COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2017

Senhores Acionistas,

Submetemos à apreciação de Vossas Senhorias as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, acompanhadas dos pareceres dos Auditores Independentes, do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração.

1. INTRODUÇÃO: POLÍTICA HABITACIONAL E DIRETRIZES DA GESTÃO

A Secretaria Estadual da Habitação, por meio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e da Agência Paulista de Habitação Social (Casa Paulista), empenhou todos os esforços para cumprir as metas estabelecidas no PPA 2016-2019.

Com os desafios trazidos pela conjuntura político-econômica nos últimos anos, que prosseguiram em 2017, a Secretaria empenhou-se na consecução de seus objetivos e metas de atendimento às demandas de habitação de interesse social no Estado de São Paulo e avançou em medidas para aprimoramento dos processos de governança, gestão e integração das ações da pasta.

Tendo como base as orientações previstas no Plano Estadual de Habitação 2011-2023, a Secretaria prosseguiu na busca de realização de suas diretrizes estratégicas em duas vertentes complementares: **Ações Corretivas** e **Fomento/ Provisão de Moradias**.

AÇÕES CORRETIVAS

1.1. Ação estratégica em áreas de risco

Para combater o problema que afeta quase 40% dos municípios paulistas, principalmente nas regiões metropolitanas, Vale do Ribeira, Vale do Paraíba e Litoral Norte, são desenvolvidas ações em parceria com os municípios e outros órgãos do Estado. Tais ações integram parcerias com os municípios e suporte da Defesa Civil, apoiadas em informações do Instituto Geológico (IG) e Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), componentes do GT-Prevenção e Combate aos Desastres Naturais - Decreto Estadual nº 57.512/11, que conta com participação da CDHU. Em 2017, a Secretaria da Habitação e CDHU iniciaram participação também da Câmara Temática de Gestão de Riscos Ambientais e Urbanos do Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana de São Paulo.

1.2. Urbanização de favelas e assentamentos precários

Por meio da CDHU, a pasta prossegue com o desenvolvimento de projetos de recuperação de assentamentos precários (favelas), de forma articulada a projetos de requalificação urbana e ambiental. Importante vertente desse trabalho são os empreendimentos para reassentamento habitacional, vinculados a projetos estratégicos do Estado de mobilidade e transportes e ações de recuperação ambiental de áreas protegidas.

1.3. Habitação sustentável no litoral paulista

O litoral paulista, que abriga o maior trecho contínuo de Mata Atlântica preservado no Brasil, é região sob pressão de expansão urbana e com incidência de riscos socioambientais, em virtude, entre outros fatores, da perspectiva da exploração da camada do pré-sal e da expansão dos portos de Santos e São Sebastião. Acrescenta-se a isso os riscos decorrentes das mudanças climáticas, no caso de eventos extremos e elevação da temperatura oceânica. Todo esse quadro pressiona os recursos naturais e exige intervenções públicas voltadas ao desenvolvimento sustentável, ao ordenamento territorial, urbano e habitacional da região.

1.4. Cidade Legal: apoio à regularização fundiária - Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais

Criado pelo Decreto Estadual, nº 52.052 de 13 de agosto de 2007, o "Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal" deu seguimento ao previsto no Decreto Estadual n° 48.340, de 18 de dezembro de 2003, que criou o então denominado "Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social – Pró-Lar Regularização", com foco em um dos mais relevantes problemas habitacionais e urbanos no Estado. Tais ações têm por objetivo viabilizar auxílio institucional e técnico aos municípios, mediante orientação e atuação em parceria em ações de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizados em área urbana ou de expansão urbana - assim definidas por legislação municipal. O Programa foi objeto de ajustes por meio do Decreto Estadual nº 56.909 de 05 de abril de 2011 que direcionou os trabalhos do Programa Cidade Legal aos núcleos habitacionais de interesse social ou ocupados predominantemente por população de baixa renda, restabelecendo os preceitos do Programa Pró-Lar Regularização.

FOMENTO/PROVISÃO DE MORADIAS

1.5. FPHIS – Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social / Casa Paulista

Visa atender ao objetivo de suprir a demanda habitacional por moradias populares para que se estabeleçam novas possibilidades de captação e aplicação de recursos. Para isso, encontra-se em operação o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), operado pela Casa Paulista. O FPHIS estabelece condições de subsídio para os investimentos e para a composição dos recursos do Estado com os federais e de outras origens, permitindo a articulação e a alavancagem de investimentos em habitação de interesse social.

Com a operacionalização dos recursos dos Fundos e Subsídios (por meio do FPHIS) pela Casa Paulista, foi possível ampliar o atendimento com moradias novas, criando-se condições para viabilizar a realização de empreendimentos destinados aos estratos de população que apresentam mais expressiva vulnerabilidade social (faixa 1 do Programa Federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV): famílias com renda bruta mensal de até R$ 1.600,00). Foi a partir da criação da Agência Casa Paulista que o PMCMV ganhou efetividade no território paulista, em especial nos municípios de maior porte populacional e em regiões metropolitanas, passando a contar com aporte de recursos não onerosos do Estado (até R$ 20 mil por unidade habitacional).

1.6. Ações de provisão habitacional

A CDHU comemorou no final do ano de 2014 a entrega de 500 mil moradias, culminando uma história de prestação de serviços na política pública de habitação social do Estado. O atendimento à demanda geral por moradia no Estado, em especial nos municípios do interior, prosseguiu em 2017, com marcante participação dos empreendimentos realizados em parceria com os municípios paulistas. Destaque relevante deve ser dado ao padrão de qualidade das moradias produzidas e em produção, que vem sendo superado de forma contínua nos últimos períodos com ganhos de qualidade e sustentabilidade para os moradores e para as cidades atendidas.

1.7. PPP/Parcerias

Aprovada pelo Conselho Gestor das PPPs do Governo do Estado, a proposta da Secretaria da Habitação e Casa Paulista prevê atuação por meio de parcerias em duas frentes estratégicas: Área Central do município de São Paulo e Regiões Metropolitanas. Parceria do setor público com a iniciativa privada visa ampliar a oferta de habitação social. Com objetivo inicial de viabilizar 50 mil novas unidades, medidas voltadas à concretização deste novo instrumento da política pública habitacional e urbana foram tomadas, cujos resultados já começam a evidenciar-se.

2. AVANÇOS INSTITUCIONAIS E GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL

Dentre as ações institucionais que a pasta tem empreendido, destacam-se em 2017:

2.1. Funcionamento do Conselho Estadual de Habitação (CEH-SP)

O Conselho Estadual da Habitação realizou sua 14ª Reunião Ordinária, em 15/08/2017, na qual foi dada posse aos novos membros do CEH-SP para o Triênio 2017-2019. Também foi realizada uma apresentação com o Balanço e Panorama das Ações da Pasta no primeiro semestre deste ano.

2.2. Governança Corporativa - Lei Federal nº 13.303/16 - Lei das Estatais

A CDHU sempre buscou manter boas práticas de governança corporativa e conformidade, prezando pela transparência com todas as suas partes interessadas. A partir da criação da Lei 13.303/16, que estabelece mecanismos para ampliar e aprimorar a transparência e práticas de governança nas empresas estatais, a Companhia passou a tomar as providencias necessárias para se adequar às novas exigências, fortalecendo sua estrutura organizacional.

A lei estabelece regras de divulgação de informações, práticas de gestão de risco, exigência de código de conduta, formas de fiscalização pelo Estado e pela sociedade de suas ações, além de definir como devem ser constituídos os conselhos e os requisitos mínimos para nomeação de dirigentes.

Para apoiar esse trabalho de adequação à lei, foram criados internamente grupos de trabalho multidisciplinares. Com isso, a CDHU já adequou seu estatuto (aprovado em Assembleia em 2017) e elegeu o Comitê de Elegibilidade e Aconselhamento, que assessora o Conselho de Administração com o objetivo de verificar se os indicados aos Conselhos e à Diretoria são aptos à posse do cargo. O Código de Conduta e Integridade já havia sido reformulado e está implantado em 2018. Também estão em fase de desenvolvimento a Área de Conformidade e Gestão de Riscos e as alterações no Regimento das Licitações e Políticas de Transações com Partes Relacionadas e de Divulgação de Informações.

2.3. Ações de qualidade, sustentabilidade e responsabilidade social

Dentre as ações de qualidade e sustentabilidade promovidas pela pasta, destacam-se:

• Em 2017, pelo oitavo ano consecutivo, a CDHU elaborou seu Relatório de Sustentabilidade, com base na metodologia da *Global Reporting Initiative* (GRI), sendo este o terceiro ano de adesão à Versão G4 "de acordo" – opção Essencial (Core). O período coberto pelo relatório abrange de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2016.

• As ações do Comitê de Inovação e Sustentabilidade têm apresentado resultados expressivos, com destaque para as ações voltadas à eficiência energética, racionalização de uso da água e medição de insumos e resíduos nos canteiros de obras da CDHU, que para o ano de 2017 apresentaram como destaques:

- Instalação de Sistemas de Aquecedor Solar em empreendimentos da CDHU desde 2009:

• total instalado de 2009 até dezembro de 2017: 71.812 unidades;

• total previsto de 2009 até o final de dezembro de 2017: 72.261 unidades.

- O funcionamento e uso dos aquecedores solares nas residências vêm sendo monitorados visando aperfeiçoar o seu desempenho.

- O convênio celebrado entre a Secretaria da Habitação/CDHU e Secretaria da Energia e Mineração com o objetivo de fomentar a implantação do sistema fotovoltaico nas unidades habitacionais da CDHU viabilizou o desenvolvimento dos projetos-piloto que estão sendo implantados e monitorados e tem apresentado ótimos resultados, sintetizados abaixo:

• **Empreendimento Pontes Gestal F - 14 residências** - entre março e outubro de 2017, após a instalação do sistema, houve uma redução de 57% no valor das contas de energia.

• **Empreendimento Elisiário C2** - **8 residências** - desde fevereiro de 2017, com o sistema, economia com redução de 21% nas contas de energia até o mês de outubro.

• **Empreendimento Itatinga C2** - apresentou uma redução de 30% no valor das contas de energia se comparada com a média do período em que ainda não dispunha de sistemas.

• **Empreendimento de São José dos Campos Y – Lote 5** - Terá sistema fotovoltaico instalado através do Programa de Estudo e Desenvolvimento da Concessionária local e deverá apresentar resultados já a partir do início de 2018. O sistema desse empreendimento vertical visa reduzir a conta de energia da área comum do condomínio.

• **Empreendimento Aparecida B -** 62 apartamentos em execução. Prevê a instalação de sistema fotovoltaico que reduzirá a conta de energia elétrica das áreas comuns do condomínio e também gerará crédito em kWh, que será abatido das contas individuais.

• A instalação de sistemas fotovoltaicos está prevista para o empreendimento vertical, **Cubatão B** (200 unidades), e em tipologias horizontais isoladas com a previsão de 144 microgeradores nos empreendimentos **Dolcinópolis G, Fernão D2, Tatuí F e Tarumã E.**

- Todos os projetos com sistemas fotovoltaicos estão sendo dotados também de lâmpadas LED, que reduzirão ainda mais o consumo dos mutuários.

- Prosseguimento das ações de racionalização do uso da água, compreendendo:

• Individualização de medição de água nos conjuntos habitacionais multifamiliares;

• Utilização de equipamentos redutores de consumo de água: bacias sanitárias tipo VDR (volume de descarga reduzido) e torneiras com arejadores/redutores de fluxo de água.

• Soluções de aproveitamento das águas de chuva nas descargas também estão em estudo para serem implantados nos novos empreendimentos.

- Gerenciamento das medições e registro de informações de geração de resíduos, e consumo de água e energia elétrica nas obras habitacionais da CDHU, com registro descentralizado em todos os canteiros de obras. Os dados têm sido lançados no sistema Gestão de Empreendimentos (GEM) e estão gerando indicadores para consumo de água e energia elétrica e produção de resíduos nos canteiros de obra dos empreendimentos habitacionais.

- Prêmios: em 2017 o Projeto de Implantação de Sistemas de Geração de Energia Fotovoltaica em Habitacionais de Interesse Social da CDHU recebeu o Prêmio **Selo de Mérito Especial ABC**, conferido durante o Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social (FNSHDU), e o **Prêmio Eco 35 anos**, promovido anualmente pela Câmara Americana de Comércio para o Brasil (AMCHAM).

2. 4. Processo de aprimoramento dos instrumentos de gestão e operação da política de atendimento e planejamento habitacional.

2.4.1. Convênio para integração de informações SH/CDHU

Em 24 de agosto de 2017, foi celebrado Convênio nº 074/17 entre a Secretaria da Habitação e a CDHU - com o objetivo de estabelecer intercâmbio de informações habitacionais e socioeconômicas entre os entes, alcançar a uniformização de informações comuns não confidenciais e o compartilhamento de soluções sistêmicas de infraestrutura e tecnologia da informação, conforme projetos de interesse comum a serem aprovados por Grupo Gestor indicado no âmbito do referido Convênio. Tal realização deu cumprimento a uma das metas do Plano de Negócios 2017 da CDHU, elaborado para atender à Lei das Estatais, Lei Federal 13.303/16.

2.4.2. Concepção e estruturação de Sistema objetivando a unificação do banco de dados de auxílio-moradia e benefícios similares.

Durante o ano de 2017, iniciou-se o desenvolvimento de um sistema que irá unificar o banco de dados de auxílio-moradia, auxilio-aluguel e benefícios de natureza financeira similar de municípios que firmarem convênio com a Secretaria da Habitação para esse fim.

A função do sistema será a de facilitar a identificação das famílias beneficiárias, permitindo constatar e evitar a duplicidades na concessão entre os entes. Além disso, irá propiciar a verificação se o titular e/ou alguns dos componentes familiares possuem alguma informação registrada no Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB), da Secretaria da Habitação, que consulta os dados de atendimento habitacional com recursos da Caixa e Banco do Brasil, no âmbito do PMCMV, com abrangência nacional, e do Governo do Estado de São Paulo, no âmbito dos programas operados pela CDHU e Casa Paulista; e consulta também dados de Obituários.

Com as informações do banco de dados, será possível a realização de estudos para as ações de políticas públicas habitacionais, isoladas ou conjuntas, direcionadas a este público alvo. A adesão ao sistema se dará via convênio, a ser firmado entre o município, a CDHU e a Secretaria da Habitação. Primeiro protocolo de intenções está sendo firmado com o Consórcio do Grande ABC.

2.4.3. Planos Metropolitanos de Desenvolvimento Habitacional - Mapeamento de Assentamentos Precários e Planos Regionais de Habitação - Câmaras Temáticas de Habitação dos Conselhos Regionais

De modo a qualificar o diagnóstico habitacional nas regiões metropolitanas, incorporando informações territoriais de necessidades habitacionais que orientem a definição de programas e linhas de ação, teve prosseguimento, em 2017, o trabalho em parceria com a Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM) os municípios participantes da Câmara Temática de Habitação do Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista (Condesb). Este trabalho alcançou avanços expressivos, seja na estruturação de variáveis e conceitos para caracterização de assentamentos precários, seja no mapeamento dos assentamentos dessa região, com informações inseridas no Sistema de Informações Metropolitanas, da Emplasa, avançando em sua qualificação e na construção de critérios para definir prioridades de ação, com resultados apresentados em novembro ao conjunto do Condesb, e constituindo referência para sua extensão às regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas.

Nessas outras duas regiões, a Secretaria da Habitação apresentou o projeto aos Conselhos de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Campinas e RMSP, tendo sido acordado que será desenvolvido por meio de trabalhos nas Câmaras Temáticas de Habitação. Na RMSP esse processo já teve início com a ativação da Câmara e a realização de duas reuniões, em dezembro, e na RMC os trabalhos deverão ser iniciados em 2018. Para suporte às ações do projeto, os Conselhos da Baixada e Campinas aprovaram a contratação da Emplasa para fornecimento do suporte da ferramenta de mapeamento SIM. Com relação ao desenvolvimento metodológico, a CDHU constitui o agente técnico e contratou para subsidiá-la a Universidade Federal do Grande ABC, que já iniciou seus trabalhos tendo como área-piloto da metodologia a Baixada Santista.

2.4.4. Política Estadual de Reassentamento Habitacional

Culminando um processo de trabalho desenvolvido com suporte das equipes da CDHU, a Secretaria da Habitação consolidou e publicou, em maio de 2017, a Resolução SH Nº 24, que regulamenta a política de reassentamento habitacional no âmbito da política de habitação de interesse social do governo do Estado de São Paulo, definindo diretrizes e procedimentos operacionais a serem observados pela SH/CDHU e pelos órgãos executores e parceiros, de modo a promover as melhores práticas nesse foco de atendimento. Além disso, a normativa orienta e organiza condicionantes e critérios para essa política pública fundamental, cada vez mais importante para ações de recuperação urbana e ambiental nas grandes concentrações urbanas e contribui de forma significativa para a integração das políticas públicas urbanas e habitacionais, favorecendo o acesso à cidade e a melhoria das condições socioambientais, com benefícios à população e à sociedade.

2.4.5. Planejamento Estratégico – Plano de negócios 2018 e estratégia até 2022

Com base nos trabalhos de planejamento estratégico da CDHU, e tendo a referência das diretrizes do Plano Estadual de Habitação (PEH-SP) 2011-2023, a CDHU avançou e apresentou ao Conselho de Administração, na sua última reunião anual, o Plano de Negócios 2018 e a estratégia de longo prazo atualizada com análise de riscos e oportunidades para os próximos cinco anos, conforme exigências da Lei Federal 13.303/2016 – Lei das Estatais – em continuidade ao que já havia feito para 2017, tendo também aferido a realização das metas do Plano de Negócios do exercício atual.

Esse instrumento consolida o planejamento gerencial, com foco estratégico, e reitera a ênfase no monitoramento e avaliação orçamentária, a visão da carteira da CDHU, como ativo fundamental, a importância da continuidade dos esforços para redução da inadimplência e captação de recursos, além de iniciativas voltadas à normatização da política de atendimento da Companhia, com ênfase à incorporação das normas da política de reassentamento habitacional regulamentada por meio da Resolução SH nº 24, de maio de 2017.

2.4.6. CARTEIRA HABITACIONAL - Ações gerenciais da CDHU para captação de recursos e diminuição dos índices de inadimplência

Em 2017, foi dada continuidade às ações de cobrança das prestações dos financiamentos habitacionais da CDHU, visando ao recebimento de prestações em atraso e redução dos índices de inadimplência. Os avanços foram encaminhados de diversas formas, incluindo avisos de cobrança sistematizados, envio de boletos com prestações agrupadas, audiências de conciliação, leilões e disponibilização de acordos pela internet. Mensalmente, foram enviados boletos com agrupamento de prestação vencidas às residências dos mutuários em atraso. Até dezembro de 2017 foram postados mais de 691 mil boletos, resultando o incremento de R$ 108.420.004,51 na arrecadação. Dos contratos com garantia por alienação fiduciária, em situação inadimplência, foram intimados, pelos respectivos

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2017

Cartórios de Registro de Imóveis, 379 mutuários, sendo que 164, de pronto, pagaram à vista os débitos, totalizando o recebimento de R$ 600.661,66. Dos que não se manifestaram, 75 imóveis já foram levados a leilão, sendo 12 arrematados, num total de R$ 443.879,72 recebidos pela CDHU. Os imóveis não arrematados, à medida que forem reintegrados à Cia., serão recomercializados e, portanto, reestabelecida a cobrança das prestações.
Por meio da Câmara de Conciliação instalada na sede da CDHU, resultante da parceria com o Centro Judiciário de Soluções de Conflitos e Cidadania (Cejusc), foram firmados 588 acordos judiciais, totalizando R$ 8.949.243,12 repactuados. No final de dezembro, foram enviadas 46.576 correspondências, com boletos agrupados, às residências de mutuários inadimplentes, com vencimentos agendados para janeiro, totalizando a emissão de boletos em R$ 46.792.195,02

Posição da carteira em 31/12/2017:

Créditos ativos	Inadimplência	Adimplência
307.406	64.847 (21,09%)	242.559 (78,91%)

- Arrecadação Total* = R$ 724.747.096,86
(*) valor referente a prestações recebidas no mês, antecipadas e atrasadas, acrescido das quitações, indenizações de seguros, FGTS e leilões.

2.5. Ações sociais em habitação

2.5.1. Trabalho Técnico Social em urbanização de favelas e áreas urbanas degradadas
O Trabalho Técnico Social (TTS) em favelas e assentamentos precários objetiva subsidiar e viabilizar o planejamento e a execução de intervenções públicas integradas ou específicas, envolvendo projetos de: (1) requalificação urbana com intervenção direta da CDHU, por meio da urbanização das áreas e/ou reassentamento das famílias; (2) convênios com outros órgãos para implantação de projetos de mobilidade urbana, habitação, saneamento, etc; (3) recuperação ambiental em programas de governo e (4) regularização fundiária de áreas urbanizadas ou consolidadas.
Durante 2017, as ações do TTS se desenvolveram em sete projetos de requalificação urbana com intervenção direta da CDHU, em quatro convênios com outros órgãos (atendimento de obras públicas), em dois programas socioambientais de governo e em três processos de regularização fundiária, totalizando 16 projetos ou formas de intervenção urbana. Neste contexto, houve o arrolamento[1] de 1.680 edificações (799 visando à regularização fundiária); reassentamento de 2.672 famílias; remoção de 231 edificações; 11.155 contatos com as famílias nas ações mobilização da comunidade (ligações telefônicas ou entrega de convites pessoalmente na área); 9.152 atendimentos individuais programados e espontâneos e 632 vistorias/visitas domiciliares.
Dentre essas atividades de suporte às intervenções físico-urbanísticas realizadas, destaca-se a regularização fundiária das áreas urbanizadas e/ou consolidadas, como nos projetos de urbanização de Hortolândia e do Jardim Santo André e também de Centreville, bairro de Santo André. Trata-se de uma frente de atuação recente na CDHU, em que a equipe social é responsável por atualizar o arrolamento da área a ser regularizada; promover reuniões com os moradores e lideranças comunitárias, pactuando critérios e diretrizes gerais do processo de regularização; realizar vistorias técnicas, viabilizando a adequação de casos como, por exemplo, a revisão de dimensões do lote, entre outros; mobilizar as famílias na área e também realizar atendimentos individuais, para assinatura das plantas individuais dos lotes a serem regularizados, esclarecimento de dúvidas, etc. (neste ano, houve 1.928 atendimentos individuais nos projetos de regularização).
Em determinados projetos da CDHU é possível realizar não só atividades de apoio direto à intervenção físico-urbanística, mas também promover atividades de fomento à organização sociocomunitária e desenvolvimento local das comunidades. Tais atividades do trabalho social se estruturam em seis principais eixos de atuação: (1) participação e organização comunitária, (2) pós-urbanização, (3) arte-educação, (4) comunicação comunitária, (5) educação ambiental e (6) economia solidária. Todas elas têm por objetivo promover o desenvolvimento local e o fortalecimento do tecido comunitário, através de atividades que promovam a cidadania, a valorização das potencialidades da comunidade e as vocações do território, o estabelecimento de canais contínuos de participação e diálogo entre a população e a CDHU, o fortalecimento da identidade local e do sentimento de pertencimento, bem como estabelecimento de parcerias com órgãos governamentais e não governamentais que possam atuar na sustentabilidade da intervenção e das atividades.
Em 2017, este trabalho ocorreu em quatro projetos ou áreas de intervenção: Recuperação Socioambiental da Serra do Mar, Guarulhos-C Pimentas, Jardim Santo André e Pantanal. No que se refere ao eixo de participação e organização comunitária (eixo 1), foram feitas 68 atividades, quem contaram com 792 participações ao longo do ano[2] Destacam-se, as reuniões com lideranças comunitárias para acompanhamento dos projetos de urbanização, processo em que são discutidas as alternativas da intervenção urbanística mais adequadas às necessidades da população. No caso do eixo 2, de pós-urbanização, há as atividades realizadas no Programa Serra do Mar, por meio do curso de pós-urbanização com ênfase em Turismo de Base Comunitária, que contou neste ano com 1.206 participações ao longo de 94 eventos realizados em parceria entre a Secretaria de Habitação e a Universidade Estadual Paulista (UNESP). A UNESP, através de um projeto de extensão, vem atuando principalmente no processo formativo da população e no acompanhamento da implementação do projeto de turismo de base comunitária.
As atividades de arte educação (eixo 3) – formação para intervenção em arte urbana nos espaços públicos nos bairros urbanizados e nas fachadas das moradias (Ateliê Arte nas Cotas e Arte em Pimentas), além das atividades de formação musical (Música nos Pimentas), envolveram 766 participações, ao longo de 323 atividades no total, realizadas em 2017. Já o Projeto Com Com (eixo 4) - que trabalha a produção e gestão da informação comunitária, por meio da formação básica em diferentes técnicas em comunicação e através da apropriação, produção e difusão da informação pela própria comunidade, em mídias como jornal, TV e rádio – envolveu 2.582 participações, durante 852 atividades no total (Com Com no Programa Serra do Mar e Com Com Pimentas). Neste ano, o Com Com Pimentas promoveu vários eventos integrados, como é o caso da 1ª Mostra Cultural do Sítio São Francisco, que mobilizou artistas da região dos Pimentas, com atrações gastronômicas, de música, artes visuais, dança, entre outras, reunindo cerca de mil pessoas do bairro e entorno. Esse evento contribuiu para o sucesso da "Expo-Pimentas", evento promovido também pelo Com Com no fim deste ano, que contou com apresentações musicais, premiações de parceiros e a exposição de diversos trabalhos audiovisuais. Seus participantes, por meio do coletivo Kinoférico, receberam diversas premiações em festivais nacionais de cinema, como os prêmios de melhor direção e de melhor edição nacional (no desafio 24h do *2º GO Film Festival*), e também premiações nos concursos fotografias, poemas e curta-metragem da semana "Unifesp Mostra sua Arte" e Diadesol. Ainda em 2017, o coletivo também concorreu com o curta metragem "Era uma vez no sítio" no Festival Audiovisual Vera Cruz (Favera), um festival de cinema de Goiânia.
Por fim, as atividades de educação ambiental (eixo 5) e de economia solidária (eixo 6) – envolvendo, respectivamente, a formação da população em educadores ambientais e a articulação permanente de parcerias para a capacitação de grupos produtivos e sua inserção em redes – contaram com 957 participações em 264 atividades (eixo 5) e 1.337 participações em 461 atividades (eixo 6). No caso do eixo 5, destaca-se o Cota-Viva, que neste ano expandiu suas atividades, realizando, por exemplo, oficinas de terrário e plantio de mudas em parceria com o Sesc. Já o Núcleo de Economia Solidária e Desenvolvimento Local (Nesdel) (eixo 6), através do grupo "Do Ninho", promoveu atividades que fortaleceram o grupo e as referências locais, através do uso e valorização de ingredientes típicos da Mata Atlântica e da promoção de atividades que permitissem a troca de experiências entre os participantes, como foi o caso dos eventos "Troca de segredos e sabores". No que se refere ao eixo 6, há também a Cooperativa Nova Esperança, no contexto do projeto de urbanização do Pantanal, cujo trabalho vem atendendo não só a população do bairro, por meio da coleta seletiva porta a porta, mas também do entorno, envolvendo a região de São Miguel Paulista e instituições do município, através da parceria com o Movimento Nacional de Catadores de Lixo (MNCL) e com a Rede de Comercialização Zona Sul, que reúne cooperativas de catadores de resíduos. A cooperativa também já recebeu premiações em anos anteriores, com destaque para: *The Deutsche Bank Urban Age Award*; Melhores Práticas da Caixa Econômica Federal e Selo de certificação "Cooperativa Amiga do Catador".
Dentre as atividades de fomento à organização sociocomunitária e desenvolvimento local, destaca-se a continuidade e os desdobramentos do TTS no Programa Serra do Mar. No primeiro semestre de 2017, a equipe social da CDHU lançou o livro "As Cores da Urbanidade", escrito pela jornalista Lorette Cohen em parceria com o projeto Com Com, relatando o desenvolvimento do trabalho social no programa. O livro destaca também ao processo atual de pós-urbanização: desde 2015 foi dado início ao Curso de Pós-Urbanização com ênfase em turismo de base comunitária (curso em andamento em 2017), com o objetivo de promover a sustentabilidade da intervenção, fortalecer a relação de pertencimento da população com o bairro, considerando o ambiente transformado, a convivência e a proximidade das áreas ambientalmente protegidas, a manutenção dos novos espaços livres e do bairro como um todo.
Neste contexto, o ano de 2017 foi marcado pela continuidade do processo formativo da população (curso de pós-urbanização), conforme mencionado acima, e também pelo crescimento da atuação do "Tur na Serra" – que se constitui na implementação do turismo de base comunitária. Por meio do Tur na Serra, há a realização de visitas aos Bairros-Cota, organizadas e promovidas pelos moradores com suporte da equipe social, que recebem visitantes de escolas, universidades, centros culturais, agências de turismo e outras instituições parceiras, vindas de diferentes municípios. No primeiro semestre de 2017, por exemplo, quase 700 visitantes conheceram os núcleos. Vale ressaltar também que, nos meses de novembro e dezembro de 2017, a visita "As Cores da Urbanidade", em referência ao livro, foi selecionada para integrar a programação da 11ª Bienal de Arquitetura de São Paulo. O título da bienal "Em projeto" propõe uma discussão sobre o lugar da arquitetura, considerando o território e seus diferentes atores, a partir de experiências de novas formas de ação, reflexão e práticas de projeto na cidade. Inserindo-se nesse debate, os eventos da Bienal nos Bairros-Cota ocorreram nos dias 22 de novembro e 6 de dezembro de 2017, quando os moradores, junto com a equipe da CDHU, receberam a visita de estudantes, pesquisadores, professores e outros profissionais atuantes no campo do urbanismo.

[1] O arrolamento é o processo de identificação e mapeamento das edificações em uma determinada área de intervenção da CDHU e a caracterização socioeconômica das famílias residentes.
[2] O "número de participações" se refere a cada uma das vezes em que uma pessoa participou das atividades de fomento à organização sociocomunitária e desenvolvimento local. Assim, uma mesma pessoa pode ter participado de diferentes atividades em várias datas distintas ao longo do ano.

2.5.2. Trabalho Técnico Social de Pós Ocupação: Orientação Social e Orientação/Gestão Condominial
O trabalho técnico social realizado pela CDHU estrutura-se por meio de duas diretrizes centrais de atuação, que se complementam: **orientação social e orientação/gestão condominial**. A primeira visa apoiar o processo de construção de autonomia, o protagonismo social e a melhoria de qualidade de vida dos mutuários, além de incentivar a integração dos moradores e a gestão participativa para a sustentabilidade dos conjuntos habitacionais. A segunda tem por objetivos: orientar os moradores no uso, conservação e pertencimento de sua nova moradia; e apoiá-los nas questões relacionadas às regras de convivência em condomínio, a exercer a administração condominial na forma da lei e capacitar o Corpo Diretivo para a gestão financeira e desenvolvimento de suas funções e atribuições. Em conjunto tais ações visam capacitar os moradores para o cumprimento de seus deveres e direitos, fortalecer valores relacionados à cidadania, à harmonia no convívio condominial e à melhoria da qualidade de vida.

A - Resultados alcançados
No âmbito do Trabalho Técnico Social realizado nos conjuntos habitacionais verticais e horizontais do interior, destacam-se em 2017 os seguintes resultados:
• Trabalho de Orientação Social e Administração Condominial profissionalizada, atingindo o total de: 36 empreendimentos, 55 condomínios, 4.464 famílias;
• Total de 13 condomínios instituídos, realização de 73 assembleias e obtenção de 17 CNPJ;
• Visando à redução das taxas de inadimplência, por meio de monitoramento constante e plantões condominiais de renegociação de débitos, foram realizados 1.238 atendimentos a condôminos;
• A conscientização dos síndicos e corpos diretivos com relação às suas responsabilidades jurídicas, administrativas e financeiras foi desenvolvida nos 122 Cursos de Capacitação de Corpo Diretivo Condominial, como parte das atividades pedagógicas de informação, sensibilização e capacitação das lideranças;
• Atendendo ao eixo de Geração de Trabalho e Renda, foram realizadas 66 atividades socioeducativas através de oficinas, palestras e seminários.
• O trabalho de Orientação Social nos Conjuntos Horizontais foi realizado em 51 empreendimentos, o que significou atendimento a 3.947 famílias.

No âmbito do Trabalho Técnico Social realizado nos Conjuntos Habitacionais da Capital, Grande São Paulo, Baixada Santista e Programas Federais, destacam-se em 2017 os seguintes resultados:
• Orientação condominial a 4.356 famílias na Capital e Grande São Paulo
• Obtenção de tarifa social, proporcionando redução de 60% no valor mensal das contas de água – foram emitidas 571 cartas para obtenção da tarifa social;
• Obtenção de 05 CNPJs e fornecimento de 14 ofícios para a obtenção de CNPJ;
• Plantões semanais na Gleba São Miguel Paulista E – 3.472 HIS, para esclarecimentos sobre as obras de regularização e obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);
• Plantões semanais na Gleba Itaquaquecetuba E – 1060 unidades, para esclarecimentos sobre as obras de regularização e obtenção do AVCB;
• Plantões semanais na Gleba Itaquaquecetuba F – 260 Unidades, para esclarecimentos sobre as obras de regularização e obtenção do AVCB;
• Realização de vistorias em atendimento a pleitos na Ouvidoria;
• Convocação de representantes e síndicos de empreendimentos para providências quanto à obtenção do CNPJ e transferência das contas de energia elétrica condominial que se encontra em nome da Companhia;
• Realização de visitas domiciliares;
• Atendimento a 736 famílias removidas para construção do Rodoanel Sul e Avenida Jacu Pêssego, bem como reunião com 327 famílias com possível atendimento no Conjunto Habitacional José Bonifácio C em janeiro de 2017;
• Realização e participação de reuniões visando à desocupação emergencial de 16 famílias do empreendimento Tucuruvi B3 – Condomínio 7 Bloco 21;
• Plantões para atendimento de moradores dos conjuntos do Jardim Santo André e Vila Ferreira;
• Atendimento a 1.695 famílias removidas para construção do Rodoanel Norte: manutenção de 4 plantões quinzenais próximos das áreas de remoção; plantões quinzenais; participação em 11 reuniões de transição; assembleia para definição das famílias que irão para os empreendimentos Perus D e Jaraguá Q; reuniões para apresentação da modalidade Carta de Crédito; atendimento das famílias para resolução de problemas de pagamento de auxílio-moradia;
• Programa Várzeas do Tietê, Recepção de mudanças das famílias no Conjunto Habitacional Lavras, Guarulhos, 120 unidades;
• Reuniões, visitas monitoradas, aplicação de pesquisas e outras com famílias que serão foram removidas do Parque Estadual da Serra do Mar, Núcleo Itariru que irão foram para o Conjunto Habitacional Pedro de Toledo C;
• Acompanhamento de técnicos de missão do BID aos conjuntos do Programa Serra do Mar, com mobilização de moradores e representantes dos diversos conjuntos do programa;
• Acompanhamento de famílias removidas para construção do Rodoanel Norte às visitas monitoradas, antes da entrega, aos empreendimentos Freguesia do Ó A e Perus D Guarulhos E;
• Recepção às famílias indicadas para unidades remanescentes do empreendimento Sacomã A e Ipiranga A;
• Plantões nos conjuntos recém entregues: Freguesia do Ó "A"; São Vicente "M/N"; Perus "D"; Bela Vista "G"; Parelheiros "D"; Guarulhos "V"; e Pedro de Toledo "C".

B - Produção de materiais de formação
Para apoiar o seu TTS a CDHU desenvolveu um conjunto de materiais que são utilizados pelas equipes em oficinas de formação realizadas com os moradores ao longo do tempo em que o trabalho é desenvolvido nos conjuntos habitacionais. O material é composto de: 5 Cadernos do Morador, 16 vídeos, 10 spots e 2 webconferências.

C - Projetos e Parcerias
• **CDHU Esporte, Lazer e Cidadania -** Cursos permanentes e torneios pontuais de futsal/futebol. Foram realizados 8 eventos, atendendo 1.090 jovens e crianças nos municípios de Cesário Lange, Guaratinguetá, Pedro de Toledo, Parelheiros, Lavrinhas, Itapetininga e São Paulo.
• **Convênio CDHU e DAEE - Projeto Parque Várzeas do Tietê -** Cursos de capacitação profissional de: costura, modelista, bordador, assistente administrativo, assistente de contabilidade, almoxarife e estoquista, eletricista, realizados no Residencial Lavras, em Guarulhos, atendendo 214 moradores que receberam certificado de capacitação profissional.
• **Projeto Cine Casulo – CDHU e MIS -** Oficina de formação em audiovisual – Projeto Cine Casulo (Piloto), curso de 32 horas, atendendo 15 moradores dos conjuntos habitacionais Bela Vista A e D, em São Paulo. O produto do curso foi a realização de 1 filme documentário.
• **CDHU e Coordenadoria de Segurança Alimentar e Nutricional (Cosan) - Secretaria Municipal de Trabalho e Empreendedorismo -** Capacitação técnica para implantação de horta urbana, com duração de 10 horas, no Conjunto Itaquera X, atendendo público de 10 moradores.
• **Programa Via Rápida Emprego – CDHU e Secretaria do Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação (SDECTI) -** Cursos de capacitação profissional e geração de renda: pintura predial, confecção industrial, imagem pessoal e soldagem, atendendo 623 mutuários, em 20 conjuntos, que receberam certificado, sendo que 408 deles foram contemplados com bolsa.
• **Centro Paula Souza** - Cursos de qualificação básica, formação inicial e continuada de trabalhadores, como maquiagem, manicure e pedicure, crochê, pintura e colagem em madeira, realizados nos conjuntos habitacionais Freguesia do Ó e condomínio República da Melhor Idade, totalizando 125 certificados emitidos.
• **Pitch Gov.SP -** Em 2017 a Secretaria da Habitação, juntamente a outros 7 órgãos estaduais, participou do Pitch Gov.SP 2.0. Para o desafio proposto da pasta, a vencedora foi a Startup Smartsindicoa, um aplicativo para smartfones que facilita o trabalho do síndico na gestão dos condomínios de habitação de interesse social, que será implantado em 2018. A equipe da Superintendência de Desenvolvimento Social participou: da Comissão de Avaliação das Soluções Inovadoras, das reuniões de preparação para a seleção das soluções, de reuniões com a Startup SmartSíndico para construção do Plano de Trabalho e do convênio e para definição da área de teste (quatro condomínios indicados) e do workshop realizado no Sebrae, com o objetivo de garantir a integração e alinhamento de ideias, trocando experiências e conhecimento.

2.5.3. Funcionamento do CRM – Sistema de relacionamento com clientes
Em 2017 foi ampliado o projeto de Gerenciamento de Relacionamento com Clientes por meio da ferramenta de *Costumer Relationship Management (CRM)*, que permite o registro de todas as solicitações de mutuários (informações, denúncias, queixas, solicitações de alterações, acordos ou informações contratuais etc.) para um melhor direcionamento das ações da Companhia.
Essa ferramenta está aproximando a CDHU de seus mutuários e vem permitindo inovações na regularização documental, financeira e no atendimento aos mutuários, possibilitando a atuação de equipes volantes e a implantação e interação de *call center* ativo e receptivo. O sistema online já realizou mais de 450 mil atendimentos, todos rastreáveis e executados com agilidade e de acordo com a padronização estabelecida pela Companhia. A iniciativa recebeu o Selo de Mérito 2018 da Associação Brasileira de COHABs, na categoria Ações, Planos e Programas Voltados Para a Produção de Habitação de Interesse Social.
Além disso, a Companhia conta com o Fale Conosco para atendimento por e-mail de mutuários e o e o Serviço de Informações ao Cidadão, um canal para solicitação de documentos e dados relativos aos Órgãos e Secretarias da Administração Pública Paulista. Durante o exercício de 2017, foram registradas e atendidas pela CDHU mais de 375 mil solicitações.

2.5.4. Auxílio-Moradia Emergencial (AME) e Auxílio-Moradia Provisório (AMP)
O AME é um benefício que se destina a famílias desabrigadas ou desalojadas, em função de chuvas, residentes de municípios que tenham declarado estado de emergência ou de calamidade pública. O Auxílio-Moradia Emergencial é previsto pelos Decretos Estaduais nº 55.334, de 11 de janeiro de 2010 (alterado pelo Decreto Estadual nº 55.370, de 27 de janeiro de 2010) e pelo Decreto Estadual nº 56.664, de 11 de janeiro de 2011. Tais auxílios foram custeados com recursos da Secretaria da Habitação.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2017

O Auxílio-Moradia Provisório, por sua vez, é destinado a famílias removidas de forma involuntária de suas residências habituais, em função de obras de urbanização ou de reassentamento para execução de obras públicas. Tais famílias deverão ter atendimento habitacional definitivo equacionado nos próximos anos. Estes auxílios foram custeados com recursos da Secretaria da Habitação/Casa Paulista e por recursos de parceiros.
Considerando as famílias atendidas em 2017, observou-se que 55% (6.507) dos auxílios foram concedidos a famílias de projetos de origem na capital, 35% (4.112) de municípios da RMSP e 9% (1.108) do interior. Também se verificou que 95% (11.195) das concessões de auxílios-moradia estão em vigência há mais de 3 anos, e que 45% (5.316) das famílias atendidas em 2017 têm como origem demanda em intervenções urbanas da CDHU, às quais se somam outras demandas da pasta da Habitação.

Esta é a divisão atual, segundo a origem de recursos:

Benefício x Origem recursos	Famílias
Auxílio-Moradia Contratado – Habitação	8.312
Auxílio-Moradia Contratado – Parceiros	1.681
Auxílio-Moradia Emergencial Conveniado - Habitação	1.734
TOTAL	**11.727**

Fonte: CDHU/DAH, 16/01/2018.

Em 2017, houve 2.113 (dois mil cento e treze) cancelamentos de auxílio moradia, devido a diversos fatores dentre eles: atendimento definitivo, encerramento de convênios existentes, atendimentos cujo escopo do repasse compreende pagamento por tempo determinado (até 3 meses) e cancelamentos por não conformidade às regras para concessão do benefício.
Além dos atendimentos habitacionais em unidades habitacionais da CDHU, via cartas de créditos, e em parceria com o PMCMV, os beneficiários de AME e AMP também tiveram a oportunidade de participar do 2º Feirão "Morar Bem Viver Melhor", organizado pela Casa Paulista. Com o subsídio do governo federal e estadual, 27 beneficiários adquiriram imóvel no evento.

2.5.5. Assistência técnica aos municípios
Em 2017, nove municípios foram beneficiados pelos trabalhos de Capacitação de Agentes Sociais de Habitação, realizados pela CDHU como suporte ao desenvolvimento do Programa de Parceria com Municípios.

3. SÍNTESE DE INVESTIMENTOS E QUADROS RESUMO DA ATUAÇÃO 2017

3.1. Informações econômico-financeiras da CDHU em 2017

CDHU / Valores em R$ mil:

Valores em R$ Mil

	Previsto 2017 [1]	Realizado 2017 [2]	% Realizado
Custeio	277.783	244.719	88,10%
Investimento	1.263.660	1.182.682	93,59%

[1] Orçamento Empresarial
[2] Valores Previstos e Realizados extraídos do SOE - Sistema Orçamentário das Empresas

3.2. Total de atendimentos em 2017 - CDHU

Unidades Habitacionais Entregues/Concluídas – CDHU[3]	5.055
Cartas de Crédito – CDHU[4]	111
Total de Unidades + Cartas de Crédito	**5.166**
Famílias Beneficiadas por Obras de Urbanização de Favelas – CDHU[5]	503
Total de Unidades + Cartas de Crédito + Urbanização - CDHU	**5.669**
Total Auxílio Moradia Emergencial e Auxílio-Moradia – CDHU[6]	**11.727**
Unidades Habitacionais em Obras – CDHU[7]	17.467
Urbanizações de Favelas em Obras – CDHU[8]	3.490
Total de Unidades + Urbanizações em Obras - CDHU	**20.957**

[3] CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 04/01/2018.
[4] CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 04/01/2018.
[5] CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 04/01/2018.
[6] CDHU/DAH. Posição em 11/12/2017.
[7] CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 11/12/2017.
[8] CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 11/12/2017.

Outros dados da atuação da CDHU em 2017 também merecem destaque, entre eles:
- 06 empreendimentos iniciados até 13/12/2017 – total de 316 unidades;
- 43 empreendimentos com Projeto Básico Concluído – total de 7.023 unidades;
- 01 empreendimento pronto para início de Obras - Convênios – total de 286 unidades;
- 01 empreendimento pronto para licitação – total de 314 unidades;
- 200 empreendimentos com convênios assinados pelo programa Morar Bem Viver Melhor Projetos - total de 21.654 unidades, em preparação para futura licitação;
- Melhorias Urbanas: 83 empreendimentos beneficiados com melhorias de infraestrutura e paisagismo, dentre outras.

3.3. Regularização fundiária de empreendimentos da CDHU
Em 2017, foram averbados 28 empreendimentos, beneficiando 4.457 famílias que tiveram sua moradia regularizada. O resultado ficou aquém do esperado devido a não finalização da CP 027/15 que em dezembro de 2017 se encontra na fase de recursos das pastas técnicas. Vale ressaltar o registro do parcelamento do solo da ocupação denominada Hortolândia A2, com apenas 2 unidades construídas pela CDHU, mas o que deve ser mensurado é o esforço das equipes internas para a obtenção deste registro de 320 lotes.

4. PARCERIAS GOVERNAMENTAIS E PROJETOS PRIORITÁRIOS

4.1. Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) destinado à habitação e urbanização
Prosseguem os trabalhos de articulação de recursos federais e estaduais que envolvem projetos de intervenção em favelas e assentamentos precários, implementando ações de urbanização, reassentamentos habitacionais para apoio à urbanização, à remoção e ao reassentamento de famílias moradoras de áreas de risco ou afetadas por obras públicas, e ações na área central do município de São Paulo, com provisão de moradias na área central, visando à qualificação urbana e incremento da qualidade de vida. Essa parceria atende mais de 30 mil famílias nas regiões metropolitanas de São Paulo e Baixada Santista e nas regiões de Campinas e Ribeirão Preto.

4.2. Parcerias em programas federais – Financiamento Pró-Moradia
Prosseguiram em 2017 os trabalhos de viabilização de empreendimentos da CDHU com recursos de financiamento do Pró-Moradia, programa com ações integradas e articuladas com políticas setoriais que visam à melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda, por meio da oferta de alternativas habitacionais de apoio à urbanização e à regularização de assentamentos precários, à produção de conjuntos habitacionais e ao desenvolvimento institucional. Por meio do Pró-Moradia, a CDHU tem empréstimo lastreado pelo FGTS, obtido nas seleções promovidas em 2009 e 2010 pelo Ministério das Cidades.

4.3. Programa Parceria com Municípios e novos convênios
Em 2017, foram assinados 03 convênios para 211 unidades (projetos e sondagens).

4.3.1. Programa de Lotes
Em 2017, foram certificados 3.607 lotes em 32 municípios (2 editais).

4.4. Produção habitacional por meio de parcerias com entidades do terceiro setor
Atuação direta da CDHU na promoção de empreendimentos habitacionais em parceria com entidades organizadoras, ou por meio de apoio a ações da Secretaria da Habitação e Casa Paulista na parceria PMCMV-Entidades, inclui a viabilização e transferência de terrenos desapropriados pela Companhia, contando com incorporação imobiliária. Nos programas desenvolvidos diretamente pela CDHU, a parceria com as entidades abrange, entre outros, orientação social ao grupo alvo, participação sociocomunitária, inserção social, cidadania e orientação para gestão e manutenção da unidade e do condomínio.
Durante o ano de 2016, foi concluído o processo de incorporação imobiliária pela CDHU dos empreendimentos Cidade Tiradentes V e Vila-Curuçá I, que aguardam formalização de convênio entre governos Estadual e Federal para contratação pela Caixa Econômica Federal.
Em 22 de dezembro de 2017 foram entregues 527 unidades habitacionais no âmbito do Programa Parceria com Associações e Cooperativas - Gestão Compartilhada, sendo 39 apartamentos no empreendimento Cangaíba B, 84 no Lajeado I e 404 no Jaraguá L.

4.5. Programa Mananciais – Billings e Guarapiranga
O programa abrange um conjunto de intervenções nas áreas das bacias hidrográficas dos mananciais Billings e Guarapiranga no município de São Paulo, voltadas para a urbanização de favelas, o reassentamento populacional e a expansão de infraestrutura básica. Prevê o reassentamento de 5.300 famílias, cabendo ao Governo do Estado, por meio da Secretaria da Habitação e CDHU, o atendimento de 2.548 famílias que serão removidas das Áreas de Proteção e Recuperação Ambiental (APRM) das bacias hidrográficas Billings e Guarapiranga, possibilitando as obras de urbanização sob responsabilidade da prefeitura de São Paulo (2ª etapa da intervenção). Para o cumprimento das metas da parceria no Programa Mananciais, a CDHU está viabilizando a construção de novas unidades habitacionais na zona sul de São Paulo:
• Cidade Ademar C (96 unidades) – obras em andamento com 79,64 de execução até outubro de 2017. Previsão de conclusão das obras: março de 2018;
• Capão Redondo E (118 unidades) – em andamento com 84,30% de execução até novembro de 2017. Previsão de conclusão das obras: março de 2018;
• Capão Redondo I (60 unidades) – em andamento com 52,59% de execução até novembro de 2017. Previsão de conclusão das obras: junho de 2018.
Em relação às unidades faltantes, será provida a alteração do acordo junto à prefeitura de São Paulo adequando o compromisso da CDHU de provisão habitacional para reassentamento à atual demanda da área de intervenção.

4.6. Convênios com o município de São Bernardo do Campo
Ação 1 - Produção de 1.868 unidades para reassentamentos: Convênio 0142/2012 - Empreendimento São Bernardo do Campo Z - Vila Esperança (366 unidades). Situação da obra: Em andamento, com 68 unidades entregues em maio de 2012. Convênio em reprogramação - 2º etapa em licitação; Convênio 0318/2011 – São Bernardo do Campo T - Parque São Bernardo (778 unidades). Situação da obra: reiniciada. Já foram concluídas e entregues 584 unidades.
Ação 2 - Obras de urbanização beneficiando 1.763 domicílios: Convênio 0318/2011 - Projeto de Urbanização Integrada do Parque São Bernardo, Alto da Bela Vista e Novo Parque. Dos serviços de urbanização de 1.763 moradias previstos no convênio, 995 moradias já foram consideradas como tendo tais serviços consolidados. Para a conclusão total do convênio, além da verificação do término da urbanização de moradias deveriam ser executados os embriões tipo A e B num total de 194 unidades. Conforme informação da Secretaria da Habitação do município de São Bernardo do Campo, a quase totalidade dos embriões está sendo transformada em unidades verticalizadas. Para isto, novos projetos foram desenvolvidos e submetidos à reprogramação junto ao PAC e à Caixa Econômica Federal e oportunamente à CDHU.

4.7. Convênio com o município de Diadema – Faixa de domínio Rodovia Imigrantes
Em programação assinatura de novo convênio "Diadema Ecovias" para viabilizar a futura implantação de Projeto de Urbanização Integrada, Remanejamento de Moradias e Construção de Novas Moradias a ser implantado pela prefeitura de Diadema com vistas a dar atendimento habitacional para 540 famílias que ocupam irregularmente áreas que margeiam a Rodovia dos Imigrantes ou que já foram removidas da faixa de domínio da Rodovia e recebem auxílio moradia. A nova Secretaria Municipal de Habitação está revendo este convênio para adensar o número de unidades inicialmente previstas para os empreendimentos Diadema N e Diadema O.

4.8. Convênio com o município de Carapicuíba
Convênio 481/2008 entre a CDHU e o município de Carapicuíba tem como objetivo o repasse de recursos financeiros para a execução de 728 unidades nos empreendimentos Tambory e Pequiá, de forma a compor a contrapartida municipal em contrato de repasse firmado pela prefeitura com a União Federal para recebimento dos recursos do PAC.
Os empreendimentos objeto do referido contrato com a União para financiamento e execução são: Área de reassentamento 1 – Tambory conjunto habitacional de 532 unidades habitacionais já concluídas e entregues. Área de reassentamento 2 – Pequiá construção de 196 unidades habitacionais em andamento, mas a obra foi invadida em meados de 2016 estando paralisada, aguardando a reintegração de posse pela prefeitura.

4.9. Convênios com o município de Santos
Favela Santa Casa **-** Termo de Cooperação nº 0014/14 entre a CDHU e a prefeitura de Santos, visando à transferência de área de propriedade da Cohab-ST, para implantação do empreendimento Santos T, com 133 unidades habitacionais, destinado ao atendimento a famílias que ocupam terreno de propriedade da Cohab-ST. Obra em fase de conclusão com entrega prevista para janeiro de 2018.
Tancredo Neves e Caneleira IV - Convênio nº 0012/14 visando o repasse de recursos financeiros para Cohab-ST, para a produção de 1.800 unidades nos empreendimentos Tancredo Neves III (São Vicente O - 1.120 unidades) e Caneleira IV (Santos U - 680 unidades, cujas obras estão em andamento e com previsão de entrega em 2018).

4.10. Convênios com o município de Cubatão
Protocolo de Intenções nº 202770/14 para viabilizar a remoção de famílias moradoras no Bairro Vila Noel, em Cubatão, em caráter definitivo, por meio de empreendimento habitacional com potencial estimado de 180 unidades habitacionais, a ser viabilizado em parte do terreno com área total de 41.570,07 m², localizado na Avenida Jornalista Giusfredo Santini.

4.11. Convênios com o município de São Paulo
Convênio Minas Gás (Limão B) - Convênio entre CDHU e prefeitura de São Paulo, por meio da Sehab, para execução de 100 unidades no conjunto Limão B, entregue em setembro de 2014.
Convênio Lidiane - Convênio entre CDHU e prefeitura de São Paulo, por meio da Sehab, para execução de 235 unidades habitacionais pelo Programa Urbanização de Favelas, denominado como Lidiane (empreendimento Limão C), visando atendimento futuro às famílias que se encontra em situação transitória oriundas das favelas Ilha Verde, Sampaio Correa e Aldeinha. Obra em andamento com previsão para conclusão em 2018.
Convênio Jardim Pabreu - Convênio entre CDHU e prefeitura de São Paulo, por meio da Sehab, para urbanizações de 1.055 domicílios nos loteamentos Jardim Pabreu e Prainha (empreendimento Grajáu D) e no empreendimento Chácara do Conde (Grajaú C) a execução de 560 unidades habitacionais previstas para serem concluídas em 2020, conforme novo estudo da área gestora. Nas quadras B, C, D, E e H, relativos ao programa Mananciais Billings e Guarapiranga.
Convênio Heliópolis - Convênio entre CDHU e prefeitura de São Paulo, por meio da Sehab para execução de 1.200 unidades previstas para serem concluídas em 2018 pelo Programa Urbanização de Favelas, denominado como Heliópolis (empreendimentos Sacomã I e Sacomã H) – área Sabesp 2.200 unidades obra concluída em 2012 e 2013, com vistas à relocação e reassentamento das famílias ocupantes da Favela Heliópolis na Capital de São Paulo. Situação: obra em andamento.
Convênio Paraisópolis – O Convênio entre a CDHU e a prefeitura de São Paulo, por meio da Sehab, para atendimento as famílias removidas da Favela do Paraisópolis (empreendimento Vila Andrade C, 112 unidades), teve seu objeto principal concluído com a entrega do conjunto habitacional em 2017. Entretanto, a parceria deverá ter continuidade, por meio de novo convênio a ser firmado entre os mesmos entes para prosseguimento do atendimento de demanda oriunda da urbanização de Paraisópolis, utilizando recursos da CDHU e advindos de contrato 222 661-80/2007 com o PAC, cujo saldo atual disponível é de R$ 32.643.900,00. A assinatura do novo convênio formalizará as atividades a serem desenvolvidas por cada signatário, para que sejam produzidas unidades habitacionais ou viabilizadas cartas de crédito para atendimento dessa demanda, devendo totalizar mais 874 atendimentos nos seguintes empreendimentos: Vila Andrade E (413 unidades), Campo Belo A/B (374) e Jabaquara F (54), aos quais se somarão 33 cartas de crédito.

4.12. Convênios com a DERSA
Convênio Rodoanel (trecho sul e complexo Jacu-Pêssego) - com estimativa inicial de atendimento a 1.600 famílias, a demanda habitacional para atendimento foi redimensionada para 1.073 famílias, sendo a redução decorrente da adesão de famílias a outras modalidades de atendimento, realizadas exclusivamente pela DERSA. Em 2017, foi entregue o empreendimento José Bonifácio C, com 280 unidades habitacionais, e efetivados 17 atendimentos na modalidade carta de crédito. Estão em atendimento provisório, com recebimento de auxílio-moradia, cerca de 370 famílias, cujo atendimento se dará na modalidade carta de crédito, com valor definido pela DERSA.
Convênio Rodoanel (trecho norte) - com estimativa inicial de atendimento a 600 famílias, a demanda habitacional para atendimento foi redimensionada e elevada formalmente pela DERSA para 2.050 atendimentos. Para o reassentamento da demanda conveniada estão em produção 273 unidades no empreendimento Jaraguá Q e foram viabilizados 46 atendimentos na modalidade carta de crédito em 2017. Ainda, foram disponibilizadas cerca de 110 unidades no empreendimento Guarulhos E, produzido pela CDHU, com entrega prevista para janeiro de 2018, para atendimento, preferencialmente, à demanda originária de Guarulhos e entorno próximo na cidade de São Paulo. Os demais atendimentos se darão na modalidade carta de crédito. Em dezembro de 2017 a DERSA alterou o valor da carta de crédito para R$ 150.000,00 e realizou prospecção de imóveis no Mercado Imobiliário, visando otimizar o processo de reassentamento.
Cerca de 1.150 famílias permanecem em atendimento provisório, com auxílio-moradia.

4.13. Convênios Metrô
Linha 17-Ouro – em andamento (trecho 01) – Convênio entre a CDHU e o Metrô para viabilizar o atendimento habitacional e social aos moradores vulneráveis localizados nas áreas atingidas pelas obras da Linha 17-Ouro, desenvolvido pelo Metrô, bem como nas áreas adjacentes necessárias, com transferência de recursos do Metrô à CDHU. Convênio assinado em 26 de janeiro de 2012. Cerca de 120 famílias estão atendimento provisório, recebendo auxílio moradia. Para atendimento a essa parceria está em viabilização o empreendimento Campo Belo A/B.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2017

Linha 17-Ouro - Convênio GESP – ações a iniciar – (em discussão a revisão dos Planos de Trabalho firmados - 001 e 002) – trecho 02 e 03 - Convênio assinado em 22 de abril de 2014. Cooperação técnica e material entre o governo e a prefeitura de São Paulo, por meio de suas secretarias, visando à execução das obras de adequação viária e demais serviços, necessários à implantação da Linha 17-Ouro, conforme definido em planos de trabalho específicos. Foram formalizados 2 Planos de Trabalho, entretanto, as ações acordadas não se efetivaram, cabendo análise e revisão das atribuições dos partícipes em consonância com a efetiva consecução do objeto pretendido: execução das obras de adequação viária e demais serviços, necessários à implantação da Linha 17-Ouro, ou encerramento da participação da CDHU, se for o caso.

Linhas 5-Lilás e 15-Prata – em andamento - Conjugação de esforços entre a CDHU e o Metrô com vistas a viabilizar o atendimento habitacional e social dos moradores vulneráveis localizados nas áreas atingidas pelas obras das Linhas 5-Lilás e 15-Prata, desenvolvido pelo Metrô, bem como nas áreas adjacentes necessárias, com transferência de recursos do Metrô à CDHU. Convênio assinado em 19 de novembro de 2014. Atualmente, 9 famílias estão em atendimento provisório, recebendo auxílio-moradia. As famílias poderão ser reassentadas no empreendimento Campo Belo A/B ou pela modalidade carta de crédito.

Linha 2-Verde – em aprovação no Metrô - Conjugação de esforços entre a CDHU e o Metrô, para viabilizar o atendimento habitacional das famílias vulneráveis assentadas irregularmente nas áreas atingidas por obras de implantação da Linha 2-Verde do Metrô, trecho Estação Vila Prudente, Pátio Paulo Freire, bem como nas áreas adjacentes necessárias, com transferência de recursos do Metrô à CDHU. Demanda potencial a ser conveniada: 116 atendimentos.

4.14. Convênios CPTM

Linha 9-Esmeralda – em andamento - Parceria entre a CDHU e a CPTM com vistas a viabilizar o atendimento habitacional e social dos moradores vulneráveis localizados nas áreas atingidas pelas obras da reativação do serviço ferroviário do Trecho Grajaú a Varginha, Linha 9-Esmeralda, da CPTM, bem como nas áreas adjacentes necessárias para o escopo do presente convênio, com transferência de recursos da CPTM à CDHU. Convênio assinado em 29 de dezembro de 2011. Para o atendimento da demanda conveniada foram viabilizadas 50 unidades habitacionais no empreendimento Jabaquara E, com entrega na segunda quinzena de dezembro de 2017 e ocupação programada para janeiro de 2018. Cerca de 63 famílias recebem auxílio-moradia, das quais 50 serão reassentadas no empreendimento Jabaquara E.

Linha 12-Safira – Convênio encerrado – Termo de Encerramento assinado em 11 de setembro de 2017. Parceria entre a CDHU e a CPTM com vistas a viabilizar o atendimento habitacional dos indivíduos e famílias vulneráveis assentados irregularmente nas áreas atingidas por obras de modernização e expansão da CPTM da Estação São Miguel Paulista, Linha 12-Safira, com transferência de recursos da CPTM à CDHU. Atendimento concluído. Demanda integralmente atendida na modalidade indenização.

Linha 13-Jade – em andamento - Parceria entre a CDHU e a CPTM com vistas a viabilizar o atendimento habitacional dos indivíduos e famílias vulneráveis assentados irregularmente nas áreas atingidas por obras de implantação da Linha 13-Jade, com transferência de recursos da CPTM à CDHU. Convênio assinado em 20 de junho de 2016. Atualmente, duas famílias estão em atendimento provisório, com auxílio moradia, e serão reassentadas na modalidade carta de crédito.

4.15. Convênios DAEE

4.15.1. Projeto Parque Várzeas do Tietê

Reassentamento habitacional necessário para a implantação do Parque Linear Várzeas do Tietê, obra da Secretaria de Saneamento e Energia (SSE) e do Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE). Conforme convênio firmado em 02 de julho de 2010 e retirratificado em 24 de novembro de 2014, a CDHU está responsável pelo atendimento habitacional a 2.500 famílias oriundas do município de São Paulo e a Secretaria da Habitação, por meio da Casa Paulista, está responsável pelo atendimento habitacional a cerca de 600 famílias oriundas do município de Guarulhos, a serem removidas na primeira etapa do projeto.

O convênio teve seu prazo de vigência expirado em 02 de julho de 2015. Permanecem em atendimento provisório, recebendo auxílio-moradia, cerca de 1.180 famílias a serem reassentadas pela CDHU e pela prefeitura de São Paulo.

4.15.2. Projeto Parque Várzeas do Tietê - Guarulhos

Parceria entre a CDHU e o DAEE com vistas a viabilizar o atendimento habitacional, provisório e definitivo de até 56 famílias vulneráveis, originárias de áreas de risco de inundação junto ao Rio Tietê, na região da Vila Laurita, Vila Any e Jardim Guaracy, em Guarulhos, abrangidas pelo Programa Parque Várzeas do Tietê, com a finalidade de viabilizar a liberação da área do parque e, ainda, a realização de ações de formação para as famílias reassentadas pelo DAEE, no âmbito do Programa, no Empreendimento Lavras, conforme Plano Executivo de Reassentamento do Programa Várzeas do Tietê, para o município de Guarulhos.

Convênio assinado em 13 de abril de 2017. Em 2017, foram executadas ações relativas ao trabalho técnico social de identificação, aferição de elegibilidade e adesão do público-alvo indicado pelo DAEE e, ainda, foram desenvolvidas atividades relativas tanto ao planejamento, quanto à execução dos cursos de formação previstos para o empreendimento Residencial Lavras.

Cerca de 30 famílias estão concluindo o processo de adesão ao programa. O atendimento da demanda conveniada se dará pela modalidade carta de crédito.

4.16. Convênios Secretaria de Transporte Metropolitano

Linha 6-Laranja – em andamento - Transferência de recursos financeiros, pela Secretaria de Transporte Metropolitano à CDHU, relativo ao atendimento habitacional dos indivíduos ou famílias vulneráveis identificadas nas áreas atingidas pelas obras de implantação da Linha 6-Laranja do Metrô, trecho São Joaquim – Vila Brasilândia. Em 2017, foram efetivados 8 atendimentos na modalidade carta de crédito. Cerca de 40 famílias permanecem recebendo auxílio-moradia. O atendimento da demanda conveniada se dará na modalidade carta de crédito.

Linha 18-Bronze – em formatação - Repasse de recursos financeiros da Secretaria de Transporte Metropolitano à CDHU para atendimento habitacional de famílias vulneráveis a serem removidas das áreas que serão atingidas pelas obras de implantação da Linha 18-Bronze do Metrô. Demanda estimada: 450 famílias.

4.17. Área central do município de São Paulo

Empreendimentos no âmbito do Projeto Área Central, originados no Programa Atuação em Cortiços, com recursos do BID, encerrado em dezembro de 2010. A continuidade do programa conta com recursos do governo federal e compreende os empreendimentos Belém J, Bela Vista E, Bela Vista G, Sé A e Santa Cecília D, na Capital. Concluídas as obras dos empreendimentos Bela Vista E (31 unidades) e Bela Vista G (104 unidades) em 2017, que foram destinados à demanda cadastrada na Secretaria da Habitação que comprovasse trabalhar na área central do município tendo sido selecionada em sorteios especiais. Além disso, iniciativa importante está sendo preparada, com a aquisição de edifícios na área central que serão objeto de recuperação (retrofit) para atender a demanda da área central, contribuindo para melhoria da qualidade de vida urbana no centro.

4.18. Projetos prioritários – assentamentos precários, recuperação ambiental e urbana e demandas específicas

4.18.1. Urbanização Jardim Santo André

Na região sul do município de Santo de André, fazendo divisa com área de proteção aos mananciais da Bacia Billings e com o Parque Municipal Pedroso, a CDHU adquiriu em 1977 uma área com topografia bastante acidentada e encostas íngremes, composta por seis glebas perfazendo uma área total de cerca de 1.470.000m².

Na década de 1980, a área sofreu um intenso processo de ocupação irregular gerando um complexo de seis favelas denominadas: Toledanos, Lamartine, Dominicanos, Cruzados, Missionários e Campineiros que somam um pouco mais de 9 mil famílias das quais 5.192 estão reassentadas em unidades produzidas pela CDHU e por outras soluções habitacionais, como: carta de crédito e unidades recomercializadas, ainda que em menor número.

Entre 2009 e 2013, cerca de 2.500 famílias foram removidas de áreas de risco e, destas 1.691 ainda permanecem em um auxílio moradia, com perspectiva de atendimento habitacional definitivo em longo prazo, dada a escassez de terrenos na região.

A CDHU tem trabalhado tanto com as famílias que ocupam as áreas de urbanização, frente de obras e alojamentos, quanto com aquelas que estão fora da área, em atendimento provisório. Um recorte sintético do que foi desenvolvido durante o ano de 2017 pode ser traduzido nos números a seguir:

- 1.961 Atendimentos Individuais Programados (AIPs) e espontâneos para atualização da situação familiar, orientações gerais, entrega de documentos, assinatura de contratos, termos e cartas de crédito, vistorias, entre outros;
- 25 remoções em áreas de urbanização e alojamentos;
- 98 cartas de crédito em curso ou efetivadas.

Em 2017 também foram beneficiados 157 lotes com as obras de urbanização que estão em andamento no Setor Cruzado. Foram totalizados 377 lotes atendidos até o momento (2016 – 2017). A estimativa de atendimento até o final deste contrato é de 640 lotes. O percentual executado até o momento é de 65,62% do contrato, cujo valor total é de R$ 37.973.139,48.

Foram removidas até o momento, 130 unidades habitacionais para execução da urbanização do núcleo Cruzados, pelo contrato 0039/12 – ETEMP Engenharia, empreendimento denominado como Santo André "A" – Glebas 05/06.

4.18.2. Urbanização Favela Pimentas

O propósito desta intervenção é viabilizar o Projeto de Urbanização Integrada e Recuperação Ambiental do Bairro dos Pimentas (Sítio São Francisco), promover sua sustentabilidade e viabilizar sua regularização urbanística e fundiária. O atendimento global é de aproximadamente 4.500 famílias, dentre reassentamentos em cerca de 1.700 unidades habitacionais (efetivados e previstos) e 2.800 lotes urbanizados (ou a serem urbanizados) e a implantação de parque regional.

No âmbito dessa intervenção, em 2016, foi concluído e entregue o empreendimento Guarulhos V, composto por 178 unidades e, em 2017, conclui-se o empreendimento Guarulhos E, também composto por 178 unidades, totalizando 356 novas moradias, visando o atendimento às famílias a ser removidas das áreas de frente de obras. Além desses empreendimentos, foram disponibilizadas pela prefeitura de Guarulhos até 590 unidades habitacionais por meio do PMCMV para atendimento das famílias oriundas não só de áreas de remoção no projeto de urbanização de Pimentas, mas também de outras áreas de intervenção da CDHU. Essas unidades se referem ao Conjunto Habitacional Aldeias e Nelson Rodrigues, com 440 unidades entregues em 2017, e ao Conjunto Pimentas II, com 150 unidades, cuja entrega está prevista para fevereiro de 2018.

O trabalho técnico social na intervenção se desenvolve em dois eixos de ações: a) Remoção e Reassentamento e b) Organização Comunitária e Desenvolvimento Local, que visam garantir a participação da população em todas as etapas da urbanização e promover o atendimento habitacional de todas as famílias arroladas no projeto.

O trabalho de remoção e reassentamento realizado pela equipe técnica social neste ano envolveu 1.866 atendimentos sociais, 108 famílias reassentadas e 32 edificações removidas. Em auxílio-moradia estão 29 famílias.

4.18.3. Regularização técnica e fundiária de intervenções em favelas

Projeto Pantanal (Vila Jacuí A e B) - Em andamento a realização de estudos e projetos para a regularização da ocupação. População a ser atendida: 7.108 famílias. Em 2016 foram realizadas duas reuniões do conselho gestor tripartite (sociedade civil, prefeitura e estado) obrigatórias para o processo de regularização fundiária.

Projeto Sumaré C - Estudos e projetos em andamento, visando à regularização técnica e fundiária do empreendimento, e comercialização junto aos ocupantes – cerca de 1.100 lotes.

Projeto Hortolândia A1 - Projeto de parcelamento em andamento, visando à regularização técnica e fundiária do empreendimento, e futura comercialização junto aos ocupantes – aproximadamente 1.200 lotes. Trabalho de campo (social e projetos) a ser iniciado, visando pactuação dos critérios de comercialização e convalidação dos lotes junto aos moradores.

Projeto Hortolândia A2 - Empreendimento devidamente regularizado junto à municipalidade e ao Graprohab (320 lotes). Matrículas individualizadas em nome da CDHU já foram levadas a Cartório, porém um bloqueio judicial na matrícula original impede o registro. O processo de habilitação para a comercialização está concluído e 225 lotes estão aptos para assinatura de contrato assim que as matrículas estiverem desbloqueadas.

Projeto Hortolândia A3 - Estudos em andamento, visando à elaboração de projeto de regularização técnica e fundiária do conjunto e comercialização junto aos ocupantes – cerca 400 lotes.

Santo André B (Centreville) - Empreendimento devidamente regularizado (planta de parcelamento devidamente aprovada junto ao município em 21/10/2017 através do Decreto Municipal Nº 16.971, contemplando um total de 724 lotes a serem comercializados). As matrículas individualizadas em nome da CDHU foram protocoladas no Cartório para registro em 23 de novembro de 2017. Prazo estimado de 30 dias para conclusão da tramitação no cartório. Paralelamente ao processo de regularização fundiária, a CDHU promoveu ações de trabalho técnico social junto aos moradores e, atualmente, a equipe de comercialização realiza o processo de habilitação das famílias visando à alienação dos lotes.

SP/Itaquera D, E e F (IPESP) - Estudos em andamento, visando à elaboração de projeto de regularização técnica e fundiária do empreendimento, e futura comercialização. Levantamento aerofotogramétrico elaborado e em fase de análise (dezembro/17) – cerca 5.000 lotes.

Diadema E (Morro do Samba) - Projeto de Parcelamento em execução pela prefeitura de Diadema, visando à regularização técnica e fundiária do empreendimento, e futura comercialização junto aos ocupantes – 224 lotes. Metodologia para Precificação em discussão entre CDHU e a prefeitura. Trabalho de campo (social e projetos) a ser iniciado, visando pactuação dos critérios de comercialização e convalidação dos lotes junto aos moradores.

4.18.4. Programa Vila Dignidade

O Programa Vila Dignidade visa à construção de moradias projetadas para as pessoas idosas, em condomínios horizontais de até 28 unidades, com área de convivência social e integração com a rede social de proteção e defesa do idoso, para idosos com 60 anos ou mais, independentes para a realização das tarefas diárias, com renda de até um salário mínimo, sem vínculos familiares sólidos ou sós. O programa prevê que a gestão do equipamento de moradia assistida e gratuita garanta atendimento na rede de serviços municipais, nas áreas da assistência, saúde, cultura, etc. O projeto, desenvolvido com base no desenho universal, conta com todos os itens de conforto, segurança e acessibilidade. Por indisponibilidade orçamentária, em 2017 não foram entregues novos empreendimentos ou assinados convênios. Todavia, estão sendo atendidos 33 municípios com um total de 690 unidades, considerando empreendimentos entregues, em fase de planejamento e projeto.

4.19. Recuperação Socioambiental da Serra do Mar e Litoral Sustentável

4.19.1. Serra do mar

O programa visa à recuperação do Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), maior área contínua da Mata Atlântica preservada no Brasil, que sofre ameaça de ocupação por assentamentos habitacionais precários. As intervenções habitacionais são articuladas às da Política Estadual de Meio Ambiente no programa, que configura um conjunto de ações e intervenções da Secretaria da Habitação e da Secretaria do Meio Ambiente, envolvendo o Parque Estadual da Serra do Mar e outros remanescentes do bioma da Mata Atlântica. Os principais números são:

- 23 municípios cujas áreas territoriais têm interseção com o PESM;
- Atualmente estima-se beneficiar em torno de 8.634 famílias, sendo que 7.234 residentes no Bairro Cota no município de Cubatão (5.336 remoções e reassentamentos e 1.898 obras de urbanização) e 1.400 famílias residentes no interior do PESM dos demais municípios abrangidos pelo Programa, com o reassentamento em unidades habitacionais.

Em execução:

• Obras de urbanização nos bairros Pinhal do Miranda e Cota 200 do município de Cubatão, que atenderão em torno de 1.898 famílias das quais 1.321 já foram beneficiadas (69,6%);

• Trabalho TSocial em Cubatão: atendimento às famílias em processo de remoção em risco e áreas do PESM, reuniões periódicas do Núcleo Operacional de Urbanização entre população e áreas técnicas da CDHU e UGP – Serra do Mar, trabalho técnico social de organização comunitária e desenvolvimento local (projetos: ComCom, Arte nas Cotas, Cota Viva e Nesdel). Destaque para a implantação das atividades de pós-urbanização nos núcleos Cota 200 e Pinhal do Miranda, ancoradas na estratégia de Turismo de Base Comunitária em parceria com a Unesp;

• Trabalho Técnico Social em outros municípios:

- Pedro de Toledo: equacionamento de grupo alvo (atendimento individual programado das famílias), visitas monitoradas às unidades habitacionais, apoio no processo de remoção e reassentamento e suporte às discussões sobre integração de políticas setoriais;
- São Vicente: equacionamento de grupo alvo (atendimento individual programado das famílias), visitas monitoradas às unidades habitacionais, apoio no processo de remoção e reassentamento e suporte às discussões sobre integração de políticas setoriais;
- Ubatuba, Caraguatatuba e São Sebastião: arrolamento de núcleos em área do PESM, atendimento individual espontâneo e suporte técnico social às visitas em campo da equipe projetista.

• Sistema de Monitoramento Físico-Financeiro;

• Serviços especializados para Monitoramento da Estratégia Social;

• Serviços especializados de Mediação de Controvérsias;

• Elaboração de diagnóstico físico, urbanístico e socioambiental, estudos preliminares, projetos básicos e executivos;

• Aquisição de 500 unidades habitacionais em São Vicente dos condomínios Penedo e Primavera da Caixa Econômica Federal, prevendo o repasse de recursos para recuperação e conclusão das obras (concluído e entregue);

• Edificação de 360 unidades habitacionais emSão Vicente H – 85,0% executado);

• Edificação de 166 unidades habitacionais emSão Sebastião F – 73,4% executado);

• Edificação de 376 unidades habitacionais em Ubatuba (Ubatuba G – 29,8% executado);

• Edificação de 116 unidades habitacionais em Pedro de Toledo (Pedro de Toledo C - entregue).

4.19.2. Litoral Sustentável

Trata-se de um conjunto de ações e intervenções das Secretarias do Meio Ambiente e da Habitação, a serem implementadas na região litorânea do Estado de São Paulo, notadamente na Baixada Santista e Litoral Norte, envolvendo o Parque Estadual da Serra do Mar, o Mosaico de Ilhas e Áreas Marinhas Protegidas, o Parque Estadual Restinga de Bertioga, as respectivas zonas de amortecimento e influência dessas unidades de conservação, buscando replicar as experiências e as ações exitosas de recuperação socioambiental formuladas e desenvolvidas durante a execução do Programa Recuperação Socioambiental da Serra do Mar.

Tem como objetivo gerar benefícios sociais com a eliminação de passivos habitacionais e ambientais em áreas de risco socioambiental, promovendo a efetiva proteção da biodiversidade e dos mananciais na zona litorânea do Estado, notadamente na Baixada Santista e Litoral Norte, melhorando as condições habitacionais e consolidado a gestão efetiva das Unidades de Conservação, estendendo as ações de recuperação socioambiental às zonas de amortecimento e de influência dessas unidades. No âmbito da questão habitacional o programa tem como meta:

• Reassentamento em novas unidades habitacionais de 12.700 famílias, das zonas de amortecimento das unidades de conservação e áreas de risco fora das zonas de amortecimento identificadas no plano de ação e gestão do zoneamento ecológico. As unidades habitacionais previstas serão através de repasse de recursos às prefeituras municipais por meio da Casa Paulista e produção de empreendimentos pela CDHU;

• Urbanização e regularização fundiária de assentamentos subnormais para cerca de 10 mil famílias;

• Assistência tgerenciamento da situação habitacional de interesse social e controle socioambiental do território.

Originalmente o programa previa recursos na ordem de R$ 607,5 milhões de financiamento (R$ 438,4 milhões para Secretaria da Habitação, via CDHU, e R$ 152 milhões para Secretaria do Meio Ambiente), que seriam contratadas em cinco tranches. Somente a 1º tranche foi efetivada através de financiamento externo firmado pelo Governo do Estado junto ao Banco do Brasil (Contrato nº 20/00005-7) no valor total de R$ 150,7 milhões dos quais R$ 142,7 milhões repassados à CDHU como Aumento de Capital, em dezembro de 2013 e Janeiro de 2014, e R$ 8 milhões destinados à Secretaria do Meio Ambiente.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2017

Executado
• Reconhecimento da aquisição do terreno denominado Guarujá G ocorrido em Outubro de 2011;
• Aquisição de Terreno denominado Guarujá I, em Janeiro de 2014;
• Guarujá: planejamento da intervenção no município (discussões técnicas, elaboração de cronogramas, visitas de reconhecimento, logística de equipe, pesquisa de espaços para implantação do EAT) e suporte técnico social às visitas em campo da equipe projetista.

Em execução
• Foi assinado em 28/02/2014 convênio de repasse de recursos para prefeitura de Santos (R$ 54.000 mil), com vistas a compor contrapartida na conclusão de 1800 unidades habitacionais nos empreendimentos Caneleiras IV (680) e Tancredo Neves III (1.120) destinadas famílias residentes em áreas de risco socioambiental. Das 680 unidades de Caneleiras IV, 160 foram entregues em novembro de 2014, 120 em dezembro de 2015, 120 em janeiro de 2016 e 80 em março de 2016. As 200 unidades restantes est previstas para ser entregues em março de 2018. As obras do empreendimento Tancredo Neves III estão paralisadas - está em negociação a migração da obra para o PMCMV.
• Assinado convênio com a prefeitura de Santos para que esta adquira dois terrenos: Estradão I e II – 994 unidades e a CDHU repasse recursos, no valor de R$ 34 milhões, de contrapartida do projeto. Em fase de projeto e desapropriação do terreno pela prefeitura.
• No empreendimento Guarujá G, est em andamento as obras de geotécnica e terraplanagem, contratadas em setembro (40,16% executado).
Os produtos da elaboração de diagnóstico físico, urbanístico e socioambiental, bem como dos estudos preliminares, projetos básicos e executivos, decorrentes do Programa Recuperação Socioambiental da Serra do Mar, permitiu a formulação conjunta entre a Secretaria da Habitação e CDHU, de proposta para obtenção de novo financiamento, priorizando 12 núcleos do Litoral Norte e Baixada Santista, sendo três em Ubatuba, três em São Sebastião, dois em Ilhabela e quatro no Guarujá, atingindo cerca de 9.400 famílias das quais 2.100 com reassentamento e 7.300 com obras de urbanização. Atualmente o pleito está em análise na Caixa Econômica Federal. A prospecção desse novo financiamento visa dar continuidade do programa e atingimento das metas apresentadas inicialmente previstas.

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2017

DESTAQUES: PRINCIPAIS AÇÕES DA CDHU EM 2017

Prêmios:
ECO Brasil (Amcham) – Energia Fotovoltaica
Selo de Mérito (Associação Brasileira de COHABs – (ABC) – CRM

Lançamento de publicações:
"As cores da urbanidade", da jornalista Lorette Coen. Publicação em português e inglês sobre o trabalho técnico-social da CDHU - Companhia Desenvolvimento Habitacional e Urbano no projeto para a recuperação ambiental da Serra do Mar, em Cubatão – SP (Museu da Casa Brasileira em 27/04/2017)

"CDHU 50 anos", organizado por Eduardo Trani e Maria de Lourdes Badejo Gussoni. Publicação que apresenta documentação, com dados cobrindo as diferentes etapas dos 50 anos de atuação da CDHU - Companhia Desenvolvimento Habitacional e Urbano (Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social em 22/08/2017)

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados,

É com grande satisfação que a CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo apresenta o seu Relatório de Sustentabilidade 2017, destacando as principais ações realizadas pela Companhia, sua forma de gestão e relação com suas partes interessadas.

Para este Relatório, a CDHU adotou os princípios e diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI) e da International Integrate Reporting Council (IIRC), apresentado um relato integrado, estruturado em 06 capitais: Manufaturado, Humano, Intelectual, Social, Natural e Financeiro.

Nosso objetivo é ampliar a transparência em nosso processo de relato da gestão corporativa, sob a ótica da Sustentabilidade. Assim, reunimos nesta publicação informações sobre o desempenho no ano de 2017, reiterando o compromisso de fortalecer a aplicação deste conceito em nossas práticas de gestão, aperfeiçoando continuamente nossa comunicação com nossos públicos de interesse.

Boa leitura!

Humberto Emmanuel Schmidt de Oliveira
Diretor Presidente da CDHU

Novas perspectivas

Maior empresa do setor de habitação do país, a CDHU já produziu mais de 525 mil unidades, em mais de 50 anos de história, conquistando o respeito e a confiança de todos os seus públicos. Apesar das dificuldades enfrentadas com a crise política e econômica que assolou o país nos últimos anos, afetando a arrecadação do estado e, consequentemente, a produção de unidades habitacionais, a Companhia manteve seu compromisso de atender a população paulista e fez um grande esforço para não paralisar suas obras.

Entretanto, 2017 trouxe novas perspectivas, e com a economia em recuperação, fizemos 17 novas licitações e entregamos mais de cinco mil unidades habitacionais para a população de baixa renda do estado de São Paulo, especialmente em pequenos municípios, que são os mais carentes de programas habitacionais. Ao mesmo tempo, continuamos nossas parcerias com programas federais e estaduais como o Minha Casa Minha Vida e a Casa Paulista.

A regularização das unidades já entregues é outro foco do trabalho da Companhia, para garantir que os antigos mutuários tenham seu imóvel regularizado - as novas entregas são realizadas com todos os processos de regularização concluídos. Nesse sentido, a nova lei de regularização fundiária (Lei Federal nº 13.465/2017), recentemente editada, veio aprimorar o marco legal, e deverá facilitar e agilizar esses processos.

Também investimos no relacionamento com nossos mutuários e demos continuidade ao trabalho com os mutuários inadimplentes. Somos muito flexíveis nas negociações, afinal, nosso objetivo maior é o atendimento à população. Porém, acreditamos que a manutenção de uma situação regular é positiva para todos, garantindo benefícios às famílias atendidas e permitindo investimentos para beneficiar, por meio da política habitacional estadual, um número cada vez maior de famílias.

Em razão da crise econômica, registramos aumento da taxa de inadimplência, entretanto, com as ações de abordagens realizadas, tivemos um aumento na arrecadação da Companhia em 2017. Adotamos o envio de carnês anuais ao invés de boletos mensais, o que facilita a vida das pessoas e promove uma economia de postagem para a Companhia (mais de 50% de queda do custo em 2017 na comparação com o ano anterior). Além disso, o contato porta a porta e as diversas ferramentas de relacionamento com os mutuários permitem melhorias no atendimento e também na arrecadação.

Implantamos a ferramenta de CRM - Customer Relationship Management, que está aproximando a CDHU de seus mutuários. A ferramenta permitiu inovações na regularização documental, financeira e no atendimento aos mutuários, possibilitando a atuação de equipes volantes e a implantação e interação de call center ativo e receptivo. O sistema online já realizou mais de 450 mil atendimentos, todos rastreáveis e executados com agilidade e de acordo com a padronização estabelecida pela Companhia. A iniciativa recebeu o Selo de Mérito 2018 da Associação Brasileira de COHABs, na categoria Ações, Planos e Programas Voltados Para a Produção de Habitação de Interesse Social.

Para atender à nova lei das estatais - Lei Federal nº 13.303 de 2016-, estabelecemos grupos de trabalho multidisciplinares. Com isso, já contamos com um novo estatuto revisado e aprovado, revisamos nosso Código de Conduta e Integridade, estamos formalizando nossa área de Compliance e adequando nossos processos de licitação. Contamos com uma estrutura de gestão coerente com práticas internacionais, com conselhos administrativo e fiscal, auditorias externas - seja pela Secretaria da Fazenda, pelo Tribunal de Contas ou mesmo uma auditoria independente -, garantindo uma governança corporativa cada vez mais sólida e transparente.

Com o foco no atendimento habitacional para a população de baixa renda, a CDHU cumpre seu papel de responsabilidade social como executora da política habitacional do estado. Além disso, busca constante aprimoramento na qualidade de seus projetos, incorporando inovações que beneficiem a sociedade e o meio ambiente. Após a incorporação de aquecedores solares em todas as novas unidades, passamos a contar também com placas fotovoltaicas para geração de energia. A iniciativa garantiu à CDHU o Prêmio Eco Brasil Amcham (Câmara Americana de Comércio das Américas) & Estadão 2017, na categoria Sustentabilidade em Produtos ou Serviços.

Atenta às oportunidades geradas pela crise, a Companhia desenvolveu estudos com o objetivo de adquirir prédios antigos no centro da capital paulista para reformar e transformar em moradias, de importante significado como casos de retrofit promovidos pela Companhia, além de entregar resultados expressivos no programa de urbanização de favelas na Serra do Mar, em 2017.

Com a inflação controlada e as taxas de juros caindo- como a Selic, por exemplo -a tendência é que haja um aquecimento da economia. Nossa meta é iniciar a construção de nove mil novas unidades e o fortalecimento de programas de urbanização.

Agradecemos a todos os nossos públicos de relacionamento pela confiança e parceria e esperamos seguir juntos nesse caminho de melhoria da habitação no estado de São Paulo.

Reiteramos nossa intenção de dar continuidade à implantação dos dez princípios do Pacto Global da ONU, como parte da estratégia, cultura e operações cotidianas.

Boa leitura,

Nédio Rosselli Filho
Diretor Presidente da CDHU
(dezembro de 2017 a maio de 2018)
Carlos Alberto Fachini
Diretor Presidente da CDHU
(janeiro a novembro de 2017)

Um ano de recuperação e retomada

O ano de 2017 foi marcado pelo início de uma recuperação econômica no país, o que trouxe expectativas positivas para o mercado imobiliário e também para o setor habitacional. Com mais recursos públicos é possível aumentar o atendimento em habitação social e urbanização. Assim, retomamos novas contratações de projetos e aceleramos entregas, após dois anos de recessão e desafios econômicos.

O governo vem trabalhando para otimizar as soluções habitacionais no estado, com diversas ações, muitas vezes apoiadas pelo know how da CDHU. Uma importante novidade do setor no último ano foi a nova lei nacional (nº 13.465/17) referente à regularização fundiária. Com a nova legislação, a burocracia e os custos deverão ser eliminados. As etapas para a emissão do registro de regularização fundiária do imóvel foram reduzidas de quatro a uma única. As certidões de matrícula das casas agora são custeadas pelo cartório e não mais pela família, por exemplo. Assim um número bem maior de beneficiados pelas ações da SH/CDHU, poderão alcançar com mais rapidez os títulos de propriedade, graças aos esforços do Programa estadual de regularização fundiária – Cidade Legal.

Com uma metodologia abrangente e inovadora, em 2017, a CDHU viabilizou parcerias com agências regionais metropolitanas, promovendo o início da elaboração de Planos Metropolitanos de Habitação, que vão indicar soluções específicas para cada região, de acordo com diagnósticos e mapeamentos realizados juntamente com os municípios. Estão sendo mapeadas as características dos assentamentos precários para nortear os investimentos que requalifiquem essas áreas e melhorem, definitivamente, a vida dessas famílias. Essa iniciativa envolverá 68 cidades em três regiões: metropolitana de São Paulo (39 cidades), Baixada Santista (9) e Campinas (20).

A nova Política de Reassentamento Habitacional proposta pela CDHU em 2017 e editada por Resolução da Secretaria de Habitação também formaliza um direcionamento essencial para o atendimento de famílias em situações de risco ou em áreas de influência de obras públicas e ações de recuperação urbana e ambiental. A estruturação do documento só foi possível graças à ampla experiência da Companhia nesse trabalho e servirá de base para todo o estado.

O Feirão Morar Bem Viver Melhor também ofereceu subsídios para famílias que recebem auxílio moradia, traçando um caminho mais econômico para o estado, ao solucionar questões habitacionais prementes e auxiliando famílias beneficiárias da CDHU a adquirirem a casa própria. Foram ofertados cheques moradia a fundo perdido, no valor de até R$ 40 mil por família. Nas duas edições do feirão (novembro 2016 e outubro 2017) foram comercializados mais de 1.400 imóveis, sendo 60 deles por famílias beneficiárias do auxílio moradia da Companhia, número que tende a aumentar nos próximos anos.

Com a consolidação de boas práticas sociais e ambientais na habitação de caráter social, pudemos ver novamente em execução os avanços na qualidade das unidades habitacionais. Prova de que este é o caminho certo a percorrer, a Companhia recebeu em 2017 os prêmios da Associação Brasileira das Cohabs (ABC) e da Câmara de Comércio das Américas (Amcham) por seu trabalho de incorporar a geração de energia de fonte solar em seus empreendimentos, gerando mais uma oportunidade de economia para as famílias, que veem sua conta de energia reduzida. Com o novo sistema, as famílias conseguem um desconto de até R$ 46,50 mensais na conta de energia.

Paralelamente a todo esse trabalho voltado às soluções habitacionais, também voltamos a investir em 2017 em projetos de urbanização de favelas e assentamentos precários, reativando fontes de financiamento, acompanhadas da retomada do investimento público. Esse é um trabalho fundamental para o governo do estado, pois garante uma relação harmoniosa com a comunidade atendida.

A partir de agora, sentimos que as perspectivas são cada vez mais positivas para o país e, consequentemente, para o setor habitacional do estado de São Paulo. Com a economia em recuperação, esperam-se melhorias em todas as áreas e um desenvolvimento cada vez mais consistente da situação habitacional paulista.

Agradecemos a todos que nos apoiam rumo a um futuro melhor para as famílias e cidades paulistas.

Rodrigo Garcia
Secretário de Habitação do Estado de São Paulo

Apresentação

Priorizando transparência e agilidade em suas ações, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) apresenta neste relatório – que corresponde ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2017 – informações financeiras e de gestão, passando pelos valores ambientais e sociais. Para a construção deste relato, de forma integrada, utilizamos as diretrizes do International Integrated Reporting Council (IIRC), e também o direcionamento da Global Reporting Initiative (GRI).

Com o objetivo de abordar os temas considerados mais relevantes por nossos principais *stakeholders*[1] e pela alta administração, os principais indicadores foram identificados a partir de um levantamento de informações internas por diferentes áreas da CDHU, da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo e por meio da análise de relatórios anteriores.

Considerando também a metodologia <IR> (Integrated Report), que utiliza o conceito 'conectividade da informação' para promover a integração da estratégia, governança corporativa, desempenho e perspectivas, os capítulos estão organizados segundo os seis capitais que promovem a geração de valor para um negócio: financeiro, natural, social, intelectual, humano e manufaturado.

Publicado anualmente, este documento traz as principais práticas da Companhia alinhadas ao Planejamento Estratégico[2]. É importante ressaltar que não foram registradas mudanças significativas no período coberto pelo Relatório em relação ao porte, estrutura, participação acionária ou cadeia de fornecedores da empresa. Também não houve reformulações em relação às informações apresentadas no ano anterior sobre fusões ou aquisições, natureza do negócio, métodos de medição dos indicadores ou abrangência do reporte.

Desde o relatório referente ao ano de 2016, a CDHU optou pela não realização de uma verificação externa, pois esta ainda não é considerada como alta materialidade pela administração. A verificação externa deixou de ser um fator decisivo, pois a ênfase está na real incorporação da sustentabilidade às estratégias de negócios e processos. Assim, a validação do conteúdo é feita pelo Diretor Presidente da CHDU e, em seguida, é apresentada ao Conselho de Administração. E os indicadores econômicos continuam sendo avaliados por uma auditoria externa independente.

[1] Sigla em inglês para *"públicos de interesse"*.
[2] Saiba mais no tópico Planejamento Estratégico da CDHU.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2017

Materialidade

A definição dos temas mais relevantes para a organização é realizada a cada dois anos, portanto, a matriz de materialidade utilizada para estruturar o conteúdo deste relatório, utilizou a mesma pesquisa realizada em 2016 com os principais públicos impactados da Companhia. Foram analisados 12 temas[3] relacionados aos aspectos econômico, social e ambiental. Esses temas foram definidos pela equipe de coordenação, formada por representantes das diretorias de Planejamento e Projetos e Administrativo-Financeira, de acordo com relatórios de anos anteriores e diretrizes estratégicas da Companhia, com validação pela Presidência.

O resultado dessa pesquisa, que consultou funcionários da CDHU, fornecedores selecionados por relevância de prestação de serviços e representantes da sociedade civil, órgãos públicos e entidades representativas do setor, possibilitou a identificação dos sete temas e aspectos listados, conforme quadro e matriz apresentados a seguir.

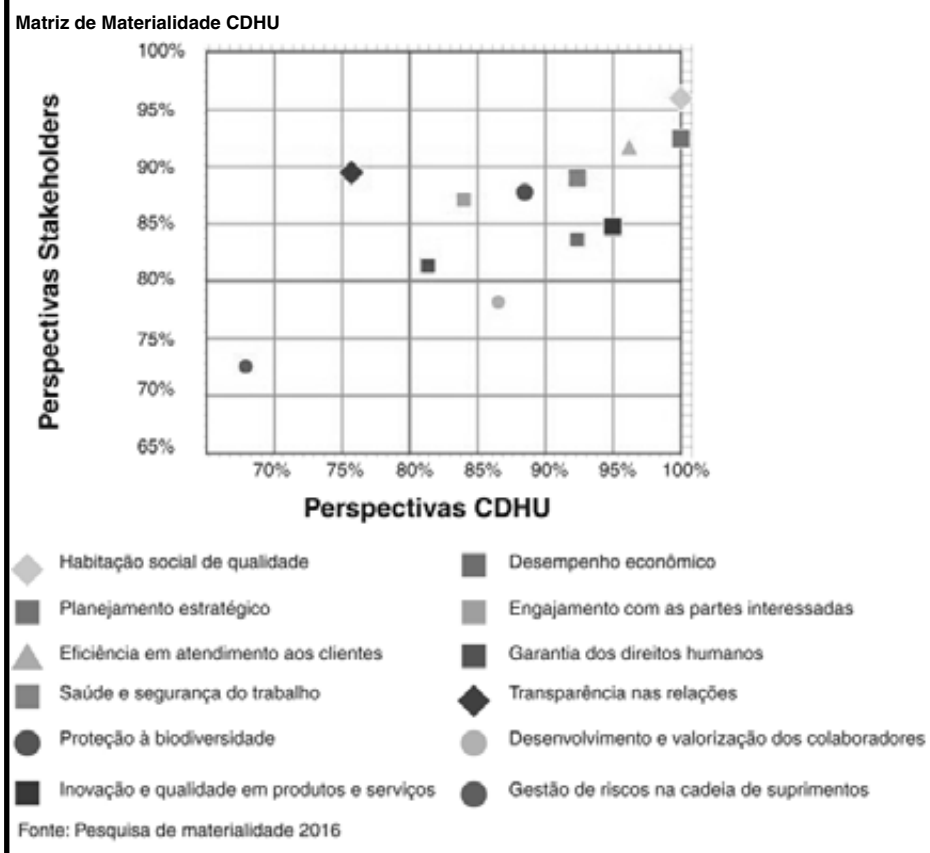
Os indicadores econômicos passaram por auditoria externa, cujos resultados estão divulgados no site da Companhia: http://www.cdhu.sp.gov.br.

Tema Matriz de Materialidade	Aspecto Material GRI
Habitação Social de Qualidade	Impactos econômicos indiretos Comunidades locais
Planejamento Estratégico	Desempenho econômico Presença no mercado
Eficiência no Atendimento aos Clientes	Saúde e segurança do cliente Rotulagem de produtos e serviços Comunicação e marketing Privacidade do cliente
Saúde e Segurança no Trabalho	Saúde e segurança no trabalho
Proteção à Biodiversidade	Biodiversidade
Transparência nas Relações	Combate à corrupção Políticas públicas Concorrência desleal Conformidade
Inovação e Qualidade em Produtos e Serviços	Rotulagem de produtos e serviços

Conforme os temas abordados, cada grupo de stakeholders selecionou elementos considerados relevantes. Os resultados estão destacados no quadro a seguir:

Tema Material	Descrição	Públicos Impactados
Habitação Social de Qualidade	Forma de atuação da CDHU para o desenvolvimento da comunidade, por meio de investimentos em infraestrutura, geração de empregos diretos e indiretos, disponibilização de serviços, programas sociais, melhoria da qualidade de vida da comunidade.	Fornecedores Representantes da Sociedade Civil
Planejamento Estratégico	Identificação e planejamento das atividades consideradas estratégicas para a CDHU, incluindo seus riscos e oportunidades, obrigações e posição da empresa no mercado.	Público interno Fornecedores Representantes da Sociedade Civil
Eficiência no Atendimento aos Clientes	Forma como a CDHU garante o bom atendimento aos clientes / usuários, incluindo, informações gerais e de segurança sobre os produtos e serviços, eventuais problemas e avaliação de sua satisfação.	Representantes da Sociedade Civil
Saúde e Segurança do Trabalho	Apresentação das práticas adotadas pela CDHU para garantir a saúde e segurança de seus empregados.	Público interno Fornecedores
Proteção à Biodiversidade	Forma como a CDHU atua na proteção à biodiversidade das suas áreas de abrangência, garantindo a preservação do meio ambiente.	Público interno Fornecedores Representantes da Sociedade Civil
Transparência nas Relações	Identificação de ações adotadas pela CDHU que garantem transparência nas suas relações internas e externas, incluindo o combate à corrupção, a conformidade de seus produtos (multas), a relação com os concorrentes, além de sua atuação em políticas públicas.	Público interno Fornecedores Representantes da Sociedade Civil
Inovação e Qualidade em Produtos e Serviços	Informações sobre produtos e serviços oferecidos e os impactos, positivos ou negativos, na sociedade.	Fornecedores Representantes da Sociedade Civil

Matriz de Materialidade CDHU



Fonte: Pesquisa de materialidade 2016

[3] Os doze temas analisados pelos entrevistados foram: habitação social de qualidade, engajamento com as partes interessadas, eficiência no atendimento aos clientes, planejamento estratégico, desempenho econômico, inovação e qualidade em produtos e serviços, gestão de riscos da cadeia de suprimentos, transparência nas relações, garantia dos direitos humanos, desenvolvimento e valorização dos colaboradores, proteção à biodiversidade e saúde e segurança do trabalho.

Para mais informações sobre os conteúdos deste relatório, acesse o site ou entre em contato com a Superintendência de Planejamento e Programas Habitacionais ou Gerência de Comunicação pelo telefone: (11) 2505-2000. http://www.cdhu.sp.gov.br

A POLÍTICA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

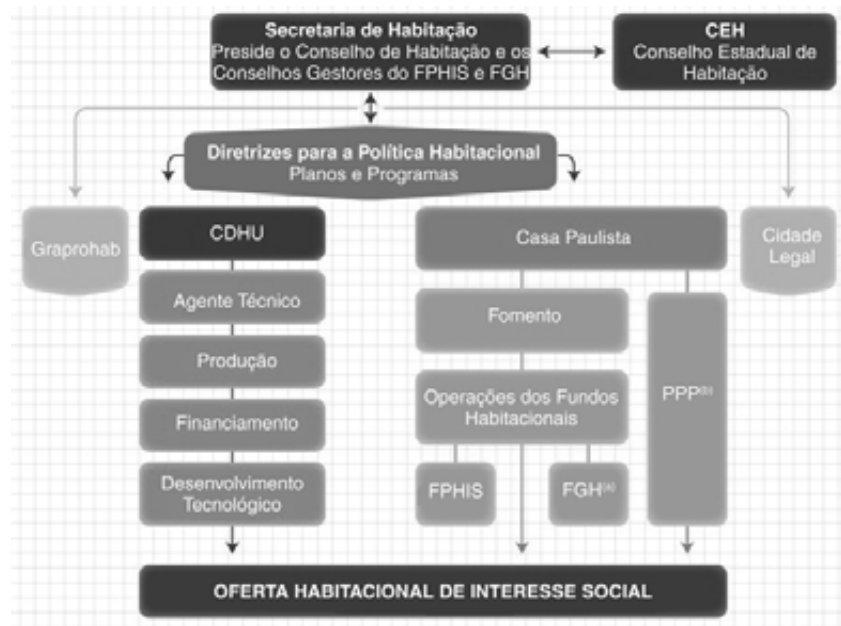
Criado para o período de 2011 a 2023, o Plano Estadual de Habitação do Estado de São Paulo foi desenvolvido a partir da percepção de um dos maiores e mais abrangentes desafios do país: as carências habitacionais e urbanas que têm impacto direto nas condições de moradia da população paulista. Previsto nos Planos Plurianuais de Investimentos (PPAs), o atendimento a essas necessidades tem aporte de recursos estaduais. Em 2015 foi elaborado o plano plurianual para o período 2016-2019, editado por meio da Lei Estadual nº 16.082, de 28/12/2015. Formulados de acordo com as diretrizes técnicas do Plano Estadual e as prioridades da gestão da Secretaria de Habitação e da CDHU, os planos plurianuais são submetidos à Secretaria de Planejamento do Estado, e após alguns ajustes conforme as diretrizes de governo, são condensados em um projeto de lei apresentado à Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo. Este plano orienta o desenvolvimento das leis orçamentárias aprovadas anualmente.

O cenário habitacional no Estado de São Paulo, sobretudo nas últimas décadas, tem sido marcado por dois grandes desafios para o poder público. O primeiro é a necessidade de novas moradias para a população de baixa renda, não atendida pelo mercado formal, com base em uma política estruturada de Habitação de Interesse Social – HIS, que direcione as ações das três esferas de governo. O segundo desafio é a necessidade de recuperar e qualificar os passivos urbanos e ambientais gerados pelo crescimento intenso e desordenado das cidades, devido ao processo excludente de urbanização e apropriação do solo, dos bens e serviços urbanos, revelado pelos mais de 3 milhões de domicílios paulistas com carências, de acordo com a Fundação Seade (FSEADE). Além disso, é fundamental compreender as diversidades regionais desse multifacetado território paulista.

ESTRUTURA DO SETOR HABITACIONAL DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com os avanços dos últimos períodos, a Política de Habitação do Governo do Estado de São Paulo tem por base uma estrutura institucional que a integra às diretrizes federais do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com agentes municipais, entidades promotoras, movimentos sociais e o setor produtivo.

Os programas e projetos são colocados em prática pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, que conta com suporte do Conselho Estadual de Habitação, órgão consultivo responsável por promover a discussão e o monitoramento da política estadual de habitação com a participação de segmentos da administração pública e da sociedade civil. O agente técnico, de produção, financiamento e desenvolvimento tecnológico dos programas da Secretaria é a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), e o agente de fomento é a Agência Paulista de Habitação Social (Casa Paulista).



(a) FGH (Fundo Garantidor Habitacional)
(b) PPP (Parceria Público Privado)

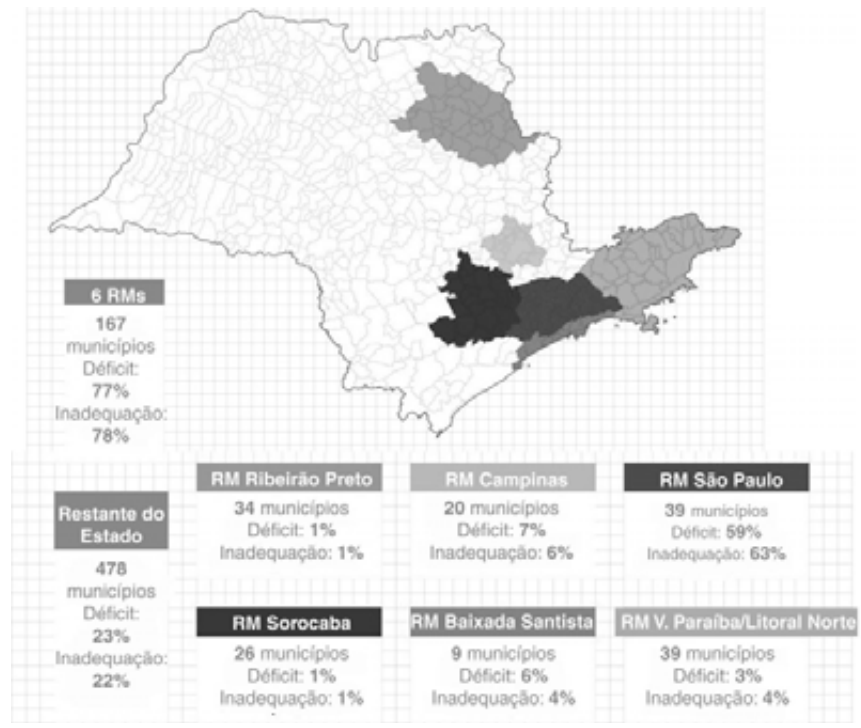
A CDHU

Com sede na cidade de São Paulo, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) é uma sociedade de economia mista e tem 99,9% de participação do Governo do Estado de São Paulo. Em dezembro de 2017, empregava diretamente 916 pessoas (efetivos, estagiários e aprendizes) em 11 Núcleos Regionais, sete Postos de Atendimento Habitacional e um Centro de Integração da Cidadania (CIC) no Conjunto Habitacional Jardim São Luís em Campo Limpo. Em dezembro de 2017, seu capital total subscrito somava mais de R$ 14 bilhões.

O propósito da CDHU é atuar em ações para a promoção e execução de programas habitacionais no Estado, visando o atendimento à população de baixa renda, principalmente na faixa de um a três salários mínimos. Além da provisão de moradias, a empresa também executa programas de urbanização de favelas e ações de regularização e melhorias urbanas e habitacionais em processos de renovação urbana.

Suas atividades estão distribuídas em 645 municípios do Estado, com cerca de 2,3 milhões de pessoas beneficiadas, se considerada a média de moradores das unidades habitacionais identificada em levantamento censitário realizado para a companhia pelo Consórcio Perfil (2008). Seus esforços estão direcionados a toda a rede de cidades do Estado, o que inclui as aglomerações e os centros urbanos e as 6 regiões metropolitanas: Baixada Santista, Campinas, Ribeirão Preto, São Paulo, Sorocaba e Vale do Paraíba e Litoral Norte. Estas regiões concentram 77% do déficit habitacional do Estado e 78% das moradias em condições inadequadas. Sua ação é marcante nos demais municípios do Estado, mesmo os de pequeno porte populacional, de modo a atender as carências por moradia.

DÉFICIT E INADEQUAÇÃO DAS REGIÕES METROPOLITANAS



* Fonte: estimativa IBGE, agosto de 2015 para o Plano Estadual de Habitação 2011-2023. Fonte Necessidades Habitacionais: Fundação Seade. Elaboração CDHU/DPF/SPH/GPH, novembro 2016.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2017

Concentração de famílias de mais baixa renda em situação de déficit e de inadequação habitacional: 71% dos domicílios, considerando famílias com renda de até 3 salários mínimos.

ATENDIMENTOS

Com um total de 5.669 atendimentos realizados em 68 municípios no ano de 2017 – o que corresponde a 5.055 unidades habitacionais e 111 cartas de crédito, além de 503 famílias beneficiadas por obras de urbanização de favelas ou assentamentos precários nos municípios de Cubatão e Santo André, a Companhia continua seu compromisso de reduzir o déficit e a inadequação habitacional paulista.
Devido a desastres naturais em áreas públicas, áreas de preservação permanente ou de risco, 1.734 famílias receberam o auxílio moradia emergencial durante o ano – até que possam ter atendimento habitacional definitivo –, ao passo que 9.993 auxílios moradia provisórios foram oferecidos para famílias removidas para realização de obras de urbanização e reassentamento pelo governo.

Atualmente, a CDHU tem 18.297 unidades habitacionais em execução, às quais se somam 3.490 domicílios que estão sendo beneficiados por obras de urbanização de favelas em execução.

O conceito de família utilizado para o atendimento pela CDHU abrange uma diversidade de realidades e situações, com o objetivo de atender à sociedade da forma mais ampla possível:

• Família
Comunidade formada por indivíduos que são ou se consideram aparentados, unidos por laços naturais, por afinidade ou por vontade expressa e residentes no mesmo domicílio, e também o indivíduo só.
• Família Afetiva
Família constituída por indivíduos que reciprocamente se consideram afamiliados, que são unidos por afinidade ou por vontade expressa e que residem familiarmente sob o mesmo teto, de maneira pública, duradoura e contínua.
• Família Anaparental ou Aparental
Família constituída por integrantes ligados pelo parentesco consanguíneo, que vivem familiarmente sob o mesmo teto, de maneira pública, duradoura e contínua, mas sem a presença de nenhum dos pais dos integrantes.
• Família Beneficiária
Família do Beneficiário atualmente residente no mesmo domicílio e que se manterá junta no usufruto do atendimento habitacional ofertado.
• Família Habilitada
Família aprovada no processo de habilitação e apta para assinatura de instrumento contratual de atendimento habitacional com a CDHU.
• Família Monoparental
Família constituída por apenas um genitor, podendo ser a mãe ou o pai, no papel de criação, educação e manutenção dos filhos.

ATENDIMENTOS HABITACIONAIS CDHU ENTREGUES EM 2017

Fonte: CDHU/GGI, dezembro de 2017.

POLÍTICA DE PARTICIPAÇÃO E PARCERIAS

Nos últimos anos, a política de habitação do governo de São Paulo avançou com base em forte estrutura institucional, conectada às diretrizes federais do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e, no âmbito regional, com agentes municipais, entidades promotoras, movimentos sociais e setor produtivo. Por meio do Conselho Estadual de Habitação (CEH), de caráter consultivo, a Secretaria de Habitação (SH) promove discussões sobre a política estadual de habitação e o monitoramento de sua ação, e abre espaço para a participação dos segmentos da sociedade civil organizada envolvidos direta ou indiretamente com a habitação social.

Fundamentada em relações de transparência, a CDHU leva em consideração as particularidades das demandas para construir diálogo permanente com seu público estratégico – composto por diversos órgãos do governo, mutuários (clientes), funcionários, entidades da sociedade civil organizada, mídia, formadores de opinião e fornecedores –, articulando e provendo ações de diálogo e interação com todos os setores com os quais se relaciona.

Para o desenvolvimento de ações conjuntas, troca de informações e contribuição na eloboração de normas e programas relacionados à Política de Habitação Social do Estado de São Paulo, a CDHU tem participação ativa em conselhos, grupos e associações, por meio de representações, promovendo a integração das políticas habitacionais e urbanas aos demais setores.

Também participa em diversos fóruns para o fortalecimento das parcerias com o Governo Federal, Municípios e organizações da sociedade civil. Somando esforços, a Companhia acredita ser possível avançar nos interesses do Estado, da própria CDHU e das comunidades beneficiárias (mutuários e entorno), incentivando a participação de todos no processo de promoção de habitação social.

Em sua participação no Sistema Nacional de Habitação, a Companhia disponibiliza assessor técnico em tempo integral para atividades na sede da Associação Brasileira de Cohabs (ABC), em Brasília, além de realizar contribuição financeira com a taxa básica da organização. E no Conselho Estadual de Habitação contribui com suporte e assessoramento por meio da alocação de recursos humanos e físicos. Nos demais conselhos e grupos de trabalho participa com a representação por técnicos designados.

A CDHU também integra o Grupo de Trabalho para Prevenção e Combate aos Desastres Naturais, em parceria com os municípios, Defesa Civil, Instituto Geológico (IG) e Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT). O objetivo do grupo de trabalho é desenvolver ações estratégicas para áreas de risco em quase 40% dos municípios paulistas, sobretudo nas regiões metropolitanas e Vale do Ribeira.

No processo de diagnóstico habitacional das principais regiões metropolitanas do Estado, que vem produzindo informações territoriais de necessidades habitacionais que orientem a definição de programas e linhas de ação habitacionais, vem sendo desenvolvido, desde 2016, pela CDHU, em parceria com a Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM) e os Municípios participantes da Câmara Temática de Habitação do Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista (CONDESB), um conjunto de oficinas e worshops que contribuíram para a estruturação de variáveis e conceitos que caracterizam assentamentos precários, por meio de informações inseridas no Sistema de Informações Metropolitanas, estruturado pela Emplasa. Esta metodologia de trabalho foi apresentada para os conselhos de desenvolvimento das regiões metropolitanas de Campinas e São Paulo e, ainda em 2017, obteve sua aprovação, tendo sido iniciados os trabalhos também para a Região Metropolitana de São Paulo.

Entre as principais associações e organizações de que a CDHU participa, estão:
• Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê (CBH-AT)
• CTPA - Câmara Técnica de Planejamento e Articulação do CBH-AT - Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê
• Subcomitê Cotia Guarapiranga do CBH-AT - Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê
• Camara técnica de Planejamento CBH-AT do CBH-SMT - Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Sorocaba e Médio Tietê
• CER - Comitê Estadual para Refugiados
• Comitê Gestor da Política Estadual de Mudanças Climáticas – PEMC
• Guardiões da Economia
• Comissão Temática de Articulação das Ações e Compatibilização de Investimentos do Comitê Gestor do Convênio entre Estado e PMSP
• Conselho de Desenvolvimento da Aglomeração Urbana de Jundiaí
• Conselho de Desenvolvimento da Aglomeração Urbana de Piracicaba
• CONDESB - Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista
• Câmara Temática Tecnologia da Informação e Comunicação do CONDESB - Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista
• Câmara Temática Habitação do CONDESB - Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista
• Câmara Temática Especial Meio Ambiente e Saneamento do CONDESB - Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista
• Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Sorocaba
• Comitê Executivo do Plano de Desenvolvimento Integrado - PDUI do Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Sorocaba
• Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte
• FUMEFI - Conselho de Orientação do Fundo Metropolitano de Financiamento e Investimento
• CPI- Conselho do Patrimônio Imobiliário
• CONSEAS - SP - Conselho Estadual de Assistência Social
• CBH-SMT - Comitê da Bacia Hidrográfica do Rio Sorocaba e Médio Tietê
• CEI - Conselho Estadual do Idoso
• CMPU - Conselho Municipal de Política Urbana
• Grupo de Trabalho - Inclusão da População em Situação de Rua
• Grupo de Trabalho Intersecret (GTI) Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
• Grupo Gestor de Quilombos do Estado de São Paulo
• GSTIC - Grupo Setorial de Tecnologia da Informação e Comunicação
• Conferência Estadual de Direitos Humanos
• Conselho Gestor de Paraisópolis (PM SP)
• Comitê Gestor Intersecret do Programa de Combate à Extrema Pobreza do Estado de São Paulo (São Paulo Solidário)
• Grupo Executivo do Comitê de Operação de Defesa das Águas/M'Boi Mirim – OIDA
• Comissão Intersecret Amigo do Idoso
• Comitê Intersetorial de Assuntos Indígenas (CIAI)
• Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Ribeirão Preto
• Conselho Intersecret Alimentar e Nutricional - CAISAN/SP
• Câmara Intersecret de Segurança Alimentar e Nutricional Sustentável do Conselho Intersecret Alimentar e Nutricional - CAISAN/SP
• Comissão Intersecret do Plano Nacional de Promoção, Proteção e Defesa do Direito de Crianças e Adolescentes a Convivência Familiar e Comunitária
Por fim, a Companhia também aderiu aos princípios do Pacto Global em 2015 – enviando seus relatórios de sustentabilidade 2014, 2015 e 2016 para inserção na plataforma –, e participou da elaboração do Relatório "Época 360 graus" e "Construção Sustentável", coordenado pela Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, em 2016 e 2017. Dentre as ações de qualidade e sustentabilidade promovidas pela Companhia em anos anteriores destaca-se a contribuição da CDHU e da Secretaria de Habitação no desenvolvimento de ações relacionadas à Política de Mudanças Climáticas (PEMC) e ao Programa Estadual de Construção Civil Sustentável no âmbito da habitação social.

O PAPEL DA CDHU COMO AGENTE TÉCNICO, FINANCEIRO E GARANTIDOR DAS PPPS DA ÁREA CENTRAL

A CDHU tem desempenhado um importante papel de suporte à Secretaria da Habitação na implantação das Parcerias Público-Privadas (PPPs) voltadas à construção de conjuntos habitacionais de interesse social (HIS) e conjuntos habitacionais de mercado popular (HMP) na região central da cidade de São Paulo. Entre as principais atividades de apoio estão:

• **Garantia Subsidiária da Contraprestação Pecuniária:** nos termos do contrato firmado entre a Secretaria da Habitação e a concessionária (PPP Habitacional SP Lote 1 S/A), foi constituída uma Garantia Subsidiária a ser prestada pela CDHU, complementar à Garantia Real prestada pela Companhia Paulista de Parcerias.
• **Apoio à seleção e habilitação das famílias:** o contrato da PPP prevê a destinação de unidades às famílias indicadas por entidades sem fins lucrativos habilitadas pela CDHU por meio de um edital publicado em novembro de 2010.
• **Atuação como Agente Financeiro da PPP:** em um convênio firmado com o Estado de São Paulo (por meio da Secretaria da Habitação), a CDHU está apta a atuar no financiamento de parte da demanda indicada pelo Poder Concedente que não preencher os critérios para contratação de operação de crédito junto ao Sistema Financeiro de Habitação, respeitando os limites de atendimento estabelecidos no contrato da PPP. Neste contexto, a CDHU concedeu financiamento a 13 famílias atendidas no Conjunto Habitacional São Caetano, primeiro empreendimento entregue no âmbito da PPP, com 126 unidades.
• **Transferência de terrenos:** considerando que o contrato da PPP estabelece que o Poder Concedente deve viabilizar os terrenos necessários para implantação de 100% das unidades em habitação de interesse social (HIS) e que a CDHU dispõe de áreas em dimensões e condições adequadas para este fim, foi estabelecida uma parceria para a transferência de terrenos da Companhia, destinados à construção de parte das unidades previstas no contrato. Esta ação já contempla o terreno do Conjunto Habitacional São Caetano, entregue em dezembro de 2016, e um terreno situado na Alameda Glete, cujas obras foram finalizadas em setembro de 2017.

MISSÃO, PRINCÍPIOS E VALORES

A definição da Missão, Princípios e Valores da CDHU é resultado do processo de Planejamento Estratégico da Companhia, desenvolvido com a participação de grupos instituídos pela presidência e formados por diretores, superintendentes, gerentes, líderes e funcionários designados conforme os temas propostos. São eles que desenvolvem as políticas a partir de estratégias econômicas, sociais e ambientais definidas pela Diretoria Plena da organização, alinhadas aos seus conselhos de administração e fiscal e ouvidos os stakeholders.

Com a perspectiva futura de manter-se como uma Companhia de referência e inovadora no atendimento às demandas habitacionais de interesse social prioritárias locais e regionais, considerando suas especificidades, de modo a enfrentar o elevado e desigual passivo de inadequação e déficit habitacional, por meio da provisão de novas moradias e ações de recuperação urbana, associadas ao desenvolvimento local e à promoção da inclusão social e cidadania, no Estado de São Paulo, a missão da CDHU é oferecer soluções habitacionais de interesse social às famílias de baixa renda no território paulista, seguindo diretrizes da Política Habitacional do Estado em três dimensões:

• **Social**: atender famílias com maior vulnerabilidade social e atuar diretamente na melhoria da qualidade de vida.
• **Econômica**: garantir o acesso ao financiamento e a subsídios compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias, respeitando o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia.
• **Qualidade e Sustentabilidad**e: viabilizar imóveis com projetos de qualidade, infraestrutura e integrados à cidade; garantindo o uso e manutenção adequados nas condições de habitabilidade, acessibilidade, sociabilidade e qualidade urbana e ambiental.

São princípios que embasam e norteiam a atuação da CDHU na concretização de sua missão e visão de futuro a dignidade da pessoa humana, a integridade, a transparência, a moralidade, a impessoalidade, a legalidade, a conformidade, a sustentabilidade e a eficiência.

A atuação e as decisões da CDHU são determinadas com fundamento nos seguintes valores:
• o compromisso com o cumprimento de seus objetivos;
• o respeito como prática em seus relacionamentos internos ou externos, com a permanente busca por melhoria na qualidade de vida de todos com os quais se relaciona;

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2017

• a inovação na implementação de seus bens e serviços, processos e métodos organizacionais nas operações da Companhia;
• a ética, a integridade e a responsabilidade na forma de atuar, respeitando os princípios e melhores práticas da cidadania;
• a atuação com responsabilidade e zelo, baseado em valores sociais, lealdade e respeito mútuo, comprometido com a busca da excelência e o desenvolvimento da Companhia;
• a qualidade na prestação de seus serviços.

Com essa visão, a Companhia segue a missão de promover o combate ao déficit habitacional de interesse social no Estado de São Paulo, garantindo o atendimento às demandas prioritárias locais e regionais, considerando suas especificidades; contribuir para a redução da inadequação habitacional, diretamente e por meio da mobilização de demais órgãos de governo e atores sociais do Estado de São Paulo; garantir o atendimento habitacional às famílias de baixa renda com soluções dignas que promovam a sua qualidade de vida; promover a inclusão social e a cidadania, por meio da provisão de novas moradias e de ações de recuperação urbana, integradas às políticas sociais locais e regionais no Estado de São Paulo; promover o desenvolvimento local em parceria com a sociedade civil organizada, mediante a implementação de soluções urbanas e habitacionais integradas ao planejamento urbano do município e região; apoiar o desenvolvimento técnico-institucional dos agentes da política de habitação de interesse social e garantir fontes orçamentárias estáveis para financiamento e subsídios, ampliadas com captações de recursos internacionais, federais, privados e de contrapartidas municipais.

Garantia da sustentabilidade, valorização das pessoas em sua diversidade e dignidade, responsabilidade socioambiental, zelo no trato com todos os seres humanos, com os bens materiais e imateriais do sistema, transparência e respeito ao interesse público e todas as partes interessadas. Esses são os Valores que norteiam a CDHU na concretização de sua Missão e Visão de Futuro com seus diversos parceiros.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A CDHU sempre buscou manter boas práticas de governanca corporativa e conformidade, prezando pela transparência com todas as suas partes interessadas. A partir da criaçao da Lei 13.303/16, que estabelece mecanismos para ampliar e aprimorar a transparência e práticas de governança nas empresas estatais, a Companhia passou a tomar as providencias necessarias para se adequar às novas exigências, fortalecendo sua estrutura organizacional.

A lei estabelece regras de divulgação de informações, práticas de gestão de risco, exigência de código de conduta, formas de fiscalização pelo Estado e pela sociedade de suas ações, além de definir como devem ser constituídos os conselhos e os requisitos mínimos para nomeação de dirigentes.

Para apoiar esse trabalho de adequação à lei, foram criados internamente grupos de trabalho multidisciplinares. Com isso, a CDHU já adequou seu estatuto (aprovado em Assembleia em 2017) e elegeu o Comitê de Elegibilidade e Aconselhamento, que assessora o Conselho de Administração com o objetivo de verificar se os indicados aos Conselhos e à Diretoria são aptos à posse do cargo. O Código de Conduta e Integridade já havia sido reformulado e está implantado em 2018. Também estão em fase de desenvolvimento a Área de Conformidade e Gestão de Riscos e as alterações no Regimento das Licitações e Políticas de Transações com Partes Relacionadas e de Divulgação de Informações.

Hoje, a governança da CDHU está estruturada por meio de um corpo diretivo do qual fazem parte a presidência e cinco diretorias, além de superintendências e gerências, com funções específicas relacionadas às suas áreas de atuação. Todo o processo de seleção e nomeação para cargos de confiança, incluindo o mais alto órgão de governança, acontece com foco nos requisitos de competência para o exercício das atividades.

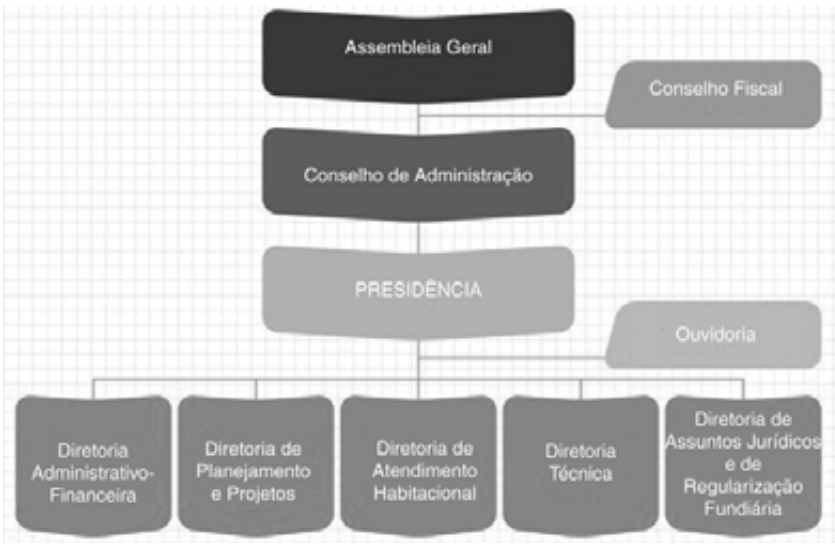
Vale lembrar que o diretor-presidente atua e exerce liderança em debates e discussões sobre as ações da Companhia por meio da participação em comitês e atuação diretamente com os responsáveis pelo atendimento habitacional do Estado de São Paulo.

Cabe à Assembleia Geral eleger o Conselho de Administração e designar o seu presidente, não podendo a escolha recair sobre diretor-presidente da Companhia que também tenha sido eleito conselheiro. A assembleia é presidida preferencialmente pelo presidente do Conselho de Administração, reunindo-se anualmente e extraordinariamente quando necessário.

A remuneração dos membros da alta direção da Companhia, assim como dos executivos seniores da empresa é fixa, definida pelo Conselho de Defesa dos Capitais do Estado (CODEC).

A Companhia mantém um modelo de autoavaliação de desempenho do mais alto órgão de governança, papel exercido pelo Diretor Presidente da Companhia. Com o objetivo central de rever e analisar sua contribuição para alcançar os resultados esperados, o executivo avalia sua atuação em cinco macrotemas, a cada dois anos: estratégia, liderança, gestão de pessoas, indicadores de resultado e relacionamento com públicos externos. O resultado da última autoavaliação, realizada em 2016, foi apreciado e referendado na reunião do Conselho de Administração do final do exercício.

ESTRUTURA DE GOVERNANÇA DA CDHU



Cada nível de atuação tem suas atribuições específicas dentro da Companhia:

Assembleia Geral	Responsável por eleger o Conselho de Administração, fixar o número total de cargos dentro do limite máximo previsto no estatuto e designar seu presidente.
Conselho de Administração	Tem a responsabilidade de aprovar o Planejamento Estratégico com as diretrizes de ação, metas, resultados e índices de avaliação de desempenho. Também aprova orçamentos, programas anuais e plurianuais, acompanha a execução dos planos, programas, projetos e orçamentos, além de definir objetivos e prioridades de políticas públicas compatíveis com a área de atuação da Companhia e o seu objeto social. O Conselho é composto por no mínimo três e no máximo 11 membros eleitos pela Assembleia Geral, com mandato de dois anos a contar da data da eleição, com reeleição permitida por três reconduções consecutivas. O diretor-presidente da Companhia pode fazer parte do Conselho (mediante eleição da Assembleia Geral), mas não pode presidi-lo caso tenha sido eleito conselheiro.
Conselho Fiscal	Composto por no mínimo três e no máximo cinco membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos anualmente pela Assembleia Geral ordinária. De funcionamento permanente o Conselho, além das atribuições previstas em Lei, manifesta-se sobre a proposta de escolha ou destituição dos auditores independentes (antes da sua submissão ao Conselho de Administração) e acompanha os trabalhos realizados por esses auditores.
Presidência	Atua estrategicamente, tendo como prioridade promover a estruturação executiva da Companhia e designar ou destituir pessoas para as funções de confiança nos cargos executivos. Toda e qualquer alteração na estrutura organizacional ou funcional da CDHU é formalizada e oficializada pelo diretor-presidente.
Diretorias	Atuam de forma estratégica e representam a mais alta instância decisória e de planejamento em conjunto com a presidência. Entre suas atribuições básicas estão a formulação de políticas e diretrizes, avaliações sistemáticas das necessidades ou tendências sob sua gestão e gerenciamento das atividades de sua área. A Diretoria se reune ordinariamente pelo menos duas vezes ao mês (além de convocações extraordinárias por convocação do diretor-presidente ou outros diretores) e é composta por seis membros, entre eles o diretor-presidente, todos com mandato unificado de dois anos, permitida a reeleição: • **Diretoria Administrativo-Financeira:** administra os recursos financeiros da Companhia, os compromissos, as despesas e os contratos de empréstimos. • **Diretoria de Planejamento e Projetos:** desenvolve, em conjunto com as demais diretorias, a visão estratégica da CDHU para a execução do planejamento empres, por meio da gestão integrada de processos. • **Diretoria de Atendimento Habitacional:** gerencia e planeja atividades relativas ao sorteio e entrega de unidades habitacionais, programando e promovendo a participação e a realização dos eventos para tais atos. Também realiza a articulação com os órgãos governamentais envolvidos, coordenando os trabalhos de organização social, condominial, sustentabilidade socioeconômica e ambiental com a população a ser atendida pelos empreendimentos. • **Diretoria Técnica:** propõe e implanta políticas e diretrizes gerais e de produção para o desenvolvimento e melhoria dos projetos, dirigindo os trabalhos voltados ao planejamento e controle das obras em execução para assegurar os padrões estabelecidos em contratos e projetos. • **Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária:** promove, em conjunto com as demais diretorias, ações educativas e preventivas de conflitos, além da defesa jurídica, judicial e extrajudicial da CDHU. Responsável pela elaboração de pareceres e prestação de consultorias técnico-jurídica aos demais órgãos da Companhia.

Além dos diretores executivos e demais membros de sua estrutura de governança, a CDHU também conta com o apoio técnico de Comitês e Grupos de Trabalho devidamente constituídos e designados por atos do presidente. Entre eles estão o Comitê de Orçamento, que elabora propostas de priorização de investimentos e despesas, o Comitê de Acompanhamento e Entrega de Unidades Habitacionais, que organiza as informações pertinentes às entregas dos empreendimentos e o Comitê de Inovação e Sustentabilidade.

TRANSPARÊNCIA E ÉTICA

Com base em diretrizes legais e estatutárias, a Área de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controle Interno começou a ser implantada em maio de 2017, quando foi atualizado o Estatuto Social da Companhia. A nova área, ainda em desenvolvimento, é vinculada ao Diretor-Presidente e deverá ser liderada por diretor estatutário indicado pelo Conselho de Administração. A equipe vai assumir a responsabilidade pela divulgação do Código de Conduta e Integridade, além de implantar canal institucional, que poderá ser externo à empresa, para recebimento de denúncias sobre práticas de corrupção, fraude, atos ilícitos e irregularidades que prejudiquem o patrimônio e a reputação da Companhia, incluindo as infrações ao Código de Conduta e Integridade. Esse trabalho dará continuidade aos mecanismos de controle e conformidade da Companhia, a serem desenvolvidos pela Superintendência de Controladoria Geral, que está em processo de implantação e conta com a Gerência de Monitoramento de Resultados e Normatização instalada e a Gerência de Auditoria Interna e Compliance prevista.

Quando há ocorrência de casos críticos de conformidade, eles são apresentados às gerências das áreas e, se necessário, levados para a alta direção. Todas as manifestações são registradas e acompanhadas pela Ouvidoria da empresa, e se houver necessidade, o diretor-presidente pode constituir comitê ou grupo de trabalho, ou ainda solicitar a abertura de Sindicância ou um Processo Administrativo Disciplinar para resolver o caso.

As preocupações críticas em 2017 reportadas ao Diretor-Presidente estavam relacionadas com a gestão financeira e orçamentária da Companhia, licitação, contratação, gestão de contratos e gestão de pessoas.

COMBATE À CORRUPÇÃO

Atenta e comprometida com o combate a qualquer atividade de corrupção, a CDHU mantém diretrizes formais de prevenção e monitoramento de casos relacionados ao seu negócio. Portanto, a Companhia possui canais para recebimento de denúncias (Ouvidoria) e toda manifestação é investigada com instauração, quando necessário, de comissão de sindicância, que apura a veracidade e a propriedade da denúncia, indicando responsáveis e eventuais prejuízos.

Em relação a contratos considerados irregulares pelo Tribunal de Contas do Estado, a Companhia dispõe de uma comissão de apuração preliminar e, se for o caso, é constituída posteriormente uma comissão de sindicância, também neste caso responsável por aplicar as devidas penalidades em caso de confirmação dos danos e responsáveis. A comissão também encaminha seus relatórios e documentos para o Tribunal de Contas e o Ministério Público. Durante o ano de 2017 não houve nenhuma sindicância aberta sobre o tema.

Eventuais casos de conflito de interesses são levados diretamente ao diretor-presidente pelos diretores das áreas supostamente envolvidas e são tratados pela diretoria, podendo ser instaurada averiguação interna.

Em 2017, não houve registro de casos relativos a conflitos de interesse ou corrupção na CDHU.

NOVO CÓDIGO DE CONDUTA E INTEGRIDADE

O Código de Ética da CDHU vem sendo avaliado e atualizado desde 2016, quando foi criado um grupo de trabalho interdisciplinar especialmente para este fim. A partir da nova lei das estatais, foi necessário realizar novas alterações no código em 2017, que agora passará a ter o nome de Código de Conduta e Integridade da CDHU e incluirá ferramentas de controle e de combate à corrupção.

Desenvolvido em 2017 e a ser efetivamente implantado em 2018, o novo instrumento deverá reforçar e refletir de forma clara e direta os princípios e valores da Companhia, constituindo mais um instrumento de gestão empres e uma importante ferramenta de trabalho para todos os dirigentes e funcionários, estando disponível no site empresa para qualquer interessado[4]. O material tem base nos princípios e valores da CDHU e suas instruções normativas, nas normas legais vigentes e na Consolidação das Leis do Trabalho. Todos os colaboradores devem seguir tais padrões de conduta, inclusive abster-se de estabelecer qualquer tipo de relação ou atividade que venha interferir em sua posição ou no desempenho na Companhia ou caracterize conflito de interesses.

Para corroborar com a implantação do novo documento, a Companhia terá apoio da Ouvidoria e do SIC, bem como de um novo Canal de Comunicação para Consulta e/ou Denúncia, instalado após aprovação do novo código. Em conjunto, essas ações vão fortalecer ainda mais a Política Anticorrupção da Companhia[5]. Também serão oferecidos treinamentos para a equipe CDHU, sobre as diretrizes do novo código.

Em atendimento às previsões legais, a Companhia deve publicar uma Política que tem por objetivo estabelecer diretrizes para a realização de transações com partes relacionadas com a CDHU, assegurando que as decisões sejam tomadas sempre no atendimento do melhor interesse da Companhia, consoante as melhores práticas de governança corporativa.

[4] Disponível em: http://www.cdhu.sp.gov.br/download/C%C3%B3digo%20de%20Conduta%20e%20Integridade.pdf
[5] Foi considerado, também, o disposto em legislações específicas, tais como na Lei nº 10.294/99, sobre a Proteção e Defesa do Usuário do Serviço Público do Estado; no Decreto Estadual nº 60.428/14, que aprova o Código de Ética da Administração Pública Estadual e na Lei nº 13.303/16, que trata do Estatuto Jurídico da Empresa Pública, da Sociedade de Economia Mista e de suas Subsidiárias.

GESTÃO DE RISCOS

A avaliação dos Sistemas de Controle Interno da CDHU é realizada por meio de auditoria promovida pela Secretaria da Fazenda, que apresenta as técnicas utilizadas para tanto, as adequações às legislações que regem a Companhia, os procedimentos adotados e os resultados obtidos.

Atualmente, é realizado um mapeamento anual de riscos de forma compartilhada entre diversas áreas, por ocasião da avaliação do plano de negócios, diretamente ligada ao processo de gestão, planejamento e monitoramento da Companhia. Durante a elaboração do Plano Plurianual (PPA), além dos objetivos específicos, produtos e metas da empresa, os fatores de risco que impactam na execução desses objetivos são analisados e definidos.

Estes fatores são utilizados como referência no monitoramento contínuo dos indicadores do PPA, realizado a partir de informações enviadas à Diretoria de Planejamento pelas diretorias executivas envolvidas: Técnica, de Atendimento Habitacional, de Assuntos Jurídicos e Regularização Fundiária.

Além do planejamento estratégico e dos relatórios e indicadores de gestão da sustentabilidade, a CDHU recebe auditoria e controles de órgãos reguladores internos (Secretaria da Fazenda e Secretaria do Planejamento) e ex-

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2017

ternos (Tribunal de Contas e auditores de agentes financeiros). Por isso, elabora relatórios e controles específicos:

• Relatórios de Auditoria do Tribunal de Contas do Estado com recomendações para desenvolvimento de planos de melhoria dos processos da Companhia.
• Elaboração de relatórios mensais de demonstração do resultado de desempenho das atividades da Companhia, submetidos aos Conselhos de Administração e Fiscal e aos Diretores.
• Painel de monitoramento das fontes de recursos e respectivas aplicações, com base em dados da Diretoria Adeministrativo-Financeira, que faz o acompanhamento direto com base no plano de contas da Companhia e destaque para as principais variações do mês selecionado, além de demonstrativo gráfico da evolução mensal e apontamento dos principais desvios, elaborado, debatido e acompanhado no âmbito do Comitê de Orçamento e respectivos grupos de trabalho.

Para gerir os riscos financeiros, considerando que os recursos destinados às operações da CDHU são provenientes das dotações orçamentárias do Estado (aprovadas anualmente em Lei) e que seu público-alvo é composto pela população de baixa renda, a Companhia sempre está atenta a cenários de recessão e de elevação dos índices inflacionários, elementos que podem afetar diretamente o modelo de negócio da Companhia, seja pela redução das receitas do Estado, redução das dotações orçamentárias destinadas às operações da CDHU ou aumento da inadimplência devido à perda de renda dos mutuários, bem como à evolução e perfil da carteira de mutuários.

Outro risco refere-se às invasões de áreas públicas e privadas e de áreas adquiridas pela CDHU, que impactam o planejamento habitacional e urbano do Estado. Há casos de invasão de unidades habitacionais em obras (ou já entregues), o que acarreta prejuízos com necessidade de reformas para recomposição da habitabilidade para destinação ao beneficiário.

A Companhia também busca minimizar, na esfera de sua responsabilidade de atuação, os riscos relacionados aos programas habitacionais, buscando aprimorar a regulamentação operacional, e prever o estabelecimento de novos procedimentos para execução das ações da CDHU. Além disso tem se esforçado para promover a integração intersetorial e/ou intergovernamental e envidado esforços no que lhe seja possível para colaborar na superação de lacunas ou restrições da legislação e nos procedimentos jurídicos, bem como para superar as situações em que há descontinuidade da liberação de recursos do Estado ou seu contingenciamento.
Além disso, todos os anos, o Estado de São Paulo tem enfrentado situações de necessidade de atendimentos em função de situações de emergência e/ou calamidade pública devido à ocupação desordenada do solo, sofrendo influências das variações decorrentes, entre outros, das mudanças climáticas. Por isso, pode haver o aumento de investimento financeiro pela Secretaria da Habitação, caso seja acionada pelos municípios, que solicitam apoio no pagamento de Auxílios Moradia Provisórios e no Atendimento Habitacional Definitivo para as famílias afetadas.

No âmbito da habitação sustentável e recuperação ambiental na Serra do Mar e Litoral Paulista, os fatores de risco são definidos pela Secretaria do Meio Ambiente. E em relação ao saneamento ambiental em mananciais de interesse regional, o principal risco é a descontinuidade no fluxo de recursos financeiros e na disponibilidade de recursos humanos, além das invasões de terrenos e empreendimentos nesses territórios que enfrentam tantas pressões de ocupação.

Com o objetivo de minimizar riscos relacionados à segurança da informação, a CDHU conta com uma rede de alta disponibilidade, desempenho e segurança. São utilizados diversos mecanismos para garantir as melhores práticas de segurança da informação e também foi criado um Comitê de Gestão de Mudanças, que se reúne semanalmente para analisar e aprovar as demandas e soluções da área.

	Fator de Risco	Detalhamento	Gravidade
Provisão de moradias, urbanização de favelas e assentamentos precários e requalificação habitacional e urbana e inclusão social	Administrativo	Deficiências na regulamentação operacional e no estabelecimento de procedimentos adequados à execução das ações em todas as suas dimensões.	Média
	Institucional	Deficiências na integração intersetorial e/ou intergovernamental com relação a condicionantes ou meios para viabilização das ações.	Média
	Judicial/Legal	Lacunas ou restrições da legislação e de procedimentos jurídicos ou de sua aplicação para realização das intervenções e/ou intercorrências durante sua execução.	Alta
	Orçamentário	Descontinuidade da liberação de recursos, ou contingenciamento	Alta
Regularização fundiária de interesse habitacional	Administrativo	Deficiências na regulamentação operacional e no estabelecimento de procedimentos adequados à execução das ações em todas as suas dimensões.	Alta
	Institucional	Deficiências na integração intersetorial e/ou intergovernamental com relação a condicionantes ou meios para viabilização das ações.	Alta
	Judicial/Legal	Lacunas ou restrições da legislação e de procedimentos jurídicos ou de sua aplicação para realização das intervenções e/ou intercorrências durante sua execução.	Alta
	Orçamentário	Descontinuidade da liberação de recursos, ou contingenciamento	Alta
Saneamento ambiental em mananciais de interesse regional	Administrativo	Descontinuidade no fluxo de recursos financeiros e na disponibilidade de recursos humanos.	Baixa

GESTÃO E RESULTADOS

De acordo com a metodologia <IR>, os capitais são estoques de valor que aumentam, diminuem ou se transformam por meio de atividades e produtos da organização. A partir desse conceito, considera-se que a capacidade de uma organização para criar valor para si permite o retorno financeiro para seus acionistas e está inter-relacionada com o valor criado para as partes interessadas e a sociedade em geral por meio de uma ampla gama de atividades, interações e relacionamentos. Ou seja, a capacidade de criação de valor de uma empresa para si própria está diretamente ligada ao valor que ela cria para os outros.

A CDHU trabalha de acordo com essas premissas e, por isso, compartilha e relata a seguir as informações sobre sua gestão e seus resultados, de acordo com os capitais relevantes para seus stakeholders.

CAPITAL FINANCEIRO

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

O planejamento estratégico da CDHU prepara a empresa para os desafios da próxima década e tem como referência as diretrizes do Plano Estadual de Habitação (PEH-SP) 2011-2023. Anualmente a empresa reavalia sua posição no mercado, considerando as principais interferências internas e externas, além dos principais pontos críticos de pressão. Isso permite que sejam identificadas as prováveis tendências de mudança, aumentando o poder de previsibilidade e controle sobre os elementos externos, além do desenvolvimento de mecanismos de gestão mais robustos.

Como parte integrante e essencial desse trabalho, foi realizado ao final dos exercícios de 2016 e 2017 o Plano de Negócios da CDHU, com atualização da estratégia de médio e longo prazo, tendo como base a análise de riscos e oportunidades para os próximos cinco anos – Estratégia de Longo Prazo[6].

O plano consolida o planejamento gerencial com foco estratégico, reitera a ênfase no monitoramento e avaliação orçamentária, a visão da carteira da CDHU como ativo fundamental, a importância da continuidade dos esforços para redução da inadimplência, captação de recursos, venda de ativos ociosos e o recebimento de valores referentes a ações judiciais, além de iniciativas voltadas ao aprimoramento da política de reassentamento habitacional, de atendimento e de subsídios.

No processo contínuo de desenvolvimento, também foram criados Grupos de Trabalho com objetivos específicos para aprimorar ações relativas à gestão operacional e à captação de recursos da Companhia. Nas reuniões de balanço, sempre coordenadas pela Presidência e com a participação de representantes de todas as diretorias envolvidas, são apresentadas as deliberações técnicas e apontadas ações a serem tomadas. A partir dos resultados obtidos nas ações mensais, são observados os cenários futuros para atuação e/ou adequação de rumos.

[6] Tais iniciativas atendem aos requisitos de governança estabelecidos pela Lei Federal 13.303/16.

Um breve histórico:
O Planejamento Estratégico da CDHU teve início em 2012, com a instituição, pelo então Presidente da Companhia, de um Grupo Executivo responsável por gerenciar o desenvolvimento do Plano Diretor Estratégico. A coordenação-geral deste grupo ficou a cargo da Chefia de Gabinete (diretamente ligada à Presidência) e a coordenação técnica contou com representantes de todas as Diretorias. Em 2013, o Presidente instituiu um Grupo Técnico de Apoio, também com representantes de todas as Diretorias e com o apoio de consultoria especializada para dar continuidade aos trabalhos a partir dos resultados apresentados pelo Grupo Executivo. O resultado dos trabalhos foi apresentado às Diretorias e ao Conselho de Administração em 2014.

DESEMPENHO ECONÔMICO

A CDHU tem como principal fonte de recursos o aporte de capital do Tesouro do Estado, por meio de subscrição de ações vinculada à execução de seu programa de investimentos. A empresa possui um painel de monitoramento das fontes de recursos e respectivas aplicações que permite acompanhar a execução financeira, com base no plano de contas da Companhia, e destaca as principais variações do mês selecionado, bem como um demonstrativo gráfico da evolução mensal e apontamentos dos principais desvios, debatido e acompanhado pelo Comitê de Orçamento e respectivos grupos de trabalho.

Recursos financeiros públicos	R$ (Mil)
Governo estatual (aporte de capital)	**611.250**
Orçamentários da Secretaria Estadual de Habitação (total)	**142.589**
BID por meio da SH	*62.417*
Governo Federal (PAC/FNHIS) - por meio da SH	*2.505*
AME - Auxílio Moradia Emergencial	*11.424*
AMP - Auxílio Moradia Provisório	*51.610*
Programa Cidade Legal	*14.633*
Orçamentários de outros órgãos estaduais (DERSA/DAEE)	**71.385**
TOTAL	**825.224**

Fonte: Fluxo de Caixa 2017 - Gerência de Orçamento e Custos.

A CDHU aplica recursos públicos para fins sociais, investindo grande parte de sua receita no desenvolvimento de projetos habitacionais que beneficiam famílias e comunidades de baixa renda ou em situação de risco, seguindo as diretrizes do Governo do Estado de São Paulo no que diz respeito às políticas para viabilizar formas de atendimento habitacional.
Além da construção de moradias, a Companhia também promove importantes ações de desenvolvimento urbano e atua na regularização fundiária de empreendimentos e recuperação ambiental de diversas áreas.
Como uma entidade de economia mista, a CDHU trabalha com recursos provenientes de sua carteira de mutuários e aportes do seu acionista majoritário, a Fazenda Pública do Estado de São Paulo. Mediante aportes de capital ou por intermédio de financiamentos bancários, a Companhia tem por finalidade executar programas habitacionais em todo o território do Estado, voltados para o atendimento da população de baixa renda; intervir no desenvolvimento urbano das cidades, de acordo com as diretrizes da Secretaria da Habitação e acompanhar, fiscalizar e controlar o cumprimento de obrigações contratuais pelos adquirentes de lotes e habitações financiadas pela Companhia. Dessa forma, os prejuízos verificados no exercício são em grande parte decorrentes da diretriz de atendimento da Política Habitacional do Estado de São Paulo - conceder subsídios às famílias com baixa renda familiar, beneficiárias do atendimento habitacional realizado pela Companhia.

Valor Econômico Gerado e Distribuído (em mil Reais)

I) Valor Econômico Direto Gerado (EVG)		1.012.648
	a) Receitas	1.012.648
II) Valor Econômico Distribuído (EVD)		-1.154.280
	a) Custos operacionais	-429.260
	b) Salários e Benefícios de Empregados	-153.277
	c) Pagamentos para provedores de capital	-20.468
	d) Pagamentos ao governo	-10.311
	e) Investimentos na Comunidade	-26.723
	f) Outros	-514.241
II) Valor Econômico Retido (valor econômico direto gerado menos valor econômico distribuído)		-141.632

Fonte: Demonstração Financeira 31/12/2017 - Gerência de Contabilidade.

CAPITAL MANUFATURADO

INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA

Além da construção das unidades habitacionais, a CDHU também realiza significativos aportes financeiros em infraestrutura urbana, como redes de água e esgoto, redes elétricas, drenagem, pavimentação, muros de arrimo, fechamentos e cercamentos, paisagismo, redes de gás e telefonia. Dentre os impactos indiretos da instalação de novas unidades habitacionais estão a destinação de áreas para a construção e melhoria de escolas, postos de saúde, sistema de segurança e transporte público nas comunidades.

A implantação de toda essa infraestrutura é fundamental para a melhoria da qualidade de vida e beneficia toda a população do entorno dos conjuntos habitacionais, além de movimentar a economia e incentivar o desenvolvimento local. Os impactos econômicos positivos são visíveis na geração de empregos diretos e indiretos na cadeia da construção civil, na recuperação de assentamentos precários e na melhoria das condições urbanas e de moradia.

Assim, a CDHU continua direcionando seus investimentos para diminuir o déficit habitacional e está sempre atenta à gestão financeira, buscando compartilhar a responsabilidade com os municípios. Neste sentido, a empresa prioriza investimentos que geram retorno, com custos que podem ser repassados aos mutuários, e divide com as prefeituras municipais e concessionárias de serviços públicos a execução de parte da infraestrutura dos empreendimentos habitacionais. Investimentos para regularização e manutenção das unidades também são compartilhados com as prefeituras através de convênios.
Nas obras de urbanização de favelas a implantação de infraestrutura e recuperação urbana e ambiental constituem a própria essência e objeto das intervenções, com benefícios às famílias moradoras nesses assentamentos e à cidade como um todo.

Vale ressaltar que no período de 2007 a 2010, os gastos da CDHU com infraestrutura pública ficaram na faixa de R$ 511 milhões, enquanto no período de 2011 a 2015 somaram R$ 535 milhões. Já no período 2015, 2016 e 2017, os gastos registrados nesta área foram de R$ 124 milhões.

Hoje, os investimentos em infraestrutura chegam a 25,5% do custo total do empreendimento, incluindo também os custos necessários à regularização e manutenção, efetuados através de convênios com as Prefeituras Municipais. Considerando o investimento total previsto de R$ 810 milhões para obras em andamento no orçamento 2018, teremos R$ 207 milhões em investimentos de infraestrutura, regularização e manutenção. Desses R$ 207 milhões, aproximadamente R$ 86 milhões serão gastos em contratos específicos para obras e serviços de infraestrutura e paisagismo.

Só em 2017, o total de investimentos em infraestrutura e serviços foi de R$ 42 milhões, dos quais R$ 5 milhões foram direcionados a ações de compensação ambiental.

Investimentos em infraestrutura e serviços em 2017	
Ligados à compensação ambiental	R$ 4.966.288,00
Demais situações	R$ 37.037.783,00
Total	R$ 42.004.071,00

IMPACTOS INDIRETOS

Os impactos econômicos indiretos da ação da CDHU são resultado da aplicação de significativos recursos na produção de habitação de interesse social, com repercussão no Estado de São Paulo e, em particular, nos municípios de atuação. Além dos impactos dos investimentos em habitação na economia do Estado, gerando significativo aumento de atividade econômica, a melhoria das condições urbanas e de moradia amplia os efeitos sociais de outras políticas públicas. Destaca-se também o volume de subsídios transferidos às famílias, aumentando sua renda disponível para o consumo e garantindo o acesso à moradia digna e acessível. Os subsídios se realizam na forma de descontos nas prestações para o financiamento de imóveis, ou na forma de auxílio moradia para famílias que têm que ser removidas de suas moradias originais, no período em que aguardam uma solução de moradia definitiva promovida pela CDHU.

Em 2017, foram beneficiadas 143.611 famílias, das quais 131.884 tiveram subsídio na forma de desconto na prestação do imóvel, e 11.727 receberam auxílio moradia temporário, somando, ao todo, R$ 394.443.543,79 de recursos investidos. Vale ressaltar que, em relação a 2016, houve pouca flutuação no total de beneficiados e nos valores aplicados.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2017

Como impacto econômico positivo derivado da combinação de atendimentos habitacionais com investimentos de outros setores e dos municípios, ampliando o alcance social das políticas implantadas pelos órgãos parceiros, foram viabilizadas em 2017 um total de 8.846 unidades habitacionais (considerando aquelas em obras e entregues), das quais 8.035 são empreendimentos da própria CDHU ou em parceria com prefeituras, e 811 são realizadas por meio de convênios com órgãos setoriais. Os atendimentos destinaram-se ao reassentamento habitacional de famílias que tiveram que ser removidas em função de obras de urbanização em assentamentos precários, e de ações de equacionamento de ocupações em situação de risco.

Ações de reassentamento					
Realizadas:		**Unidades em obras**	**Unidades entregues**	**Cartas de crédito**	**Total**
Diretamente pela CDHU ou em parcecria com prefeituras.		**7.143**	**859**	**33**	**8.035**
Por meio de convênios com órgãos setoriais	*Mobilidade*	*383*	*330*	*78*	*791*
	Saneamento	*20*	*0*	*0*	*20*
	Subtotal	**403**	**330**	**78**	**811**
	TOTAL	**7.546**	**1.189**	**111**	**8.846**

As ações que envolvem o deslocamento de população de modo involuntário, associadas geralmente às políticas de mobilidade e saneamento, poderiam ter impacto negativo se não previssem a recomposição das condições de vida da população afetada no novo local de moradia. Tais aspectos, no entanto, são levados em conta no planejamento geral dessas ações com a participação da CDHU, a exemplo da escolha de locais próximos à intervenção para a construção de empreendimentos destinados às famílias reassentadas, dentre outros detalhes que compõem os regulamentos das agências multilaterais de financiamento de obras públicas, e de normativas da Secretaria da Habitação.

Desse modo, ações de reassentamento habitacional não constituem impactos econômicos indiretos de caráter negativo. Pelo contrário, são questões que se impõem diante dos desafios da promoção do desenvolvimento habitacional e urbano das cidades, e requerem planejamento para que as novas condições de vida da população deslocada sejam melhores que as anteriores, seja em infraestrutura de saneamento ou congestionamento e insalubridade dos domicílios, etc.

Além disso, é possível observar os impactos econômicos positivos obtidos com os investimentos em construção civil. Considerando o investimento de R$ 1,01 bilhão realizado pela CDHU no exercício de 2017 em ações habitacionais, foram alavancados R$ 3,30 bilhões na economia paulista e regional, promovendo 650,12 mil meses de trabalho adicionais na economia como um todo. Quanto à arrecadação do ICMS, o impacto dos investimentos é da ordem de R$ 113,21 milhões, considerando que para cada R$ 1 milhão investido, há um aumento de arrecadação de ICMS de R$ 111,80 mil, ou 11,18% do montante inicialmente investido.

Os dados acima consideram que para o setor "casa popular", com cada R$ 1 milhão investido, há um aumento de produção na economia como um todo de R$ 3,27 milhões (gerador total de produção igual a 3,2667). Vale notar que o setor apresenta melhor efeito gerador que o setor da construção civil em geral, que é de 3,2162. Já o efeito direto de aumento de emprego no próprio setor corresponde a 242 meses de trabalho adicionais para cada R$ 1 milhão aplicados, pela maior aplicação de mão de obra versus insumos. Acrescente-se no efeito direto 81 meses adicionais de trabalho nos setores fornecedores de insumos.

Para tanto, foi utilizado o referencial analítico elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE)[7] para a Secretaria da Habitação, e apresentado no relatório "Efeitos dos investimentos em habitação popular sobe a economia e a arrecadação de impostos", de 2014. Esse referencial considera o efeito multiplicativo de recursos de um dado setor da economia por meio do modelo de insumo-produto (MIP), que permite a identificação da interdependência das atividades produtivas no que concerne aos insumos e produtos utilizados e decorrentes do processo de produção.

Para tornar os resultados mais aderentes ao contexto de atuação da SH, a FIPE definiu seis tipos específicos de investimento em habitação, de forma a avaliar com mais propriedade os impactos dos investimentos públicos em habitação pelo Governo do Estado. São eles: casa popular, apartamento de dois dormitórios com elevador, apartamento de dois dormitórios sem elevador, conjunto de casas, prédio com elevador, prédio sem elevador e construção civil em geral.

Considerando os efeitos induzidos, pela renda gerada nas atividades diretas e indiretas, são 319 novos meses adicionais de trabalho. Em consequência, o efeito final do investimento é a geração de 642 meses adicionais de trabalho na economia como um todo.

[7] O BNDES construiu metodologia específica para o cálculo de empregos diretos e indiretos (postos de trabalhos criados nos setores que produzem matérias-primas, insumos e outros componentes) gerados pela construção civil, para cada R$ 10 milhões aplicados. Nas edições anteriores do GRI, a CDHU aplicou os coeficientes definidos para o ano de 2008. Entretanto, diante da indisponibilidade de valores atualizados da relação entre recursos investidos e empregos gerados, não será possível o cálculo de empregos referente ao ano de 2017 com base na metodologia do BNDES, por isso foram utilizadas as referências da FIPE.

CADEIA DE SUPRIMENTOS

Todos os fornecedores da CDHU são contratados por meio de licitações, de acordo com a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, podendo participar empresas brasileiras (consideradas fornecedores locais), independentemente da sua localização, com a obrigatoriedade de seguir as cláusulas referentes aos direitos humanos praticadas pela Companhia. Assim, com foco na melhor proposta, visando atingir o interesse público, a Companhia não realiza tratamento diferenciado e não faz qualquer espécie de restrição à participação de fornecedores em licitações para aquisição de bens e serviços.

Mesmo não identificando operações e fornecedores que apresentem riscos significativos de ocorrência de trabalho forçado ou análogo ao escravo, a Companhia insere cláusulas relacionadas ao tema em todos os contratos de execução de obras e serviços de engenharia, atestando assim sua atuação responsável na cadeia produtiva.

Em 2017 foram firmados 110 novos contratos com fornecedores, que incluíram cláusulas impedindo o trabalho infantil, a prestação de serviço em desacordo com as normas relativas à segurança e à medicina do trabalho, as práticas discriminatórias que visam impedir admissão ou permanência da mulher ou homem no emprego, as práticas que bloqueiam o exercício do direito à maternidade e o preconceito de qualquer natureza (raça, cor, sexo ou estado civil). Na CDHU cada área é responsável pela gestão de seus fornecedores.

Ainda nesta linha, as empresas com débitos inadimplentes perante a Justiça do Trabalho não podem prestar serviços ou fornecer materiais para a Companhia. Por meio de contratos, os fornecedores são obrigados a cumprir esta exigência.

A cadeia de fornecedores da empresa é diferenciada para três conjuntos de atividades:

1. Fornecedores com atividades diretamente relacionadas ao planejamento e à execução de obras de urbanização ou de unidades habitacionais e outras obras e serviços complementares. Projetistas, empreiteiras, fiscalizadoras e gerenciadoras, além de empresas especializadas na elaboração de diagnósticos, laudos técnicos e sistemas de monitoramento físico e financeiro fazem parte deste grupo. Ao longo do ano foram firmados com estes fornecedores 52% dos contratos, correspondente a 70% do valor total dos instrumentos vigentes.
2. Fornecedores diretamente ligados à gestão do atendimento habitacional, responsáveis pelo planejamento e acompanhamento técnico-social das famílias em todas as etapas de execução das obras, oferecendo organização e gestão do condomínio, realização de mudanças e prestação de serviços bancários necessários ao pagamento de benefícios assistenciais. Representam 2% do total de contratos e 5% do valor contratado nos instrumentos vigentes.
3. Fornecedores para execução dos diferentes programas de atendimento habitacional da Companhia, incluindo fornecedores de material de escritório e outros insumos, locação de imóveis para fins administrativos, serviços de limpeza, manutenção e segurança das instalações administrativas e gestão de benefícios dos colaboradores (assistência médica e odontológica, seguro de vida, vale transporte etc.), entre outros. Este grupo de fornecedores engloba 46% dos instrumentos vigentes, o que representa apenas 25% do total.

No âmbito das obras e serviços de engenharia em andamento em 2017, movimentando recursos da ordem de R$ 1 bilhão ao ano, a CDHU administrou 196 contratos de parceria com Prefeituras do Estado e teve, como principais fornecedores:

6 Empresas Gerenciadoras
1 Empresa de Consultoria
3 Empresas de Topografia
73 Empreiteiras de Obras
6 Empresas Fiscalizadoras
8 Projetistas
6 Laboratórios de Controle

Número de contratos novos no ano de 2017[8]	110
Número de contratos firmados antes do ano de 2017 que ainda estão em vigência	291
Valor total dos contratos firmados em 2017	R$ 280.793.637,27
Valor total dos contratos firmados antes do ano de 2017, mas que ainda estão em vigência	R$ 1.863.354.191,39

[8] Na relação de contratos assinados a data de vigência contratual foi ajustada manualmente considerando o relatório de aditivos destes contratos. Os contratos também foram classificados em relação ao conjunto de atividades (obras, gestão do atendimento habitacional e atividade meio) considerando a descrição do objeto contratado. Os dados relatados, inclusive os de medição, foram consolidados a partir desta relação de contratos assinados com as correspondentes atualizações e classificações. Não inclui contratos de parceria com Prefeituras.

CAPITAL INTELECTUAL

HABITAÇÃO DE QUALIDADE

Para fomentar inovação, qualidade em produtos e serviços, produção de conhecimento e eficiência no atendimento ao cliente, a CDHU desenvolve constantemente ferramentas para atender a estas diretrizes, de modo a aperfeiçoar cada vez mais suas operações e projetos.

Com preocupação constante no que se refere à qualidade de seus empreendimentos, a CDHU investe em projetos inovadores que tragam benefícios para os moradores, para o meio ambiente e, portanto, para a sociedade como um todo. Como exemplo de tais iniciativas, podemos citar o uso de aquecedores solares e, recentemente, de placas fotovoltaicas para geração de energia em unidades habitacionais, conforme descrito no item Capital Natural.

Além disso, a Companhia atende às normas brasileiras e aos acordos setoriais por meio do Programa Qualihab, cujo objetivo é melhorar a qualidade das habitações do Estado de São Paulo. Isso se dá através dos Programas Setoriais de Qualidade (PSQ), que são processos de qualificação de sistemas e produtos, auditados por empresas independentes. Além de realizar discussões técnicas e promover projetos e serviços tecnológicos nas áreas de controle, homologação e certificação de materiais, componentes e sistemas construtivos alternativos, o programa tem inserido conceitos e critérios socioambientais em sua definição de qualidade.

Através de avaliações periódicas dos materiais utilizados nas obras, a Companhia também garante a qualidade de suas entregas, de forma contínua e responsável, promovendo segurança e saúde para os trabalhadores e moradores. Em caso de indícios de irregularidade, a Companhia contrata empresas conceituadas para a devida averiguação.

Para cumprir as normas do setor, a CDHU – fiscalizada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – realiza todas as atividades, desde a prospecção de terrenos até a finalização da construção de unidades habitacionais, com a participação de profissionais especializados em Engenharia e Arquitetura, que atestam a qualidade e segurança dos empreendimentos.

Habitação para públicos específicos
Atenta à diversidade da população do Estado em que atua, a CDHU procura oferecer opções de habitação para públicos específicos, com projetos específicos para atender às suas necessidades. É o caso dos empreendimentos voltados a idosos, pessoas com feficiência, população indígena e comunidade quilombolas.

ORIENTAÇÕES NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Como parte de sua preocupação com a qualidade e o sucesso de seus empreendimentos, a CDHU entende que é necessário proporcionar uma adaptação rápida e tranquila para os novos moradores dos conjuntos habitacionais, promovendo também o bem-estar social. Assim, a CDHU avalia a satisfação dos mutuários no início e no término do seu trabalho nos conjuntos habitacionais com as famílias.

O novo modelo de atuação da área compreende que o trabalho técnico social a ser desenvolvido junto aos Conjuntos Habitacionais da CDHU não pode deixar de atender seu papel fundamental enquanto formador e promotor de uma verdadeira consciência cidadã. Portanto, o caráter formativo passa a ser eixo estruturante desse processo, sem o qual se entende não ser possível alcançar de fato os objetivos propostos pelo Trabalho Técnico Social, consolidando a noção de pertencimento da população.

Como estratégia metodológica para esse trabalho de formação com os mutuários, foram produzidos materiais impressos e também vídeos, utilizados nas oficinas desenvolvidas pelos técnicos da CDHU. Esses produtos também servem como material de apoio e consulta sempre que necessário. Com eles, a avaliação ganhou novos instrumentais de pesquisa. São cinco Cadernos, 15 vídeos e dez spots:

Materiais entregues na pós ocupação
Caderno do Morador 1 – Manual do Proprietário
Informações técnicas sobre o Empreendimento e a Unidade Habitacional
Caderno do Morador 2 – Conhecendo a Moradia
Contrato
Orientações sobre: energia elétrica, água, lixo, gás, conservação, limpeza e manutenção
Relações de vizinhança
Caderno do Morador 3 – Habitação e Cidadania
Cidadania, Políticas Públicas e Habitação
As Moradias e a Cidade
Cidadania Ambiental
Trabalho
Políticas Públicas e Qualidade de Vida (Educação, saúde e cultura)
O papel dos Jovens e das Crianças
Caderno do Corpo Diretivo – Gestão Condominial
O que é condomínio?
Instalação e documentação do condomínio
Organização/Funcionamento do condomínio
Gestão Financeira
Manutenção das áreas e equipamentos do condomínio
Segurança no condomínio
Gestão de pessoas e serviços no condomínio
Comunicação como ferramenta de gestão
Caderno do Formador
Orientações Gerais (Metodologia do Trabalho Técnico Social, conteúdos, utilização dos vídeos etc.)
Oficinas

Vídeos
A planta do seu imóvel
Aqui é o meu lugar
Tudo em dia
Olha o Gás!
Hora da manutenção
Relações de Vizinhança
Habitação e sustentabilidade
Trabalho Técnico Social

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2017

Você é parte da comunidade
A nova geração
Nossa cidade, seu direito
O que é um condomínio
Gestão Financeira de um Condomínio
Participação em assembleia e Mediação de Conflitos
Conjunto mais valorizado

Spots
Check list de vistoria
Regularização Financeira e Contratual - Parte 1
Regularização Financeira e Contratual - Parte 2
Resíduos e aproveitamento de lixo
Mediação de conflitos
Regulamento Interno
Estratégias de formação em oficinas
Estratégias de uso de vídeos em oficinas
Estratégias de oficinas com jovens
Estratégias de oficinas com crianças

Os manuais são distribuídos no momento da vistoria, entrega das chaves e ao longo do trabalho de organização e administração condominial, por cerca de um ano após a entrega das unidades e vão para todos os representantes das famílias e corpo diretivo dos condomínios: sindico, subsíndicos e conselho fiscal.

EFICIÊNCIA NO ATENDIMENTO AO CIDADÃO

A CDHU conta com diversos canais de comunicação e relacionamento com seus públicos. Responsável por receber, analisar e distribuir às respectivas áreas todas as manifestações de usuários, a Ouvidoria da CDHU faz seu papel de garantir respostas ágeis e objetivas. Se for identificado algum caso grave, complexo ou que envolva mais de uma diretoria, o Presidente recebe a notificação e, juntamente com outros diretores, decide qual a melhor solução.

De modo geral, cada área responde com clareza e objetividade para um retorno rápido e eficiente aos usuários, e a frequência de recebimento de questões graves ou complexas é baixa.

A Ouvidoria também recebe e direciona demandas registradas e encaminhadas pela Casa Civil do Governo do Estado de São Paulo, originadas de Prefeituras, Câmaras Municipais ou dos próprios cidadãos. Após análise, as informações apuradas retornam à Casa Civil para a devida resposta aos interessados. A Ouvidoria é fiscalizada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, Ministério Público Estadual e Corregedoria Geral da Administração do Governo do Estado.

A Ouvidoria funciona no seguinte endereço:
Rua Boa Vista, 170 – 8º andar, Bloco 4.
CEP: 01014-930 – São Paulo (SP)
Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 9h às 12h30 e das 14h às 17h.
Telefone: (11) 2505-2863

Para mais informações, acesse cdhu.sp.gov.br> Atendimento e Serviços > Ouvidoria

Além disso, a Companhia conta com o Fale Conosco para atendimento por e-mail de mutuários e o Serviço de Informações ao Cidadão, um canal para solicitação de documentos e dados relativos aos Órgãos e Secretarias da Administração Pública Paulista. Durante o exercício de 2017, foram registradas e atendidas pela CDHU mais de 375 mil solicitações[9].

[9] Conforme registros no CRM (Gerenciamento de Relacionamento com Clientes).

Para saber mais sobre o Serviço de Informações ao Cidadão (SIC), acesse www.sic.sp.gov.br

CAPITAL HUMANO

EQUIPE CDHU

A equipe da CDHU é formada por uma equipe de 644 profissionais contratados por prazo indeterminado por meio de concurso público[10], além de 196 estagiários e 28 aprendizes contratados temporariamente, conforme legislação específica. A maioria dos integrantes da equipe da CDHU tem idade acima de 50 anos, sendo 392 homens e 252 mulheres e todos são cobertos por acordos de negociação coletiva os sindicatos representantes das categorias preponderantes na Companhia.

Os cargos são divididos entre técnicos de carreira ou universitários de carreira, funções de confiança (Líder / Gerente / Superintendente / Assessores / Chefia de Gabinete), Diretores e Conselho de Administração e Fiscal. As categorias funcionais da organização são definidas por ocasião da elaboração do Plano de Cargos e Salários, mediante estudos e participação da alta Gestão de cada Diretoria, respeitada a estrutura organizacional pré-existente e a atividade da Companhia, com posterior aprovação do Conselho de Defesa dos Capitais do Estado. Todos os cargos de liderança da organização devem ser aprovados pela Diretoria correspondente e validados pelo Diretor Presidente.

Composição da equipe CDHU	
Efetivos	644
Feminino	252
Masculino	392
Estagiários (Contratos temporários)	196
Feminino	118
Masculino	78
Aprendizes (Contratos temporários)	28
Feminino	19
Masculino	9
Prestadores de Serviço / Terceirizados	0
Empregados Autônomos	0
Total	868

Composição dos grupos responsáveis pela governança corporativa e discriminação de empregados por categoria funcional, de acordo com gênero, faixa etária, minorias e outros indicadores de diversidade.

[10] O último concurso público foi realizado em 2002. Desde 2006 não ocorrem contratações por prazo indeterminado de empregados de carreira.

Percentual da composição da Governança CDHU - POR GÊNERO	
Feminino	20%
Masculino	80%

Percentual da composição da Governança CDHU - POR FAIXA ETÁRIA	
Abaixo de 30 anos	0
De 30 a 50 anos	33%
Acima de 50 anos	67%

Percentual da composição da Governança CDHU - POR GRUPOS MINORITÁRIOS	
Índios	0
Negros	0
Pardos	0
Amarelos	7%
PCD - Pessoas com Deficiência	0

Percentual da categoria Diretoria - POR GÊNERO	
Feminino	17%
Masculino	83%

Percentual da categoria Diretoria - POR FAIXA ETÁRIA	
Abaixo de 30 anos	0
De 30 a 50 anos	33%
Acima de 50 anos	67%

Percentual da categoria Diretoria - POR GRUPOS MINORITÁRIOS	
Índios	0
Negros	0
Pardos	0
Amarelos	0
PCD - Pessoas com Deficiência	0

Percentual da categoria Gerencial (Superintendentes + Gerentes) - POR GÊNERO	
Feminino	40%
Masculino	60%

Percentual da categoria Gerencial (Superintendentes + Gerentes) - POR FAIXA ETÁRIA	
Abaixo de 30 anos	0
De 30 a 50 anos	26%
Acima de 50 anos	74%

Percentual da categoria Gerencial (Superintendentes + Gerentes) - POR GRUPOS MINORITÁRIOS	
Índios	0
Negros	2%
Pardos	3%
Amarelos	7%
PCD - Pessoas com Deficiência	2%

Percentual da categoria Técnico Administrativo - POR GÊNERO	
Feminino	39%
Masculino	61%

Percentual da categoria Técnico Administrativo - POR FAIXA ETÁRIA	
Abaixo de 30 anos	0
De 30 a 50 anos	25%
Acima de 50 anos	75%

Percentual da categoria Técnico Administrativo - POR GRUPOS MINORITÁRIOS	
Índios	0
Negros	5%
Pardos	10%
Amarelos	30%
PCD - Pessoas com Deficiência	5%

Os benefícios oferecidos pela CDHU seguem o Acordo Coletivo de Trabalho e a legislação vigente, incluindo seguro de vida, assistência médica, assistência odontológica, vale-refeição, complementação de auxílio previdenciário nos casos de afastamento por doença ou acidente do trabalho, auxílio-creche, auxílio-funeral, licença maternidade e paternidade. Outros benefícios são optativos como o vale-alimentação e o vale transporte. Em 2017 foram mais de R$12,8 milhões investidos em benefícios a empregados.

Em 2017, 100% dos profissionais que saíram de licença maternidade ou paternidade retornaram ao trabalho.

Número de empregados com direito à licença maternidade	252
Número de empregados que tiraram licença maternidade	0
Taxa de retorno ao trabalho após licença maternidade	0
Taxa de retenção após licença maternidade	0
Número de empregados que permaneceram empregados doze meses após seu retorno ao trabalho (pós licença maternidade)	2
Número de empregados com direito à licença paternidade	392
Número de empregados que permaneceram empregados doze meses após seu retorno ao trabalho (pós licença paternidade)	2
Taxa de retorno ao trabalho após licença paternidade	100
Número de empregados que permaneceram empregados doze meses após seu retorno ao trabalho (pós licença paternidade)	2
Taxa de retenção após licença paternidade	100

REMUNERAÇÃO

Estabelecida no Plano de Cargos e Salários, a política de remuneração da CDHU define uma faixa sal para cada categoria profissional, com base em tabela desenvolvida a partir de critérios específicos e pesquisa de mercado realizada por empresas especializadas, que define níveis salariais verticais e horizontais. As regras gerais para evolução dentro das diversas carreiras também são abordadas neste plano.

Em parceria com a equipe de consultores da Fundação Getúlio Vargas (FGV), a área de Gestão de Pessoas da CDHU criou uma política de remuneração com alicerce na transparência e justiça, que também teve a participação de um comitê de funcionários, constituído por Ato do Presidente, considerando os formadores de opinião da CDHU de diferentes áreas e formações dentro da Companhia.

Todo o processo de estruturação sal, política de enquadramento e evolução funcional foi realizado por este grupo. Em seguida, o trabalho foi enviado para aprovação da Diretoria Plena e do Conselho de Administração da Companhia, e depois encaminhado para análise e validação pelos órgãos governamentais vinculados à Secretaria da Fazenda e à Comissão de Política Sal.

Promoções e progressões dentro do mesmo nível de cada carreira se dão por meio de avaliações de desempenho. Os ocupantes de Funções de Confiança na hierarquia estabelecida dentro do organograma da Companhia recebem gratificações de funções enquanto ocupantes destes postos.

No momento das contratações e designações, a CDHU não faz distinção entre gêneros. Todos são submetidos às mesmas regras do Plano de Cargos e Salários em relação às progressões salariais. No geral, a proporção entre o salário base de mulheres em relação aos homens é de 110%.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2016

Salário base e remuneração de mulheres em relação aos homens	Feminino	Masculino
Diretoria	R$ 20.590,00	R$ 20.590,00
Gerencial (Superintendentes + Gerentes)	R$ 12.459,16	R$ 11.682,96
Técnico / Administrativo	R$ 7.592,63	R$ 6.737,09

Além disso, a Companhia não adota a vinculação das remunerações ao Salário Mínimo de referência, pois toda a tabela sal é corrigida pelos índices de reajustes anuais concedidos por meio do Acordo Coletivo de Trabalho na data base, em maio de cada ano. De qualquer forma, em 2017, a proporção do menor salário praticado pela empresa em relação ao salário mínimo foi de 230% no caso de mulheres e 202% no caso de homens.

Comparativo com o salário mínimo local	
Parcela dos funcionários cuja remuneração é baseada em salários sujeitos às regras do salário mínimo	0%
Proporção do menor salário praticado pela Empresa em relação ao salário mínimo (feminino)	230%
Proporção do menor salário praticado pela Empresa em relação ao salário mínimo (masculino)	202%
Salário mais baixo da organização (masculino)	R$2.177,27
Salário mais baixo da organização (feminino)	R$2.479,87
Salário mínimo local estabelecido oficialmente pelo Governo	R$1.076,20

O profissional mais bem pago da organização (diretor-presidente) tem a remuneração definida pelo Conselho de Defesa dos Capitais do Estado, que responde à Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, representando uma proporção de 0,34% com relação à média anual de todos os empregados. O reajuste sal de todos os funcionários em 2017 foi de 3,71%.

DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA EQUIPE

Desde 2011, a CDHU possui um Programa de Treinamento, Desenvolvimento e Formação Continuada, que periodicamente promove ações internas de capacitação para assegurar maior produtividade e adequação dos conhecimentos da equipe ao negócio da empresa.

A empresa busca, sempre que possível, atender às demandas das áreas para atualização profissional dos colaboradores proporcionando eventos para capacitação, desenvolvimento e atualização do corpo funcional. A gestão das atividades é feita pela Gerência de Captação, Desenvolvimento e Relações Humanas.

SAÚDE E SEGURANÇA

Mesmo que os profissionais da CDHU não tomem parte em nenhuma atividade ocupacional com alta incidência ou alto risco de doenças, a Companhia considera este tema de extrema importância, por isso, realiza vistorias periódicas aos locais de trabalho e ainda conta com o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais e o Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional, além de promover a realização de exames periódicos. Os treinamentos e aconselhamentos são realizados anualmente por meio da SIPAT - Semana Interna de Prevenção de Acidentes, boletins periódicos e capacitação da Brigada de Incêndio.

Horas Homens Trabalhadas - empregados próprios	1.246.784	HHT
Horas Homens Trabalhadas - empregados terceirizados	0	HHT
Taxa de frequência de acidentes com afastamento de empregados próprios	0	Taxa
Taxa de Absenteísmo - GERAL	22,03	Taxa
Taxa de Absenteísmo - POR GÊNERO		Taxa
Feminino	11,79	Taxa
Masculino	10,24	Taxa
Taxa de Absenteísmo - POR FAIXA ETÁRIA		Taxa
Abaixo de 30 anos	0	Taxa
De 30 a 50 anos	9,85	Taxa
Acima de 50 anos	12,18	Taxa
Taxa de frequência de acidentes com afastamento de empregados terceirizados fixos	0	Taxa

Além disso, profissionais da área de psicologia e serviço social prestam atendimento e acompanhamento aos funcionários, para auxiliar na manutenção ou no restabelecimento da saúde e qualidade de vida. Realizados por meio de avaliação preliminar, os atendimentos, bem como os serviços de aconselhamento e internação, são feitos por psicóloga e assistente social, que encaminham para o médico especialista dependendo do caso. Se houver internação, todo o processo é monitorado pelo Núcleo de Atendimento Social, Segurança e Medicina do Trabalho da Companhia. Ainda nesta linha, o Projeto Viva Bem CDHU oferece palestras relacionadas a temas sobre qualidade de vida, com base nas sete dimensões da saúde: física, emocional, profissional, financeira, social, espiritual e intelectual.

No âmbito dos acordos entre CDHU e sindicatos, são considerados os aspectos de segurança e saúde, como o uso obrigatório de equipamentos de segurança, condições sanitárias e profissionais apropriadas para o exercício da função, treinamentos em segurança do trabalho, proteção coletiva e individual e adaptação do empregado acidentado ou portador de doença ocupacional. O Acordo Coletivo de Trabalho firmado entre a CDHU e os sindicatos prevê cláusulas relacionadas à saúde e segurança (Cláusula 62 a 72), todos atendidos pela Companhia através do Núcleo de Atendimento Social, Medicina e Segurança no Trabalho.

A Companhia também possui a Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), formada por funcionários de diferentes áreas da empresa e ligada ao Núcleo de Atendimento Social, Segurança e Medicina do Trabalho. Em 2017, entre outras ações de prevenção, a CIPA promoveu a Semana Interna de Prevenção de Acidentes (SIPAT), com palestras e campanhas sobre colesterol e glicemia, campanhas intervencionistas em Tabagismo, DST/AIDS, Trabalho em Equipe e Ação de Brigadistas.
Com relação à saúde e segurança no trabalho de terceiros, todas as licitações da companhia seguem o preconizado pela Lei 8666/93, exigindo no Edital a conformidade com as regras e o atendimento às normas vigentes, estipulando as condições mínimas de habilitação técnica, jurídica e financeira de acordo com o objeto da licitação, bem como seu valor. Para a emissão de Ordem de Início de Serviços é necessário que a contratada apresente apólice de seguro referente ao Risco de Responsabilidade Civil Cruzado incluindo cobertura contra acidente de trabalho e riscos diversos de acidentes físicos, declaração de situação regular perante o Ministério do Trabalho, na qual deve constar que a empresa não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, declarando também que atende às normas relativas à saúde e segurança do trabalho. A contratada, ainda, deve apresentar o layout do canteiro de obras, com a verificação do atendimento aos preceitos da NR-18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, além do cronograma de permanência de mão de obra, do dimensionamento do Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho (SESMT) e do Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção (PCMAT), elaborado para as obras e serviços.

Toda obra deve ainda estar matriculada no INSS e é rigorosamente monitorada e fiscalizada tanto no que diz respeito ao seu desenvolvimento quanto ao cumprimento de todas as leis, regulamentos, normas e boas práticas sociais e de direitos humanos, conforme acordado no contrato.

É de responsabilidade da contratada assumir possíveis despesas decorrentes de acidentes do trabalho não cobertas pelo seguro, além de cumprir e fazer cumprir, por todos no canteiro de obras, as normas regulamentadoras relativas à Segurança e Medicina do Trabalho, propiciar aos empregados condições adequadas para o perfeito desenvolvimento dos serviços e instruí-los quantos aos procedimentos de prevenção de incêndio.

CAPITAL SOCIAL E RELACIONAMENTO

ENGAJAMENTO COM AS PARTES INTERESSADAS

Representado por diversos agentes, o público estratégico mapeado pela CDHU atua de forma ativa no direcionamento das ações da empresa. A CDHU mantém com cada um deles uma relação de transparência e objetividade, buscando sempre estreitar os laços, considerando suas particularidades e integrando diversos segmentos em prol da implantação de programas e projetos habitacionais de sucesso.

Os chamados stakeholders desempenham diferentes papéis relacionados aos aspectos técnicos e administrativos envolvidos nas atividades da Companhia, mas também têm importante atuação nos aspectos sociais que materializam as demandas de comunidades, prefeituras ou outros órgãos de governo. Nesse sentido, para além de segmentos mais diretamente identificados com a atividade fim da CDHU – funcionários (público interno) e mutuários (clientes), outros grupos constituídos por fornecedores, representantes da sociedade civil organizada e do poder público, através dos órgãos de governo, completam a relação de apoiadores.

O público interno é constituído por funcionários, chefias e direção. Os clientes, a sociedade civil e o poder público têm assento no Conselho Estadual de Habitação, formado por seis representantes do Estado de diferentes instituições, um representante dos poderes públicos municipais, e sete representantes da sociedade civil, incluindo as organizações populares, os agentes promotores de habitação de interesse social da iniciativa privada, e os agentes financeiros privados. Quanto aos fornecedores, três subgrupos têm maior destaque para as operações da Companhia: empreiteiras, empresas fiscalizadoras e gerenciadoras. E finalmente, pelo papel decisório na condução dos assuntos corporativos, há ainda o Conselho de Administração.

A relação com o público estratégico da CDHU é calcada em mecanismos institucionais de controle e participação, como a Ouvidoria e o Conselho Estadual de Habitação, além de estratégias de divulgação de informações e conquistas no site da Companhia e nas redes sociais.

Para oferecer suporte institucional a essas ações, a Companhia implantou dois fóruns intersetoriais – um grupo de trabalho para elaboração do Relatório de Sustentabilidade e o Comitê de Inovação e Sustentabilidade –, que consolidam um processo de melhoria contínua dos produtos, serviços e da sustentabilidade social e ambiental da Companhia.

No processo de engajamento da comunidade local, cujo principal objetivo é oferecer orientação para uso adequado das unidades habitacionais, a CDHU atua com programas de desenvolvimento e fomento à organização sociocomunitária condominial e à inclusão social. Para estas operações, a Companhia atua em parceria com os municípios e também contrata empresas especializadas. Cada intervenção junto à comunidade possui acompanhamento pelo período mínimo de seis meses (nos empreendimentos horizontais) ou de um ano (nos verticais).

Outra ação permanente da Companhia é o diálogo com representantes da sociedade civil, órgãos públicos e entidades representativas do setor, por meio do Conselho Estadual de Habitação, com realização de reuniões ordinárias ou extraordinárias, se houver pautas relevantes. Já no engajamento de funcionários para a produção do presente relatório são realizadas reuniões no início e no final dos trabalhos, além do incentivo à participação ativa no relato de indicadores.

BENEFICIÁRIOS DAS POLÍTICAS DE ATENDIMENTO HABITACIONAL

Movida pelo propósito de ofertar moradia de qualidade para famílias de baixa renda e uma melhor infraestrutura urbana em seus projetos de habitação popular no Estado de São Paulo, a CDHU considera fundamental manter uma relação próxima e sincera com seus mutuários (clientes). Para tanto, conta com diversos canais de atendimentos, Postos de Atendimento, Centros de Integração da Cidadania (CIC) e Núcleos Regionais e de Atendimento Habitacional, localizados nos grandes centros regionais do Estado.
Em 2017 foi ampliado o projeto de Gerenciamento de Relacionamento com Clientes por meio da ferramenta de Costumer Relationship Management (CRM), que permite o registro de todas as solicitações de mutuários (informações, denúncias, queixas, solicitações de alterações, acordos ou informações contratuais etc.) para um melhor direcionamento das ações da Companhia.

Tipo de ocorrência	Total de ocorrências	Resolvidas, solucionadas ou finalizadas	Ativas ou em andamento	Improcedentes	Parcialmente solucionadas
Solicitação de serviços	273.260	54.027	36.065	4.849	178.319
Informação	98.552	13.509	901	3.873	80.269
Reclamação	2.116	1.115	281	7	713
Sugestão	783	127	111	39	506
Outros	348	64	18	2	264
Elogio	33	3	2	1	27
Total	375.092	68.845	37.378	8.771	260.098

Fonte: registros do CRM em 2017

TRABALHO TÉCNICO SOCIAL NAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Promover o desenvolvimento local e as potencialidades das comunidades, estabelecer canais contínuos de participação e diálogo entre a população e a CDHU, promover ações de fomento à cidadania, fortalecer a identidade local e o sentimento de pertencimento são os principais objetivos do trabalho técnico e social nas obras de urbanização da Companhia. Estabelecendo parcerias com órgãos governamentais e não governamentais para atuação na área de sustentabilidade, o trabalho está fundamentado nos seguintes eixos:

• Participação e organização comunitária: encontros entre as equipes técnicas e a população, para apresentação do projeto de intervenção, o andamento das obras de urbanização, divulgação de resultados da pesquisa diagnóstica realizada pela equipe social, bem como os critérios e modalidades de atendimento habitacional disponíveis para cada programa.
• Pós-urbanização: após a conclusão das obras de urbanização é preciso construir novas relações com o ambiente transformado, de modo que aqueles antes vistos como invasores responsáveis pela degradação do território sejam os principais incentivadores do uso público.
• Arte-educação: projetos com ênfase na capacitação técnica da população para o exercício de práticas culturais e artísticas, incentivando talentos locais, principalmente no que se refere à execução de intervenções de arte urbana nos espaços públicos e fachadas das casas.
• Comunicação Comunitária (ComCom): ações direcionadas para a construção de canais de comunicação entre a CDHU e os moradores, que são formados para atuar diretamente na criação de mídias mobilizadoras como rádio e jornal comunitário, além da produção de conteúdos diversos. O ComCom também difunde a cultura local, promovendo eventos e publicando esses conteúdos nas suas mídias.
• Educação ambiental: implantação de projetos e atividades de sensibilização ambiental (oficinas, plantio e manutenção de áreas verdes), com o objetivo de conservar e recuperar os ecossistemas das áreas onde são feitas as intervenções.
• Economia solidária: o foco do trabalho técnico social, diante de possíveis vocações da população para geração de trabalho e renda, é fortalecer a organização comunitária buscando parcerias com órgãos públicos e privados para nortear as ações de capacitação para formação de grupos produtivos locais, com base nos princípios da economia solidária.

Em 2017, as ações da equipe de trabalho técnico e social foram realizadas nas principais áreas de intervenção da CHDU: Recuperação Socioambiental da Serra do Mar; Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar e Programa de Desenvolvimento Sustentável do Litoral Paulista (PDSLP), Guarulhos-C Pimentas, Jardim Santo André e Pantanal.

No eixo de participação e organização comunitária, o destaque foram as reuniões com lideranças comunitárias para acompanhamento dos projetos de urbanização. Neste processo, são discutidas alternativas da intervenção urbanística mais adequadas às necessidades da população.

Em relação ao eixo de pós-urbanização, as atividades permearam, sobretudo, o Programa Serra do Mar, por meio do curso de pós-urbanização, em parceria com a Universidade Estadual Paulista (UNESP) através de um projeto de extensão, e atuação direta no processo formativo da população e no acompanhamento da implementação do projeto Turismo de Base Comunitária.
Nas atividades de arte-educação destaca-se o Ateliê Arte nas Cotas – que integra o Programa Serra do Mar –, Arte nos Pimentas e o Projeto Música nos Pimentas, no Projeto Guarulhos C - Pimentas. Já o projeto ComCom desenvolveu atividades em Guarulhos C - Pimentas e no Programa Serra do Mar.

Por fim, as atividades de educação ambiental e de economia solidária – envolvendo, respectivamente, a formação de educadores ambientais e a articulação permanente de parcerias para a formação e a capacitação de grupos produtivos e sua inserção em redes –, aconteceram principalmente no Projeto Pantanal e no Programa Serra do Mar.

Na esfera do atendimento social, a Companhia também instala escritórios nas áreas alvo das intervenções para facilitar a comunicação entre a população e a CDHU, além de promover a interação das equipes técnicas responsáveis pela execução dos programas com os moradores e fomentar o atendimento social individualizado com as famílias, por meio dos Atendimentos Individuais Programados. Estes Escritórios de Apoio Técnico, são locais disponibilizados para que a população possa esclarecer dúvidas, apresentar reclamações, solicitações ou sugestões, informar-se quanto às ações de fomento à organização sociocomunitária, desenvolvimento local e demais atividades ou informações relativas ao trabalho social e à intervenção em questão.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2017

Além disso, na etapa final dos projetos de urbanização de favelas – que consiste na regularização dos lotes urbanizados e garantia da segurança na posse das famílias que residem no local –, a equipe técnica social realiza o esclarecimento e engajamento das famílias através de pesquisa diagnóstica, distribuição de material impresso sobre o assunto e encontros coletivos e individuais.

Em 2017, a CDHU contou com escritórios estabelecidos nos seguintes projetos e programas: Guarulhos C-Pimentas, Jardim Santo André, Projeto Pantanal, Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar e Programa de Desenvolvimento Sustentável do Litoral Paulista (PDSLP), além de pontos de apoio para atendimento dos moradores em outros projetos.

Para garantir os direitos das comunidades, o tema foi tratado nos Cursos de Formação de Agentes Comunitários de Urbanização, que abordou tópicos referentes à urbanização, protagonismo comunitário e cidadania. O assunto também esteve presente nas discussões das unidades do Núcleo Operacional de Urbanização, grupo permanente para acompanhamento da execução dos projetos de urbanização. Além disso, foi desenvolvida a Resolução da Política de Reassentamento, iniciativa da Superintendência de Ações de Recuperação Urbana (SARU) para instaurar diretrizes de uniformização e garantia das condições apropriadas de atendimento das comunidades.

Para este curso são escolhidos representantes territoriais eleitos pelos moradores de sua quadra ou vizinhança, que participam das oficinas por um período médio de seis meses, com aprendizado dividido em quatro módulos: urbanização e protagonismo comunitário; memória, cidadania e comunicação social; promoção humana e transformação socioambiental; desenvolvimento local sustentável e autonomia comunitária.

Os profissionais que atuam no trabalho técnico e social são estimulados por suas chefias a realizar cursos e participar de eventos, de forma sistemática, para ampliação de conhecimentos na área, melhorando assim a execução, supervisão, monitoramento e avaliação desse tipo de trabalho nas comunidades. A equipe social da CDHU também treina os seus profissionais terceirizados, transmitindo a metodologia de trabalho e as diretrizes gerais para a execução adequada das atividades.

ATENDIMENTO À POPULAÇÃO NOS PROJETOS DE REASSENTAMENTO HABITACIONAL

Com atuação primordial na política de reassentamento habitacional no Estado de São Paulo, a Secretaria de Habitação e a CDHU oferecem apoio à população diretamente envolvida nas intervenções de realocação de moradias.

Em relação às áreas de risco e favelas, a CDHU destina, se houver necessidade, o total de unidades produzidas, sem sorteio (Lei Estadual nº 13094/2008), para moradores residentes. Para ser dispensado do sorteio, devem ser atendidas as seguintes recomendações: as moradias a serem removidas devem estar obrigatoriamente em área pública ou Área de Proteção Permanente (APP); moradias devem estar obrigatoriamente situadas em áreas contínuas no Município, não podendo ser indicadas moradias dispersas; a caracterização de risco deve considerar sempre a localização das moradias e não o estado físico do imóvel; a caracterização de assentamento irregular deve considerar a existência de aglomerado carente de serviços públicos essenciais e dispostos, em geral, de forma desordenada e densa.

No apoio às obras públicas estruturantes, a CDHU tem atuado com expressividade na gestão social cuidadosa para remoção e reassentamento de famílias vulneráveis. Já o trabalho técnico e social em favelas, assentamentos precários e outras ocupações, envolveu projetos de requalificação urbana com intervenção direta da CDHU, recuperação ambiental em programas de governo e convênios com outros órgãos para implantação de projetos de mobilidade urbana, habitação e saneamento.

Além disso, a CDHU, em parceria com a Secretaria de Habitação, continua atuando nas seguintes ações:

• Participação no Programa Estadual de Prevenção de Desgastes Naturais e de Redução de Riscos Geológicos para evitar, reduzir e gerenciar situações de risco. O programa oferece soluções habitacionais por meio de planos preventivos de Defesa Civil e planos de contingência; mapeamento de áreas de risco a escorregamento, inundações e erosão; planos municipais de redução de risco, seminários de capacitação de agentes municipais de Defesa Civil; monitoramento pluviométrico e fluviométrico; programas da Secretaria de Habitação para áreas de risco.
• Constituição de um grupo de apoio para implantação de medidas de segurança contra incêndio nas edificações e áreas de risco.
• Participação no Programa Família Paulista, iniciativa da Secretaria de Desenvolvimento Social, envolvendo quatro grandes pilares – habitação, educação, saúde, trabalho e renda –, com o objetivo de enfrentar a extrema pobreza e apoiar a melhoria dos Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) do Estado.

Para aperfeiçoar a política de reassentamento habitacional, a CDHU está promovendo um estudo para implantação de diretrizes e procedimentos que estabeleçam condições, critérios e etapas destes projetos. Em agosto de 2017 foi constituído o Grupo de Trabalho Para Regulamentação da Resolução SH 24 – editada em maio desse ano, que dispõe dobre a Política de Reassentamento Habitacional, com a atribuição de propor:

• A revisão, adequação e atualização das Normas e Procedimentos e Instruções Transitórias de Serviços que regulamentam o atendimento habitacional e o processo de comercialização de unidades habitacionais na CDHU para adequação às necessidades da política de reassentamento habitacional, com a estruturação de regulamentos complementares que se fizerem necessários;
• A revisão e adequação, no que for viável, dos convênios de parceria já estabelecidos e definir procedimentos necessários para orientar a formatação de novas parcerias e das ações da CDHU que envolvem reassentamento, bem como fluxograma de procedimentos e decisão; e
• A estruturação de procedimentos para as ações de reassentamento habitacional relacionadas ao atendimento de situações de risco e calamidade pública.

CAPITAL NATURAL

Atenta ao fato de que as obras de urbanização e construção de empreendimentos habitacionais geram alterações e impactos na paisagem e no meio ambiente, a CDHU estabelece diretrizes e procedimentos para todas as obras por meio de um Manual de Projetos, além de monitorar sua atuação através de um sistema de Gestão de Empreendimentos, sempre buscando alternativas para minimizar impactos negativos. O trabalho de recuperação de assentamentos precários reforça a atuação da Companhia na preservação ambiental, bem como o investimento contínuo em inovações tecnológicas que promovem economia de recursos naturais, oferecendo também benefícios financeiros à população atendida.

Assim, os principais compromissos assumidos pela CDHU são:

• Promover o uso racional dos recursos naturais e selecionar materiais adequados ao ambiente.
• Minimizar a geração de resíduos de obras.
• Adotar a concepção de espaços e instalações prediais flexíveis para reformas futuras, sempre que possível.
• Adotar soluções arquitetônicas que favoreçam a iluminação e a ventilação natural.
• Utilizar energia proveniente de fontes renováveis.
• Preservar a vegetação.
• Promover a arborização urbana.
• Regulamentar e tornar mais ágeis os trâmites de licenciamento ambiental.

ENERGIA

Em 2017, a Companhia deu início ao monitoramento dos gastos de energia elétrica e consumo de água nas obras de construção de seus empreendimentos habitacionais. Foram disponibilizados no site do sistema de Gestão de Empreendimentos da CDHU formulários que deverão ser preenchidos pelas fiscalizadoras contratadas com os dados obtidos in loco. Este monitoramento possibilitará ações que culminem com a economia desses recursos.

Desde 2009 a CDHU instala em seus empreendimentos aquecedores solares de água em busca da redução do consumo de energia elétrica - especialmente a demanda de energia nos horários de pico. Até outubro de 2016, a Companhia já havia instalado 61.409 sistemas de aquecimento (seja por meio de recursos próprios ou de convênios com concessionárias de serviços públicos). Ao fim de 2017, esse número chegou a cerca de 70 mil instalações, totalizando um investimento aproximado de R$ 105 milhões e uma economia projetada de 13.500 MWh/mês.

O monitoramento dos gastos de energia elétrica dos empreendimentos localizados no norte do Estado, realizado por meio da análise de contas fornecidas pelas concessionárias, indicam economia da ordem de 15%, se comparados os gastos antes e após a instalação do aquecedor solar.

% total de energia reduzida com aquecimento solar de água	15%
% de unidades empreendimentos unifamiliares(1) com aquecimento solar de água	100%
% de unidades empreendimentos plurifamiliares(1) com aquecimento solar de água	10%

(1) entregues durante o exercício de 2017

Energia Fotovoltaica

Após a implantação de projetos-piloto de geração de energia fotovoltaica nos empreendimentos em 2016, a CDHU passou a incluir esse benefício a todos os empreendimentos unifamiliares entregues a partir de 2017. Por se tratar de situações técnicas mais complicadas, 10% dos empreendimentos plurifamiliares contaram com a novidade no ano, representando, mesmo assim, um impacto positivo significativo em função do tamanho desses empreendimentos.
O projeto conta com a parceria das concessionárias de energia elétrica e da Secretaria de Energia e Mineração do Estado de São Paulo e já rendeu à CDHU prêmios da Associação Brasileira das Cohabs (ABC) e da Câmara de Comércio das Américas (Amcham) por gerar mais uma oportunidade de economia para as famílias, que veem sua conta de energia reduzida.

Atualmente, três empreendimentos que estão em obras contarão com a geração de energia através do sistema fotovoltaico, sendo eles: (i) Aparecida B, com 62 apartamentos cuja geração de energia proporcionada pelo sistema fotovoltaico é destinada ao consumo nas áreas comuns dos edifício, como iluminação das escadas, estacionamento e bombas de recalque de água; (ii) Cubatão B, com 216 apartamentos e geração voltada às necessidades do condomínio; e (iii) Dolcinópolis G, com 60 casas atendidas por esse novo sistema de energia. Tais obras iniciaram-se entre o final de 2017 e início de 2018, e somam um investimento total de R$ 50.700.000,00.

A companhia já assinou cinco licitações, sendo que 1,425UHs estão em fase de contratação. Os próximos passos seguem rumo à execução dos empreendimentos que, após licitação, devem ter suas obras iniciadas em 2018, com investimento de R$ 146.400.000,00 para atender: Adamantina N com 54 UHs, Aguai G com 128UHs, Agudos G com 90 UHs, Alvares Florence I com 19 UHs, Cafelândia I com 119 UHs, Fernão D2 com 16 UHs, Galia I com 207 UHs, Itapira P com 100 UHs, Nipoã E com 144 UHs, Pindamonhangaba I com 40 UHs, Pindamonhangaba J com 196 UHs, Santo Expedito D com 102 UHs, Suzanópolis C com 168 UHs, Tanabi B com 30 UHs e Votuporanga P com 12 UHs.

O processo de implantação de tais sistemas vem desde um período em que só era possível a implantação de Geradores de Sistemas com Potência maior instalada, porque no Brasil, os menores inversores comercializados precisavam de pelo menos cinco módulos fotovoltaicos associados a eles. Recentemente foram homologados pelo INMETRO os micro inversores, propiciando a instalação de Sistemas Fotovoltaicos com menor Potência, como o que a CDHU está utilizando em suas tipologias isoladas (0,5 kWp). A alteração da Resolução Normativa nº 482/2012 da ANEEL também facilitou tais processos já que através do Sistema de Compensação de Energia Elétrica, possibilitou que o consumidor troque energia com a distribuidora local sempre que sua oferta for maior do que a demanda, reduzindo o valor da sua fatura de energia elétrica e acumulando créditos durante 60 meses.

Também foi decisivo à implantação desse sistema o convênio firmado entre o Conselho Nacional de Política Fazendária (Confaz) e o Estado de São Paulo, autorizando os governos estaduais a isentarem o ICMS sobre a energia injetada na rede e compensada na microgeração e mini geração distribuída. A possibilidade de instalação de geração distribuída em condomínios permitindo que a energia gerada seja repartida entre os condôminos em porcentagens definidas também foi um grande impulsionador para a instalação do Sistema Fotovoltaico nas Tipologias verticais da CDHU.

A viabilidade prática desse projeto foi medida e avaliada pela CDHU através do Comitê de Inovação e Sustentabilidade, o qual realizou extensa pesquisa entre os domicílios entregues nos últimos sete anos para descobrir o perfil de consumo de energia elétrica de seus mutuários, apresentando que o consumo médio anual de uma casa entregue pela CDHU é de 140 KWh / mês. Nos projetos pilotos implantados, confirmamos a expectativa de produção de 80 KWh / mês com a utilização de duas placas fotovoltaicas de 320 Wp cada uma, e para diminuir a diferença entre geração e consumo, a instalação do sistema está sendo combinada à utilização de lâmpadas led, reduzindo tão significativamente o consumo que nas novas casas produzidas pela CDHU as novas famílias acabarão por pagar a tarifa mínima das contas de energia elétrica.

Embora tanto a captação de energia solar térmico quanto o sistema fotovoltaico sejam eficientes e gerem energia "limpa", a CDHU observou que o primeiro sistema exige uma instalação trabalhosa e específica que acaba sendo subutilizada muitas vezes, porque seu uso restringe-se ao chuveiro e os usuários têm a opção de aproveitá-la ou não. Considerando toda a estrutura e efetivação de uso, ambas as tecnologias têm custos parecidos, mas o sistema proposto com dois módulos fotovoltaicos não depende do usuário para ser bem aproveitada, ou seja, o medidor bidirecional instalado pela concessionária mede a energia injetada na rede e abate esse valor da conta de energia da casa automaticamente. Dessa maneira, a tecnologia fotovoltaica apresenta-se como uma nova fonte alternativa que abastece a casa toda, contribuindo com a redução do "custo de morar" do mutuário.

PROTEÇÃO À BIODIVERSIDADE

Um dos focos de atuação da CDHU, a recuperação de assentamentos precários é o principal trabalho da Companhia no que se refere à proteção ambiental e da biodiversidade. Além disso, o Manual de Projetos da CDHU prioriza a utilização de espécies nativas nos projetos de arborização urbana ou condominiais, com abertura para espécies adaptadas e frutíferas. Nos projetos de recuperação de áreas de proteção permanente, a heterogeneidade proposta atende a Resolução S.M.A. 08/2007, que fixa a orientação para o reflorestamento heterogêneo de áreas degradadas.

A Avaliação de Impactos Ambientais é realizada quando necessário, de acordo com a legislação, em especial nas intervenções em áreas com fragilidades. Nesses casos, são contratados profissionais específicos, com competência para a realização dos mesmos.

A CDHU atua de forma diversificada em situações com interface com áreas de habitat protegido ou restaurado. Os empreendimentos novos que de acordo com a lei devem destinar 20% do total da área loteada a áreas verdes contam com área de recomposição de vegetação nativa mediante termos de compromissos ambiental de implantação e acompanhamento até o aceite final, firmados com o órgão fiscalizador, pela CETESB ou Secretarias Municipais.

Já os empreendimentos novos em áreas que possuem porções com características de preservação ou recomposição de mata como nascentes, córregos e áreas com vegetação significativa ou remanescente seguem a legislação que incide sobre o tema, seguindo os compromissos relativos à preservação, recomposição ou compensação de vegetação.

A CDHU também atua em empreendimentos com urbanização que incluem a remoção de população de áreas protegidas, contribuindo para a restauração de porções degradadas com a implantação de infraestrutura e a retirada de fontes poluidoras como esgoto nos cursos d´água.

No caso de regiões com fragilidades ambientais, como altas declividades e ambientes protegidos como as intervenções na Serra do Mar e áreas protegidas do litoral, denominado Programa Litoral Sustentável, a Companhia busca implantar empreendimentos que supram as demandas habitacionais da população dessas áreas e que atendem à legislação de preservação e eventuais necessidades de compensações ambientais exigidas por lei.

Por atuar em regiões onde podem ocorrer situações relacionadas a espécies protegidas e a possibilidade de existência de sítios arqueológicos (como no caso dos programas Serra do Mar e Litoral Sustentável), quando necessário, a CDHU realiza a contratação de profissionais competentes para as avalições e possíveis intervenções no planejamento proposto.

Pograma de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar

A iniciativa tem o objetivo de promover a preservação ambiental do Parque Estadual da Serra do Mar e melhorar a qualidade de vida da população residente na região, por meio de intervenções sociais e urbanísticas e do reassentamento de famílias residentes em áreas de risco.
A construção da Rodovia Anchieta em 1947 promoveu uma ocupação desordenada em uma das partes mais frágeis da floresta, com alto risco geotécnico. Em mais de 40 anos de ocupação, houve um agravamento dos problemas ambientais ao mesmo tempo em que a vulnerabilidade das famílias se intensificou, diante da iminência de deslizamentos de terra, da situação de pobreza, da precariedade das condições habitacionais e dos constantes acidentes causados pela proximidade das rodovias.
Com a proposta de urbanizar as áreas passíveis de consolidação e reassentar os moradores residentes em áreas de risco, surgiu, em 2007 o Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar. A intervenção abrange 7.556 edificações, em um total aproximado de 26 mil moradores em seis núcleos de favela: Água Fria, Cota 200, Cota 400/500, Cota 95/100, Pinheiro do Miranda e Sítio dos Queiroz.
Em 2017 o programa continuou apresentando resultados: foram entregues 503 unidades, sendo 500 unidades referentes aos empreendimentos São Vicente M e N e três cartas de crédito. Com os trabalhos de urbanização foram atendidas no total 283 famílias, reforçando o compromisso da CDHU.

Informações Corporativas

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

A Companhia publica informações, editais, avisos, convocações e demonstrações financeiras no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em jornais e grande circulação, além de jornais regionais, quando necessário.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2017

Governo do Estado de São Paulo
Geraldo Alckmin – Governador (Dezembro/2017)
Marcio França – Governador (Agosto/2018)
Secretaria da Habitação
Rodrigo Garcia - Secretário de Estado (Dezembro/2017)
Paulo Cesar Matheus da Silva - Secretário de Estado (Agosto/2018)

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Dezembro/2017		Agosto/2018
Carlos Alberto Fachini Nédio Henrique Rosselli Filho	Diretor Presidente	Humberto Emmanuel Schmidt de Oliveira
Euvanda Gonçalves de Morais	Chefe de Gabinete	Wagner Meggiolaro Frencl
Carlos Alberto Fachini	Diretor Administrativo-Financeiro	Carlos Alberto Fachini
Aguinaldo Lopes Quintana Neto	Diretor Técnico	Miguel Calderaro Giacomini
Elisabete França	Diretor de Planejamento e Projetos	Paulo Roberto Massoca
Ernesto Mascellani Neto	Diretor de Atendimento Habitacional	Celso Toshito Matsuda
Nourival Pantano Júnior	Diretor de Assuntos Jurídicos e Regularização Fundiária	Humberto Emmanuel Schmidt de Oliveira

Rua Boa Vista, 170 – Centro - CEP 01014-930 - São Paulo – SP
(11) 2505-2000 | www.cdhu.sp.gov.br

CRÉDITOS

Este Relatório de Sustentabilidade é resultado do esforço de todas as equipes e departamentos da CDHU. Agradecemos a todos pela participação e pelo comprometimento para a implantação de projetos e coleta de informações.

Revisão Técnica

Diretoria de Planejamento e Projetos

Superintendência de Planejamento e Programas Habitacionais
Maria Claudia Pereira de Souza
Gerência de Planejamento Estratégico e Programas
Mônica Therezinha Bartié Rossi
Gerência de Pesquisa Habitacional
Mariana de Sylos Rudge

Gerência de Comunicação Social da CDHU

Consultoria e Treinamento GRI / Apuração e Consolidação de Indicadores / Redação
Keyassociados Consultoria e Treinamento Ltda

Colaboradores envolvidos no relato dos indicadores e sistematização de informações

Adinan Pioli
Ana Maria Antonelli Aun
Ana Maria Antunes Coelho
Antonio Luis de Góis
Camila Moreira dos Santos da Fonseca
Carolina Ribeiro Matiello de Andrade
Claudia Prieto Contento de Andrade
Eduardo Seiler
João Antônio Bueno e Souza
Josmar Martins da Silva
Marcelo Luciano dos Santos Bilibio
Maria Thereza Torres Montenegro
Mariana de Sylos Rudge
Mônica Therezinha Bartié Rossi
Ricardo Catelan
Rosangela Paulino da Silva
Tania Wakisaka

Este conteúdo está disponível para download em
www.cdhu.sp.gov.br

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016
(Em milhares de Reais)

Ativos	Nota	2017	2016
Caixa e equivalentes de caixa	4	73.327	39.254
Aplicações financeiras	5	171.408	109.876
Prestações a receber	6a	747.879	759.179
Impostos a recuperar		3.374	1.569
Depósitos e cauções		57.305	43.757
Outras contas a receber		15.991	12.901
		1.069.284	**966.536**
Total do ativo circulante			
Devedores por vendas compromissadas	6b	4.461.776	4.373.620
Terrenos	7	443.466	444.817
Projetos em fase de desenvolvimento	8	1.407.394	1.268.242
Imóveis em concessão onerosa	9	483.697	367.198
Imóveis a comercializar	10	171.158	165.934
Desapropriações em andamento	7	89.404	157.164
FCVS a receber	11	592.676	552.068
Depósitos judiciais	12	95.920	90.143
Outras contas a receber		4.787	4.787
Total do realizável a longo prazo		**7.750.278**	**7.423.973**
Investimentos		4	4.534
Imobilizado		2.033	1.219
Intangível		3.621	3.855
		5.658	**9.608**
Total do ativo não circulante		**7.755.936**	**7.433.581**
Total do ativo		**8.825.220**	**8.400.117**

Passivos	Nota	2017	2016
Fornecedores e prestadores de serviços	13	167.529	181.061
Obrigações com pessoal e encargos		18.484	18.621
Impostos e contribuições a recolher		9.273	10.079
Seguros a pagar		12.137	11.831
Empréstimos e financiamentos	14	160.942	162.282
Convênios a repassar	15	154.668	88.282
Outras contas a pagar		32.638	22.657
Total do passivo circulante		**555.671**	**494.813**
Empréstimos e financiamentos	14	23.983	29.922
Fundo de recuperação residual	16	-	44.515
Provisão para contingências	17	601.292	620.332
Provisão para desapropriações	7b	89.924	157.511
Beneficio a empregados	18	12.805	12.276
FCVS a recolher	11	12.423	11.702
Outras contas a pagar		92.731	63.955
Total do passivo não circulante		**833.158**	**940.213**
Patrimônio líquido			
Capital social	19a	14.148.006	13.408.438
Reserva de capital	19b	16.599	16.599
Recursos para futuro aumento de capital	19c	611.250	739.568
Prejuízos acumulados	19d	(7.334.813)	(7.193.181)
Ajustes de avaliação patrimonial	18	(4.651)	(6.333)
Total do patrimônio líquido		**7.436.391**	**6.965.091**
Total do passivo		**1.388.829**	**1.435.026**
Total do passivo e patrimônio líquido		**8.825.220**	**8.400.117**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2017 E 2016
(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajustes de avaliação patrimonial	Reserva para doações e subvenções	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo divulgado em 01 de janeiro de 2016		**12.673.559**	**734.879**	**(7.141)**	**16.599**	**(6.214.152)**	**7.203.744**
Resultados abrangentes do exercício							
Benefício a empregados	18	-	-	808	-	-	808
Total de resultados abrangentes, líquido de impostos	**19a**	**12.673.559**	**734.879**	**(6.333)**	**16.599**	**(6.214.152)**	**7.204.552**
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(979.029)	(979.029)
Transações com acionistas							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	19c	-	739.568	-	-	-	739.568
Aumento de capital social (AGO de 28/04/2016)	19c	734.879	(734.879)	-	-	-	-
Total das transações com acionistas		**734.879**	**4.689**	**-**	**-**	**(979.029)**	**739.568**
Saldo em 01 de janeiro de 2017	**19a**	**13.408.438**	**739.568**	**(6.333)**	**16.599**	**(7.193.181)**	**6.965.091**
Resultados abrangentes do exercício							
Benefício a empregados	18	-	-	1.682	-	-	1.682
Total de resultados abrangentes, líquido de impostos	**19a**	**13.408.438**	**739.568**	**(4.651)**	**16.599**	**(7.193.181)**	**6.966.773**
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(141.632)	(141.632)
Transações com acionistas							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	19c	-	611.250	-	-	-	611.250
Aumento de capital social (AGO de 18/05/2017)	19c	739.568	(739.568)	-	-	-	-
Total das transações com acionistas		**739.568**	**(128.318)**	**-**	**-**	**-**	**611.250**
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**19a**	**14.148.006**	**611.250**	**(4.651)**	**16.599**	**(7.334.813)**	**7.436.391**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2017 E 2016
(Em milhares de Reais)

	Nota	2017	2016
Receitas de atividades operacionais		**305.019**	**316.165**
Receitas de produção e comercialização	20	170.895	164.705
Gestão de créditos	21	62.963	67.982
Outras receitas operacionais	22	71.161	83.478
Despesas de atividades operacionais		**(903.724)**	**(1.834.261)**
Despesas com subsídios	23	(514.241)	(573.568)
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras	20	(101.321)	(656.616)
Despesas de desenvolvimento comunitário	24	(26.723)	(33.328)
Gestão de créditos	21	(261.439)	(570.747)
Outras despesas operacionais		-	(2)
Prejuizo bruto		**(598.705)**	**(1.518.096)**
Despesas com pessoal	25	(112.812)	(112.233)
Encargos sociais	25	(40.465)	(67.893)
Serviços de terceiros	25	(60.414)	(56.416)
Materiais		(1.120)	(1.374)
Encargos diversos	25	(4.966)	(9.951)
Despesas tributárias		(10.311)	(672)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		**(828.793)**	**(1.766.635)**
Receitas financeiras	26	707.629	810.508
Despesas financeiras	26	(20.468)	(22.902)
Receita financeira líquida		**687.161**	**787.606**
Prejuizo do exercício		**(141.632)**	**(979.029)**
Prejuízo por ação - R$			
Básico	27	(0,00710)	(0,05177)
Diluído	27	(0,00680)	(0,04684)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS ABRANGENTES EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016
(Em milhares de Reais)

	2017	2016
Prejuízo do exercício	**(141.632)**	**(979.029)**
Outros resultados abrangentes (ORA)		
Benefício a empregados	1.682	808
Resultado abrangente total	**(139.950)**	**(978.221)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016
(Em milhares de Reais)

	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício	**(141.632)**	**(979.029)**
Ajustes para:		
Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa carteira de clientes	226.334	546.038
Perda estimada para redução ao valor recuperável do subsídio da carteira de clientes	61.857	299.790
Reversão da perda estimada para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar	(22.477)	(2.214)
Perda estimada para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis a comercializar	11.410	18.882
Reversão da perda estimada para redução ao valor recuperável de terrenos	(3.289)	-
(Reversão) Perda estimada para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento	(4.827)	4.634
Perda estimada para redução ao valor recuperável do FCVS e receber	789	3.682
(Reversão) Perda estimada para redução ao valor recuperável de imóveis em concessão onerosa	(264.235)	83.419
Perda (Reversão) de perda estimada para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis em concessão onerosa	96.296	(37.993)
Atualização monetária do a FCVS a recolher	721	680
Atualização monetária do FCVS a receber	36.753	40.831
Depreciação do imobilizado	599	418
Amortização do intangível	1.351	1.122
Provisão para desapropriações	173	(354)
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	8.279	44.235
Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes	(590.818)	(669.255)
Benefício a empregados	2.211	2.955
Atualização dos investimentos (ações)	(1)	(1.525)
	(580.506)	**(643.684)**
Redução (aumento) nos ativos:		
Aplicações financeiras	(61.532)	(3.005)
Prestações a receber	(27.139)	(70.835)
Impostos a recuperar	(1.805)	(892)
Depósitos e cauções	(13.548)	(234)
Adiantamentos diversos	(3.090)	(136)
Outros créditos	-	(3.549)
Devedores por vendas compromissadas	174.760	35.022
Terrenos	4.640	(4.683)
Projetos em fase de desenvolvimento	(134.325)	86.454
Imóveis em concessão onerosa	51.441	41.108
Imóveis a comercializar	5.843	(73.644)
Depósitos judiciais	(5.777)	1.626
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores e prestadores de serviços	(13.532)	(20.910)
Obrigações com pessoal e encargos	(137)	(1.083)
Impostos e contribuições a recolher	(806)	(931)
Seguros a pagar	306	1.169
Provisão para férias e encargos	-	880
Convênios a repassar	66.386	(3.299)
Liquidação de contingências	(27.319)	(44.730)
Fundo de recuperação residual	(44.515)	(41.336)
Outras contas a pagar	38.757	18.586
Caixa usado nas atividades operacionais	**(571.898)**	**(728.106)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(1.413)	(46)
Aquisição de intangível	(1.117)	(1.687)
Venda Ações	4.531	-
Fluxo de caixa usado nas atividades de investimento	**2.001**	**(1.733)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	611.250	739.568
Captações de empréstimos e financiamentos	4.222	1.049
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(7.633)	(7.278)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(3.869)	(2.768)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**603.970**	**730.571**
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa	**34.073**	**732**
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	39.254	38.522
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	**73.327**	**39.254**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, localizada à rua Boa Vista, nº 170, Centro, São Paulo, é uma Entidade de economia mista, criada pela Lei nº 905 de 18 de dezembro de 1975, que tem por finalidade: 1) executar programas habitacionais em todo o território do Estado de São Paulo, voltado para o atendimento da população de baixa renda; 2) intervir no desenvolvimento urbano das cidades do Estado de São Paulo, de acordo com diretrizes da Secretaria da Habitação e; 3) acompanhar, fiscalizar e controlar o cumprimento de obrigações contratuais pelos adquirentes de lotes e habitações financiadas pela Companhia.

Os recursos para a consecução do seu objeto social são provenientes do seu acionista majoritário, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, mediante aportes de capital em conformidade com a Lei Orçamentária Anual (LOA) aprovada pela Lei N° 16.347, de 29 de dezembro de 2016 ou por intermédio de financiamentos bancários.. Os projetos são desenvolvidos mediante a contratação de empreiteiras para execução das obras e/ou serviços, através de licitação, de acordo com as normas gerais estabelecidas na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

A Companhia ainda participa de Convênios firmados com prefeituras e demais entidades publicas com o objetivo de gerenciar recursos para atendimento às necessidades advindas de situaçõesde precariedade, emergência e calamidade pública, conforme detalhados na nota explicativa nº 15.

2. Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com o Plano de Contas das Companhias de Habitação Popular, tendo em vista que a Companhia é agente do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Na reunião da Diretoria realizada em 1 de Agosto de 2018 foi autorizada a conclusão das presentes demonstrações financeiras.

Detalhes sobre as políticas contábeis da Companhia estão apresentadas na nota explicativa nº 3.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela administração na sua gestão.

b. Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

d. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas relacionadas à premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar num ajuste material dentro do próximo exercício financeiro estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa n° 6** - Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas (Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa);
- **Nota explicativa n° 6** - Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas (Perda estimada para redução ao valor recuperável para subsídio);
- **Nota explicativa n° 7** - Terrenos (Perda estimada para redução ao valor recuperável);
- **Nota explicativa n° 8** - Projetos em fase de desenvolvimento (Perda estimada para redução ao valor recuperável);
- **Nota explicativa n° 9** - Imóveis em concessão onerosa (Perda estimada para redução ao valor recuperável nas conversões em financiamento);
- **Nota explicativa n° 10** - Imóveis a comercializar (Perda estimada para redução ao valor recuperável de unidades invadidas);
- **Nota explicativa n° 10** - Imóveis a comercializar (Perda estimada para redução ao valor recuperável para subsídios);
- **Nota explicativa n° 11** - Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Perda estimada para redução ao valor recuperável; e
- **Nota explicativa n° 17** - Provisões para contingências - Julgamentos sobre a probabilidade de perdas classificadas como provável.

e. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção aos seguintes instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado:

- Aplicações financeiras e aplicações financeiras vinculadas
- Investimentos em ações

3. Principais políticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras.

a. Instrumentos financeiros

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis.

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos na seguinte categoria: outros passivos financeiros.

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - Reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos e recebíveis inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação no qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo individual.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Ativos financeiros não derivativos - Mensuração

Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

Um ativo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, ou seja, designado como tal no momento do reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados pelo valor justo e mudanças no valor justo desses ativos, incluindo ganhos com juros e dividendos, são reconhecidas no resultado do exercício.

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangem as aplicações financeiras, aplicações financeiras restritas e investimento em ações.

Empréstimos e recebíveis

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado utilizando do método dos juros efetivos.

Os empréstimos e recebíveis abrangem caixa, depósitos bancários à vista, prestações a receber, devedores por vendas compromissadas e FCVS a receber.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor, e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

Os grupos são registrados pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, líquidos de perda estimada para créditos de liquidação duvidosa e dos créditos considerados irrecuperáveis.

Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)

Compreendem os valores a receber da Caixa Econômica Federal - CEF decorrentes do saldo devedor residual dos contratos de financiamentos habitacionais liquidados pelos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, líquidos da perda estimada para redução ao valor recuperável.

(iii) Passivos financeiros não derivativos - Mensuração

Outros passivos financeiros não derivativos são mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

A Companhia tem os seguintes passivos financeiros não derivativos: Fornecedores, empréstimos e financiamentos e FCVS a recolher.

(iv) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

b. Terrenos

Compreendem glebas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação para futura urbanização (saneamento básico e mobilidade). São registrados ao custo de aquisição ou valor simbólico nos casos de doações, acrescidos dos gastos necessários para viabilizar a utilização dos terrenos, líquidos da perda estimada para redução ao valor recuperável.

c. Projetos em fase de desenvolvimento

Representam todos os custos destinados ao empreendimento, como terrenos incorporados, projetos, terraplenagem, infraestrutura, construção, além dos encargos relativos aos financiamentos obtidos para aquisição de glebas e construção dos conjuntos habitacionais, l**íquidos da perda estimada** para redução ao valor recuperável.

d. Imóveis a comercializar e imóveis em concessão onerosa

Representam as unidades habitacionais concluídas, sendo registradas pelos custos transferidos da conta de projetos em fase de desenvolvimento, líquidos da perda estimada para redução ao valor recuperável.

e. Demais ativos circulantes e não circulantes

São apresentados pelo valor líquido de realização.

f. Redução ao valor recuperável (*impairment*)

(i) Ativos financeiros não derivativos

Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados a cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda de valor recuperável.

Evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor recuperável inclui:

• inadimplência ou atrasos do devedor;

• reestruturação de um valor devido à Companhia em condições que a Companhia não consideraria em condições normais;

• mudanças negativas na situação de pagamentos dos devedores ou emissores;

• o desaparecimento de um mercado ativo para o instrumento; ou dados observáveis indicando que houve um declínio na mensuração dos fluxos de caixa esperados de um grupo de ativos financeiros.

Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado

A Companhia considera evidência de perda de valor de ativos mensurados pelo custo amortizado tanto no nível individualizado como no nível coletivo. Ativos individualmente significativos são avaliados quanto à perda de valor específico. Todos os recebíveis individualmente significativos identificados como não tendo sofrido perda de valor individualmente são então avaliados coletivamente quanto a qualquer perda de valor que tenha ocorrido, mas não tenha sido ainda identificada. Ativos individualmente importantes são avaliados coletivamente quanto à perda de valor por agrupamento conjunto desses títulos com características de risco similares.

Ao avaliar a perda de valor recuperável a Companhia utiliza tendências históricas da probabilidade de inadimplência, do prazo de recuperação e dos valores de perda incorridos, ajustados para refletir o julgamento da administração quanto às premissas se as condições econômicas e de crédito atuais são tais que as perdas reais provavelmente serão maiores ou menores que as sugeridas pelas tendências históricas.

Uma redução do valor recuperável com relação a um ativo financeiro medido pelo custo amortizado é calculada como a diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de perda estimada contra recebíveis, quando aplicável. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

(ii) Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Uma perda por redução no valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo ou UGC (unidade geradora de caixa) exceder o seu valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo ou UGC. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são em grande parte independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "unidade geradora de caixa ou UGC"). Perdas por redução no valor recuperável são reconhecidas no resultado. As perdas de valor recuperável são revertidas somente na condição em que o valor contábil do ativo não exceda o valor contábil que teria sido apurado, líquido de depreciação ou amortização, caso a perda de valor não tivesse sido reconhecida.

A Administração da Companhia não identificou qualquer evidência que justificasse a necessidade de perda para recuperabilidade além daquelas descritas nas notas explicativas nº 6 a nº 11.

g. Benefícios a empregados

Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

Planos de benefício definido

A obrigação líquida da Companhia para os planos de benefício definido é calculada para cada um dos planos com base na estimativa do valor do benefício futuro que os empregados receberão como retorno pelos serviços prestados no período atual e em períodos anteriores. Esse valor é descontado ao seu valor presente e é apresentado líquido do valor justo de quaisquer ativos do plano.

O cálculo da obrigação de plano de benefício definido é realizado anualmente por um atuário qualificado utilizando o método de crédito unitário projetado. Quando o cálculo resulta em um potencial passivo para a Companhia, o passivo a ser reconhecido é limitado ao valor presente dos benefícios econômicos disponíveis na forma de reembolsos futuros do plano ou redução nas futuras contribuições ao plano. Para calcular o valor presente dos benefícios econômicos são levadas em consideração quaisquer exigências mínimas de custeio aplicáveis.

Remensurações da obrigação líquida, que incluem: os ganhos e perdas atuariais, o retorno dos ativos do plano (excluindo juros) e o efeito do teto do passivo (se houver, excluindo juros), são reconhecidos imediatamente em outros resultados abrangentes. A Companhia determina os juros líquidos sobre o valor líquido de passivo de benefício definido no período multiplicando o valor líquido de passivo de benefício definido pela taxa de desconto utilizada na mensuração da obrigação de benefício definido, ambos conforme determinados no início do período a que se referem as demonstrações financeiras, levando em consideração quaisquer mudanças no valor líquido de passivo de benefício definido durante o período em razão de pagamentos de contribuições e benefícios. Juros líquidos e outras despesas relacionadas aos planos de benefícios definidos são reconhecidos em resultado.

Quando os benefícios de um plano são incrementados, a porção do benefício incrementado relacionada a serviços passados prestados pelos empregados é reconhecida imediatamente no resultado. A Companhia reconhece ganhos e perdas na liquidação de um plano de benefício definido quando a liquidação ocorre.

h. Provisões

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. As principais provisões mantidas pela Companhia, são as seguintes:

• Provisão para créditos de liquidação duvidosa da carteira de mutuários, lastreadas pelos critérios abaixo: A referuida provisão leva em conta diversos critérios sendos os principais os seguintes : Todos os mutuários sem acordo que tenham mais que 12 parcelas em atraso;Todos os mutuários com contratos renegociados ("acordo") com mais de 3 parcelas em atraso e que não tenham pago as três últimas parcelas; Estejam com Ação Judicial contra a CDHU - AJ; Estejam com Ação Judicial contra a CDHU com Liminar - AL; Estejam em processo de Análise da Transferência (gaveteiros inadimplentes) - AT ; Situação de Ocupação Irregular (invasão) - IR; Estejam em processo de execução do Acordo de Conciliação - JC; Estejam no Jurídico para autorizar a Recomercialização - JR; Estejam com Medica Cautelar - MC; Estejam no Jurídico com para a Ação de Irregularidade Contratual - PA; Estejam em tramitação no Jurídico por Inadimplência Financeira - PF; Estejam com ação no Jurídico por Irregularidade Contratual - PI; Estejam com ação no Jurídico por Inadimplência Financeira- PJ; Estejam em processo de Revisão de Bônus (subsídio) - RB; Estejam em processo de Recomercialização - RC; Estejam com a cobrança suspensa por Decisão Judicial - SJ; Estejam com a transferência bloqueada por Ordem Judicial - TB; Estejam inscritos no SPC - PC; Estejam com Notificação Extrajudicial Financeira - NE; Estejam com Notificação Extrajudicial Contratual – NC

• Provisão para redução ao valor recuperável para subsídios carteira de mutuários:

Aplica-se sobre o saldo líquido devedor (saldo devedor - provisão para perdas estimadas), o percentual encontrado na divisão dos subsídios concedidos nas prestações dos mutuários pelo valor total das prestações emitidas mensalmente.

• Provisão para redução ao valor recuperável de terrenos:

Baseada na revisão das informações apresentadas pela Suoerintendência de Terras, disponíveis sobre a atual situação dos terrenos totalmente invadidos ou áreas remanescentes de alguns projetos,

• Provisão para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento:

A redução do valor recuperável foi baseada na análise das informações apresentadas pela Superintendência de Obras, Programação e Controle, dos empreendimentos com risco de perda do investimento devido a diversos motivos, como: condomínios invadidos, favelas existentes, paralisação das obras sem previsão de retomada, em estudo de viabilidade, etc

• Provisão para redução ao valor recuperável de imóveis em concessão onerosa nas conversões em financiamento:

Calculada pela margem encontrada entre os tipos de contratos convertidos em financiamento no decorrer do exercício e custos dos empreendimentos.

• Provisão para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar de unidades invadidas:

Provisão para redução ao valor recuperável dos empreendimentos que não possuem expectativa de retorno em curto prazo.

• Provisão para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar para subsídios:

Calculada de acordo com a provisão para redução ao valor recuperável para subsídios da carteira de mutuários, descrito acima.

• Provisão para redução ao valor recuperável do Fundo de compensação de variação salarial (FCVS):

Considera-se o histórico de negativas de cobertura por parte do fundo, através da Caixa Econômica Federal, em decorrência da aderência à um conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamentação emitidos pelo Fundo de Compensação de Variação Salarial.

• Provisões para contingências:

Baseada na avaliação da possibilidade de perda estimada pelos consultores jurídicos da Companhia para as questões em litígio judicial de origem fiscal, cível e trabalhista.

i. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, às taxas decretadas ou substancialmente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Não foi apurado imposto corrente a pagar nos exercícios de 2017 e 2016, pois a Companhia não apresentou lucros tributáveis.

Imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando revertidas.

A Companhia não constituiu o imposto de renda e contribuição social diferido sobre os prejuízos fiscais acumulados e diferenças temporárias ativas, devido não preencher os requisitos estabelecidos no CPC 32 - Tributos sobre o Lucro, que determina, entre outros, a existência de lucros tributários futuros para o reconhecimento dos créditos de impostos.

j. Receita e despesas de produção e comercialização

Receita de produção e comercialização

As receitas de produção e comercialização contemplam essencialmente, as remunerações com cadastramento de candidatos, objetivando a comercialização das unidades habitacionais; parcelas cobradas dos participantes em licitações promovidas pela Companhia; multas contratuais advindas do descumprimento, pelos contratantes, de cláusulas contratuais e, o resultado positivo (lucro) na comercialização, decorrente da diferença a maior entre o preço do custo da unidade constante na planilha de venda e o valor de venda contratado.

As receitas/lucros são reconhecidas quando ocorre a transferência dos riscos e benefícios ao comprador, através da assinatura do contrato de compra e venda entre a Companhia e o mutuário.

Despesas de produção e comercialização

As despesas de produção e comercialização compreendem os gastos com planejamento, elaboração e construção de unidades de projetos, como: urbanização de áreas para viabilização de projetos; gerenciamento e fiscalização de obras; ajuda de custo e auxílio moradia; resultado negativo na comercialização (prejuízo), proveniente da diferença a menor entre o preço de venda constante da planilha de venda e o valor firmado no contrato de financiamento; despesas realizadas com recuperação de unidades de projeto, em virtude de abandono ou retomada, para fins de comercialização; despesas provenientes de registro cartorários das unidades; despesas com divulgação e propaganda para comercialização de unidades; despesas com transporte e remoção dos móveis e de pessoas nas reintegrações de posse; despesas gerais de condomínio, água e luz, quando o mutuário deixou de pagar e o imóvel ainda está em nome da Companhia.

k. Receitas e despesas na gestão de créditos

(i) Receita na gestão de créditos

Registram substancialmente receitas decorrentes de renegociações de acordos, receitas decorrentes de alugueis de unidades habitacionais, remuneração com cobrança e administração e remuneração com transferência.

(ii) Despesa na gestão de créditos

Compreende o registro das despesas realizadas com a administração dos créditos imobiliários da Companhia, como custas cartorárias, taxas e/ou comissões, despesas realizadas com leilões, objetivando a comercialização de unidades habitacionais e lotes urbanizados, despesas realizadas quando da contribuição ao Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS, notificações aos mutuários e demais despesas com a gestão dos créditos. Compreende ainda a perda estimada para crédito de liquidação duvidosa por atraso sobre a carteira de mutuários.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

l. Despesas com desenvolvimento comunitário

Abrangem o registro das despesas com serviço social, manutenção de equipamentos comunitários e outras despesas de desenvolvimento comunitários, que não sejam reembolsáveis.

m. Despesas com subsídios concedidos (bônus na prestação)

Compreende o registro efetivo dos subsídios concedidos no ato da emissão do boleto para pagamento da prestação mensal do mutuário, considerando a sua capacidade financeira. A partir do exercício de 2015, a Companhia passou a registrar a Taxa de Compensação de Prestações - TCP, minimizando assim o reflexo dos subsídios concedidos nas prestações.

Registra-se ainda a perda estimada para redução ao valor recuperável do subsídio baseada na estimativa de recebimento do saldo devedor do mutuário, tendo em vista que o subsídio efetivo ocorrerá apenas no momento da prestação.

n. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem substancialmente rendimentos de aplicações financeiras, juros, mora, multas contratuais, variações monetárias ativas que compreendem o registro decorrente de variações monetárias incidentes sobre os financiamentos concedidos pela Companhia, receitas decorrentes de atualização monetária sobre o Fundo de compensação de Variação Salarial - FCVS e demais receitas decorrentes de créditos imobiliários e sobre outros ativos, nos termos das cláusulas contratuais pactuadas. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem substancialmente despesas com juros sobre empréstimos e financiamentos, e despesas bancárias, e variações monetárias incidentes sobre empréstimos ou obrigações de responsabilidade da Companhia, nos termos das cláusulas pactuadas. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado através do método de juros efetivos.

o. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2018 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo.

IFRS 9 (CPC 48) Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)

A IFRS 9 (CPC 48) substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A IFRS 9 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A nova norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 (CPC 48) entra em vigor para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018. O impacto efetivo da adoção da IFRS 9 nas demonstrações financeiras da Companhia em 2018 não pode ser estimado com confiança, pois dependerá dos instrumentos financeiros que a Companhia detiver e das condições econômicas em 2018, bem como de decisões e julgamentos contábeis que a Companhia fará no futuro.

IFRS 15 (CPC 47) Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes)

A IFRS 15 (CPC 47) introduz uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida, e como a receita é mensurada. A IFRS 15 (CPC 47) substitui as atuais normas para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e a CPC 30, Interpretação A (IFRIC 13) Programas de Fidelidade com o Cliente. A IFRS 15 (CPC 47) entra em vigor para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia ainda não concluiu sua avaliação do impacto da adoção da IFRS 15 em suas demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	2017	2016
Caixa	51	159
Depósitos bancários à vista	10.654	11.234
Alicações financeiras	62.622	27.861
	73.327	**39.254**

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras referem-se à um único fundo denominado "BB Renda Fixa CP Corporate 10 milhões, Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", administrado pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo sua carteira, em 31 de dezembro de 2017, compostas essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa. O fundo apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 9,71% a.a. (13,73% a.a. em 2016).

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito, bem como metodologia de valor justo estão incluídas na nota explicativa nº 28.

5. Aplicações financeiras restritas

A Companhia aplica em cotas nos fundos "BB Renda Fixa LP 10 Mil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento"; "BB Renda Fixa LP 100 Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento"; "BB Curto Prazo Supremo Setor Público Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento" e BB Renda Fixa Master Setor Público Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos" todos administrados pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo suas carteiras compostas essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa.

São aplicações vinculadas a convênios celebrados com a Secretaria Estadual da Habitação, cujo movimentação ou resgate estão restritas ao término do convênio por meio de prestação de contas ou da utilização total dos recursos alocados para o objetivo.

Os detalhes sobre os convênios vinculados as aplicações descritas estão divulgados na nota explicativa nº 15. Existem convênios vencidos durante o exercício cujo resgate ocorrerá somente após a prestação de contas.

Instituição financeira	Convênio	Rendimento	2017	2016
Banco do Brasil	Auxílio moradia	(c)	3.684	4.670
Banco do Brasil	Auxílio moradia	(b)	7.967	-
Banco do Brasil	Cidade Legal (ii)	(c)	3.757	-
Banco do Brasil	Cidade Legal (ii)	(b)	23.388	11.826
Banco do Brasil	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 13 - Jade)	(b)	478	469
Banco do Brasil	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9)	(a)	6.226	9.496
Banco do Brasil	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9) (iv)	(e)	173	-
Banco do Brasil	DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos	(b)	10.596	-
Banco do Brasil	DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Vila Itaim	(b)	415	-
Banco do Brasil	DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A - Rodonoal Trecho Norte	(b)	25.148	1.997
Banco do Brasil	DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A - Rodonoal Trecho Sul	(b)	131	87
Banco do Brasil	METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17) (v)	(a)	39.212	37.339
Banco do Brasil	METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17) (v)	(b)	11	-
Banco do Brasil	METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 5 e 15)	(b)	3	-
Banco do Brasil	METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 5 e 15)	(c)	9.174	8.581
Banco do Brasil	Programa Moradia Melhor (vi)	(c)	2.882	2.680
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(c)	2.854	5.081
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(b)	235	-
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios (iii)	(b)	233	-
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios (iii)	(c)	1.476	1.594
Banco do Brasil	São Paulo de Cara Nova - São Miguel Paulista (iii)	(c)	-	672
Banco do Brasil	Secretaria da Habitação do Município São Paulo - SEHAB	(c)	109	88
Banco do Brasil	Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias (vii)	(c)	600	762
Banco do Brasil	Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias (vii)	(b)	25	-
Banco do Brasil	Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	(c)	2.203	7.175
Banco do Brasil	Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	(b)	2.379	-
Banco do Brasil	Secretaria de Habitação / Casa Paulista	(b)	27.156	12.506
Banco do Brasil	Termo de Ajustamento de Conduta - Presidente Venceslau E2	(c)	846	1.531
Banco do Brasil	Termo de Ajustamento de Conduta - Presidente Venceslau E2	(b)	2	-
Banco do Brasil	Vila Dignidade - Araraquara	(c)	-	136
Banco do Brasil	Vila Dignidade - Jundiaí e Sorocaba	(c)	-	1.032
Banco do Brasil	Vila Dignidade - Limeira (i)	(c)	-	1.024
Banco do Brasil	Vila Dignidade - Mogi das Cruzes	(c)	-	474
Banco do Brasil	Vila Dignidade - Mogi Mirim	(c)	-	256
Banco do Brasil	Vila Dignidade - São José do Rio Preto	(b)	45	400
			171.408	**109.876**

(a) O fundo *"BB Renda Fixa LP 10 Mil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento"* apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 9,71% a.a. (13,73% a.a. em 2016).

(b) O fundo "*BB Curto Prazo Supremo Setor Público Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento"* apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 5,67% a.a. (9,50% a.a. em 2016).

(c) O fundo *"BB Renda Fixa Master Setor* Público Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos" apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 9,60% a.a. (13,70% a.a. em 2016).

(d) O fundo *"BB Curto Prazo Diferenciado Setor Público Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento"* apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 9,39% a.a. (13,38% a.a. em 2016).

(e) O fundo *" BB Renda Fixa LP 100 Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento"* apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 5,92% a.a. (9,67% a.a. em 2016).

(*) Dos convênios em vigor em 31/12/2016, os convênios de Limeira, Mogi das Cruzes, Araraquara, Jundiai, Sorocaba e Mogi Mirim, todos do Programa Vila Dignidade, assim como, o convênio São Miguel Paulista do Programa São Paulo de Cara Nova, foram encerrados durante o exercício de 2017.

6. Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

Nestas rubricas são registrados parcelamentos a receber dos mutuários, desmembrados em circulante e não circulante.

No ativo circulante são reconhecidas as prestações a receber considerando o período de doze (12) meses posterior a 31 de dezembro de 2017, conforme composição na nota 6.1 a seguir; e

No ativo não circulante são reconhecidos os devedores por vendas compromissadas que compreendem as parcelas com vencimentos superiores a 12 meses, conforme composição na nota 6.b a seguir.

6.1. Prestações a receber

	2017	2016
Prestações à vencer	393.215	385.689
Prestações vencidas	1.126.910	1.072.124
	1.520.125	1.457.813
Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa (i)	(772.246)	(698.634)
	(772.246)	(698.634)
	747.879	**759.179**

(i) A perda estimada para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na avaliação global dos atrasos, ajustada pela análise individual dos mutuários nessa situação, levando-se em consideração o histórico de recebimentos, as garantias envolvidas em cada hipótese, o conhecimento da Administração do segmento de atuação da Companhia e ainda que a carteira de mutuários é composta substancialmente da categoria de classe de baixa renda, motivando assim, o acumulo de prestações vencidas. O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica de "despesas de gestão de créditos" no resultado.

A composição das prestações a receber em 31 de dezembro de 2017 por idade de vencimento dos títulos está divulgada no quadro abaixo:

	2017	2016
Duplicatas a vencer	393.215	385.689
Duplicatas vencidas:		
Vencidos até 1 ano	205.700	200.446
Vencidos entre 1 ano e 2 anos	120.273	110.850
Vencidos entre 2 ano e 3 anos	97.385	92.963
Vencidos entre 3 ano e 4 anos	84.859	84.186
Vencidos entre 4 ano e 5 anos	77.941	84.914
Vencidos entre 5 ano e 6 anos	79.264	92.950
Acima de 6 anos	461.488	405.815
	1.520.125	**1.457.813**

6.2. Devedores por vendas compromissadas

	2017	2016
Devedores por vendas compromissadas	8.650.655	8.347.920
Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa (a)	(1.413.238)	(1.260.516)
Perda estimada para redução ao valor recuperável do subsidio (b)	(2.775.641)	(2.713.784)
	(4.188.879)	(3.974.300)
	4.461.776	**4.373.620**

(a) A perda estimada para créditos de liquidação duvidosa registrada na rubrica de devedores por vendas compromissadas é originada pelo efeito denominado "vagão" (perda estimada das parcelas a vencer de mutuários inadimplentes) da perda estimada constituída na rubrica de prestações a receber, considerando que a partir do momento que o mutuário está dentro dos critérios para constituição da perda estimada do saldo de prestações a receber as perdas estimadas atingirão a totalidade do saldo devedor do mutuário inadimplente. O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica de "despesas de gestão de créditos" no resultado.

(b) A perda estimada para redução ao valor recuperável do subsidio compreende a estimativa de recebimento do saldo devedor, tendo em vista que somente no momento da emissão da prestação, com base na capacidade financeira do mutuário, que é calculado o subsidio efetivo que será concedido. Desta forma a premissa utilizada para constituição da perda estimada leva em consideração o percentual de subsídios concedidos nos últimos doze meses de cada ano comparado ao valor nominal da prestação, e aplicando este percentual ao saldo devedor da carteira de mutuários para que a sua carteira de recebíveis estivesse demonstrada ao valor provável de realização. O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica de "despesas com subsídios" no resultado.

(i) Concessão de subsídios - Aspectos legais

Os subsídios são concedidos com base na Lei Estadual nº 7.646/91, que trata dos programas habitacionais destinados à construção e financiamento de casas populares à população de baixa renda (até cinco salários mínimos), lei que determina que o valor das prestações não pode comprometer a renda familiar dos mutuários, na amortização de suas prestações, em níveis superiores a 15% ou 20% das referidas rendas.

Até o exercício de 1997 os recursos adicionais do ICMS gerenciavam o equilíbrio econômico do fluxo de caixa da Companhia, porém após a desvinculação de recursos, os repasses à Companhia para a promoção de suas ações no setor habitacional para a população de baixa renda do Estado de São Paulo, passaram a ser um compromisso do Poder Executivo do Governo do Estado de São Paulo.

(ii) Histórico dos subsídios

Ao longo dos anos a Companhia tem adotado diferentes políticas para a concessão de subsídios aos mutuários com financiamento obtido por meio de recursos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, adotando as mesmas diretrizes contidas na Lei Estadual nº 7.646/91, a despeito da não obrigatoriedade legal. Para os contratos celebrados até setembro de 1996, havia um estudo técnico, que previa a concessão de subsídio em escala anual decrescente até o 8º ano de financiamento e do 9º ao 25º ano, o estudo previa uma melhora na renda familiar dos mutuários, de forma que os mutuários seriam capazes de amortizar integralmente o valor da prestação.

A partir de 1996 houve uma forte demanda de mutuários, condicionando à Companhia a manutenção dos subsídios nas bases contratadas inicialmente. Em decorrência daquele cenário, a Companhia optou por suspender a regressão anual dos subsídios, mantendo-os até o final dos contratos. Para os novos conjuntos habitacionais comercializados a Companhia adotou procedimentos visando à diminuição do valor dos financiamentos e dos encargos incidentes, assim como à adequação da regressão dos subsídios e das correções de distorções nos níveis de comprometimento por faixa de renda familiar. O registro efetivo dos subsídios passou a ser no ato da emissão do boleto para pagamento das prestações mensais.

A Companhia prioriza o atendimento às famílias de baixa renda, na faixa de renda de 1 a 3 salários, em sua maioria com renda de até 1 salário mínimo, tendo como foco estrito o aspecto social. Sua atuação segue as diretrizes

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

emanadas do Governo do Estado de São Paulo, no que concerne às políticas para viabilizar formas de atendimento habitacional. Essa população, por certo, é mais vulnerável à perda de renda, problemas de saúde, desarranjo familiar, dentre outros e, por conseguinte, o esforço da cobrança para manter o recebimento das prestações em dia é muito maior. À medida que o processo de cobrança administrativa se frustra e avança para a esfera judicial, o desgaste pode ser ainda maior, pois para a população que não responde às oportunidades de saneamento das dívidas, as consequências são a rescisão contratual e reintegração de posse do imóvel.

Baseado no conceito do item 10 do anexo do CPC 12, os recebíveis da Companhia reúnem características próprias, onde os contratos possuem taxas de juros e encargos financeiros inferiores aos aplicáveis para o mercado e com características próprias. Assim, a carteira de mutuários registrada nos grupos denominados prestações a receber e devedores por vendas compromissadas, não está apresentada com ajuste a valor presente. Vale ressaltar ainda que, o objeto social da Companhia é prover moradias para famílias de baixíssima renda e pouca capacidade financeira.

6.3. Movimentação das perdas estimadas

Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa, curto e longo prazo

A exposição da Companhia a riscos de crédito e perdas por redução no valor recuperável relacionadas a prestações a receber e devedores por vendas compromissadas são divulgadas na nota explicativa n° 28.

Saldo em 01.01.2016	**(1.413.112)**
(+) Constituição de perda	(546.038)
Saldo em 31.12.2016	**(1.959.150)**
(+) Constituição de perda	(226.334)
Saldo em 31.12.2017	**(2.185.484)**
Perdas estimadas em subsídios	
Saldo em 01.01.2016	**(2.413.994)**
(+) Constituição de perda	(299.790)
Saldo em 31.12.2016	**(2.713.784)**
(+) Constituição de perda	(61.857)
Saldo em 31.12.2017	**(2.775.641)**

7. Terrenos e desapropriações em andamento

a. Terrenos

	2017	2016
Terrenos	541.399	545.858
Outros custos acessórios dos terrenos	209.483	209.664
	750.882	**755.522**
Perda estimada para redução ao valor recuperável	(307.416)	(310.705)
	443.466	**444.817**

Movimentação das perdas estimadas:	
Saldo em 01.12.2016	**-**
(+) Constituição de perda	(310.705)
Saldo em 31.12.2016	**(310.705)**
(-) Reversão de perda	3.289
Saldo em 31.12.2017	**(307.416)**

A Companhia apresenta os custos de aquisição de terrenos e as despesas com benfeitorias nos terrenos destinados a futuros empreendimentos. Após a conclusão das obras esses custos são reclassificados para a conta de imóveis a comercializar. Em 2017, não houve aquisição de novos terrenos, apenas benfeitorias nas áreas já existentes, no montante de R$ 13.128 (R$15.861 em 2016).

Despesas com benfeitorias corresponde a gastos para viabilizar a utilização do terreno.

A perda estimada para redução do valor recuperável foi baseada na revisão das informações apresentadas

disponíveis sobre a atual situação dos terrenos totalmente invadidos ou áreas remanescentes de alguns projetos, razão pela qual foram inviabilizados até que a Companhia possa reverter tal situação. O reflexo da perda estimada foi registrado na rubrica de "prejuízos acumulados", no patrimônio líquido, no encerramento das demonstrações financeiras de 31/12/2016, tendo em vista que as áreas estavam invadidas há mais de 10 (dez) anos. No exercício de 2017, houve uma pequena reversão da perda estimada, referente a desocupação de um dos terrenos invadidos e o reflexo da reversão foi registrado em conta de resultado.

Situação do terrenos em 31/12/2017	**Quantidade**	**Terrenos**	**Provisão**	**R$**
Disponível para projetos	85	398.218	-	398.218
Restrição por invasão (i)	29	323.556	(307.416)	16.140
Áreas remanescentes	12	7.288	-	7.288
Interesse de aquisição (ii)	6	1.097	-	1.097
Sem resgate judicial (iii)	8	20.723	-	20.723
Total	**140**	**750.882**	**(307.416)**	**443.466**

(i) Já está deduzido o valor da "perda estimada para redução ao valor recuperável" das áreas com restrição por invasão, o saldo em 31 de dezembro de 2017 corresponde ao remanescente não invadido.

(ii) Na linha intitulada "Interesse de aquisição", o montante representa os gastos com projetos, sondagens, laudos técnicos, diagnósticos, investigações ambientais e despesas judiciais de cartórios referentes aos terrenos que estão em processo de desapropriação mas ainda não possuem depósito judicial para imissão na posse.

(iii) Os projetos foram inviabilizados provocando a desistência na aquisição das áreas, contudo, os depósitos ainda não foram resgatados.

b. Desapropriações em andamento

	2017	2016
Ativo não circulante		
Desapropriações em andamento	89.404	157.164
Passivos não circulante		
Desapropriações em andamento	89.404	157.164

Conta destinada a registrar o valor dos prováveis desembolsos que a Companhia fará para desapropriações de novas áreas declaradas de interesse social, que futuramente serão incorporados ao valor dos terrenos. A contrapartida está registrada na rubrica provisão para desapropriações, no passivo não circulante, sendo a diferença decorrente de empreendimentos já concluídos, os quais a demanda judicial registrada no passivo ainda encontra-se em andamento e o ativo já foi baixado pelo encerramento do empreendimento.

A redução no exercício de 2017 de aproximadamente 43%, refere-se à desistência de várias dessas desapropriações pela Companhia, conforme detalhado a seguir:

Caieras B	3.335
Embu Q	5.114
Santo André R	6.573
Cidade Tiradentes AD	11.432
Iguatemi F	22.431
Jaraguá P	5.795
Penha C	4.043
Penha D	7.869
	66.592

8. Projetos em fase de desenvolvimento

a. Composição

	2017	2016
Recursos próprios (i)	1.105.581	962.919
Convênios com SEHAB/COHAB(ii)	308.753	317.985
Provisão para redução ao valor recuperável (iv)	(28.387)	(33.214)
	1.385.947	1.247.690
Empreitada Integral (iii)	32.729	31.834
Provisão para redução ao valor recuperável (iv)	(11.282)	(11.282)
	21.447	20.552
	1.407.394	**1.268.242**

(i) Representam todos os custos incorridos até o momento destinados ao empreendimento, como terrenos incorporados, projetos, terraplenagem, topografia, infraestrutura, edificação, etc. Os recursos utilizados são recebidos como aportes de capital do acionista majoritário, Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo.

(ii) Refere-se a repasse de recursos para edificação de unidades habitacionais e urbanização de áreas em diversos municípios, ficando a SEHAB/COHAB inteiramente responsável pela licitação e contratação das obras e serviços de execução das unidades a serem destinadas às famílias beneficiárias. A Companhia firmou convênios com a SEHAB/COHAB que se compromete a entregar os imóveis regularizados sendo que a ocupação se dará incialmente por termos de permissão de uso e posterior comercialização pela Companhia. A SEHAB/COHAB se compromete ainda, a transferir para o patrimônio da Companhia, os terrenos onde serão edificadas as unidades habitacionais, quando esses forem de sua propriedade. A partir dessa regularização por parte da SEHAB/COHAB, a Companhia transfere os valores para o Grupo de Imóveis em Concessão Onerosa e torna-se responsável pela regularização dos imóveis e pela sua comercialização.

(iii) Registra igualmente os custos destinados ao empreendimento, contudo, o terreno e o projeto são de responsabilidade das empreiteiras contratadas.

(iv) A redução do valor recuperável foi baseada na análise das informações apresentadas pela Superintendência de Obras, Programação e Controle, dos empreendimentos com risco de perda do investimento devido a diversos motivos, como: condomínios invadidos, favelas existentes, paralisação das obras sem previsão de retomada, em estudo de viabilidade, etc.

b. Movimentação dos Custos de projetos em desenvolvimento

Programa com recursos próprios e convênios SEHAB/COHAB	**Saldo em 01/12/2016**	**Movimentação em 2016**	**Saldo em 31/12/2016**	**Movimentação em 2017**	**Saldo em 31/12/2017**
Edificação	930.898	(67.888)	863.010	116.223	979.233
Infra-estrutura	296.005	(35.712)	260.293	12.439	272.733
Custo de planejamento e projeto	25.073	6.818	31.891	5.375	37.266
Terreno	211	-	211	-	211
Juros contratuais	2.764	995	3.759	(108)	3.651
Seguros	815	(288)	527	(127)	400
Sondagem	891	3.422	4.313	222	4.535
Terraplenagem	106.564	2.638	109.201	(4.460)	104.741
Topografia	2.003	(258)	1.745	(3)	1.742
IPTU	91	58	149	475	624
Outros Custos não relacionados acima	4.712	1.093	5.805	3.394	9.199
Provisão para perdas estimadas	(28.580)	(4.636)	(33.215)	4.828	(28.387)
Total (i)	**1.341.447**	**(93.758)**	**1.247.689**	**138.258**	**1.385.947**
Programa chamamento empresarial					
Edificação	19.431	1.222	20.653	771	21.424
Infra-estrutura	2.641	1.269	3.910	136	4.046
Custo de planejamento e projeto	229	137	366	-	366
Terreno	5.639	-	5.639	-	5.639
Terraplenagem	1.085	11	1.097	-	1.096
Outros Custos não relacionados acima	141	31	170	(13)	158
Provisão para perdas estimadas	(11.283)	-	(11.283)	-	(11.282)
Total (ii)	**17.883**	**2.670**	**20.553**	**894**	**21.447**
Total Geral	**1.359.330**	**(91.088)**	**1.268.242**	**139.152**	**1.407.394**

c. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 01.01.2016	**(39.862)**
(+) Constituição de perda	(4.634)
Saldo em 31.12.2016	**(44.496)**
(-) Reversão de perda	4.827
Saldo em 31.12.2017	**(39.669)**

O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica de "despesas de produção e comercialização" no resultado.

9. Imóveis em concessão onerosa

a. Composição

	2017	2016
Imóveis em concessão onerosa	1.030.376	1.081.816
Perda estimada de imóveis em concessão onerosa	(546.679)	(714.618)
	483.697	**367.198**

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 01.01.2016	**(669.192)**
(+) Constituição de perda	(45.426)
Saldo em 31.12.2016	**(714.618)**
(-) Reversão de perda	167.939
Saldo em 31.12.2017	**(546.679)**

O reflexo da perda estimada é assumido nas rubricas de "despesas com produção e comercialização" e "despesas com subsídios" no resultado.

A rubrica de imóveis em concessões onerosas registra os imóveis que estão destinados a atender a população de baixa renda localizada em áreas de risco, cortiços e favelas, em situações que **não há** condições que viabilizem a concretização de um contrato de venda do imóvel naquele momento. Os contratos sob regime de concessão onerosa precisam necessariamente atender os seguintes critérios cumulativos para que sejam convertidos em contratos de financiamento: 1) A unidade habitacional precisa estar averbada; 2) O mutuário deve estar adimplente financeiramente; e 3) A unidade habitacional precisa estar ocupada conforme condições contratuais.

Demonstramos abaixo a quantidade de unidades habitacionais comercializadas no decorrer do ano de 2017, respeitadas as premissas contidas na normatização dos processos de conversão de contratos para contratos de financiamento em conformidade com a Resolução de Diretoria n.º 031 de 18/08/2015 e respectiva ITS - Instrução Transitória de Serviço publicada em 09/12/2015, cuja venda representou, em média, 4% (quatro porcento) das unidades que estavam em concessão onerosa no ano anterior, ressaltando que a operacionalização dessas conversões foi realizada com procedimentos manuais pelo técnicos da Companhia.

		Número de unidades habitacionais em concessão onerosa		**Número de unidades habitacionais comercializadas em 2017**		**Número de unidades habitacionais em concessão onerosa com averbação concluída em 2017**	
Tipo Contrato	**(Sigla)**	**Ano 2016**	**Ano 2017**	**nº uh's**	**% vendas**	**nº uh's averbadas**	**% passiveis de conversão em 2018**
Atuação em Cortiço	**AC**	1.223	1.075	148	12%	461	43%
Concessão Onerosa sem Opção - PAI	**CO**	1.377	1.325	52	4%	789	60%
Conconcessão Onerosa com Opção - Risco de Desfavelamento	**DR**	4.893	4.868	25	1%	93	2%
Concessão Onerosa com Opção	**LS**	4.216	4.019	197	5%	1.895	47%
Permissão Onerosa - Uso de Imovel	**PO**	95	95	0	0%	0	0%
Concessão Onerosa com Opção - Risco de Desfavelamento	**RD**	8.022	7.275	747	9%	2.044	28%
Concessão Onerosa sem Opção - Vila Jacui	**VJ**	1.169	1.169	0	0%	0	0%
TOTAIS		**20.995**	**19.826**	**1.169**	**Média = 4%**	**5.282**	**Média = 26%**

Atualmente a Companhia possui os seguintes modelos de contratos de concessões onerosas para atendimento aos mutuários que não possuem condições para financiamento do imóvel:

AC - Concessão Onerosa Cortiços

O Decreto Estadual nº 43.132 de 1º de junho de 1998, instituiu o Programa de Atuação em Cortiços - PAC no Estado de São Paulo. Em junho de 2002, foi assinado Contrato de Empréstimo entre o Governo do Estado de São Paulo e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para a execução do Programa de Atuação em Cortiços (PAC) pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU.

Com o objetivo revitalizar as áreas urbanas centrais degradadas e melhorar a vida de famílias moradoras em cortiços, por meio da oferta de créditos e subsídios (os créditos são hipotecários e os subsídios diretos) para a aquisição ou obtenção de concessão onerosa de uso das soluções habitacionais previstas.

O Programa de Atuação em Cortiços foi encerrado em 2010 e logrou cumprir a meta de atendimento a 2.750 famílias, entre as Modalidades Carta de Crédito de Imóveis no mercado e Financiamento por meio da Concessão por 05 anos dos empreendimentos produzidos pela Cia.

(i) Empreendimento CDHU: o reconhecimento do atendimento se dá no ato de assinatura do Termo de Com-

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

promisso de Atendimento, configurando o **Subsídio Antecipado**, o qual assegura a futura entrega de um imóvel especificado neste Termo (endereço, características básicas e prazo estimado de entrega) e que deverá se encontrar, no momento da assinatura, em obras pela CDHU. Uma vez assinado o Contrato de Concessão Onerosa de Uso, que significa a entrega definitiva do imóvel citado no Termo ao Beneficiário, estará elegível para desembolso. Este contrato representa a concessão de crédito.

Segundo o Regulamento Operacional, a comercialização das unidades no programa foi realizada por assinatura de Contrato de Concessão Onerosa de Uso com Opção de Compra e Venda. O financiamento habitacional com prazo de 25 anos foi dividido em duas etapas: 05 anos de concessão da unidade e comprovada a adimplência contratual, passa-se à etapa seguinte, de 20 anos de financiamento, concluindo o processo de compra do apartamento.

A concessão nos 05 primeiros anos tentava assegurar que as famílias que permanecessem no imóvel, sem a venda ilegal da unidade, após 05 anos exerceriam a compra do imóvel na sequência do mesmo contrato. Os empreendimentos do PAC são localizados em área central de urbanização consolidada, onde os apartamentos concedidos às famílias com altos subsídios apresentam grande valor de mercado, mesmo no mercado informal.

CO (idoso) - Concessão onerosa de uso de imóvel

Em 1999 foi implantado o Programa de Atendimento aos Idosos - PAI, regulamentado na Reunião de Diretoria nº 31, realizada em 24 de agosto de 1999, cujas premissas seguem:

(a) Reservar 5% das unidades habitacionais produzidas pela CDHU aos idosos (com exceção das unidades construídas por regime de mutirão);

(b) Atender pessoa idosa com idade igual ou superior a 60 anos;

(c) Família do idoso deve comprovar rendimentos entre 1 e 5 Salários mínimos - SM;

(d) O imóvel permanecer no patrimônio da CDHU;

(e) Conceder o atendimento habitacional pelo período de 2 anos, prorrogáveis por igual período, podendo prevalecer até o falecimento do concessionário;

(f) No caso de falecimento do concessionário, a sucessão poderia ocorrer se o cônjuge/companheiro do falecido atendesse aos quesitos citados nos itens b) e c) acima. Na inexistência de sucessores com as características, o imóvel seria desocupado para destinação a outra família com idosos;

(g) A taxa de uso do imóvel não poderia exceder a 20% da renda mensal.

Em 1º de outubro de 2003, pela Lei Federal nº 10.741, foi promulgado o Estatuto de Idoso, destinado a regular os direitos assegurados às pessoas com idade igual ou superior a 60 anos.

Em 11 de dezembro de 2003 foi publicado o Ato do Presidente - AP n.º 088/03 que determinou que o *"Estatuto do Idoso também deverá ser observado em todos os atendimentos habitacionais da CDHU, previstos em suas diferentes formas de produção ou Programas Habitacionais, incluindo-se os Programas de Autoconstrução e Mutirão"*

Em 29 de abril de 2004, a CDHU firmou com o Ministério Público do Estado de São Paulo o Termo de Ajustamento de Conduta - TAC onde a CDHU compromete-se a:

(a) Observar o Estatuto do Idoso em todos os seus empreendimentos, incluindo-se os Programas de Autoconstrução e Mutirão, adequando as construções nos ditames da Lei nº 10.741/03;

(b) Manter a reserva de 5% das unidades habitacionais da CDHU;

(c) Garantir acessibilidade às edificações e às unidades habitacionais destinadas aos idosos, eliminando barreiras arquitetônicas;

(d) Dar preferência aos idosos na escolha de vagas de estacionamento;

(e) Assegurar aos idosos critérios de financiamento compatíveis com os rendimentos da aposentadoria ou pensão.

A CDHU, até então, concedia ao idoso o direito de uso do imóvel a título oneroso, sem garantir o direito à propriedade ao mesmo ou seus sucessores. Com o Estatuto do Idoso e o TAC firmado, criou-se um impasse na Companhia sobre a forma de contratação com as famílias com idosos, sendo submetido ao parecer de consultoria jurídica externa. A conclusão exarada em 14 de junho de 2004 foi que a utilização pela CDHU de Instrumento Contratual de Concessão Onerosa de Uso de Imóvel, assim como outros instrumentais que não impliquem em aquisição da propriedade pelo idoso está em conformidade com a Lei nº 10.741/03, em proporcionar moradia digna aos idosos.

Diante do cenário, o Programa de Atendimento aos Idosos - PAI passou a ter as seguintes melhorias contempladas no Instrumento Contratual de Concessão Onerosa de Uso do Imóvel:

(a) Atender Idosos com rendimentos entre 1 e 10 SM;

(b) A cônjuge/companheira, com qualquer idade, poderia permanecer na ocupação do imóvel, no caso de falecimento do idoso, desde que assumisse as obrigações contratuais de origem;

(c) O valor da taxa de uso limitada a 15% da renda familiar o valor obtido teria um abatimento de 20%.

A partir de 2007 a CDHU passou a contratar na sua apólice de seguro habitacional a cobertura dos riscos de Morte e Invalidez Permanente - MIP e Danos Físicos ao Imóvel - DFI dos imóveis comercializados ou cedidos a qualquer título pela CDHU, incluindo os contratos a pessoas idosas.

No cenário atual, a CDHU reserva 5% das unidades habitacionais produzidas pela CDHU a pessoas idosas, garantindo a ela e sua família o direito à propriedade.

LS - Concessão onerosa com opção de compra

O instrumento em referência foi utilizado pela Companhia a partir de dezembro de 2003 para viabilizar o atendimento às famílias com componentes de renda com idade superior a 55 anos e 6 meses, nos Programas Habitacionais oferecidos pela CDHU, pois se apresentavam as seguintes situações:

1. Em 1º de outubro de 2003 foi promulgada a Lei n.º 10.741 que dispunha sobre o Estatuto do Idoso, assegurando direitos às pessoas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos;

2. Era expressa a vontade do Governo do Estado de São Paulo de atender nos Programas Habitacionais famílias de baixa renda, independentemente do fator idade;

3. O modelo de comercialização adotado pela CDHU, em razão da apólice de seguro contratada à época, só permitia que a idade do componente mais idoso somada ao prazo de financiamento (25 anos) não poderia ultrapassar 80 anos e 6 meses;

4. Nos casos em que havia a obrigatoriedade de redução do prazo de financiamento, com consequente aumento do valor da prestação, dificultava e até excluía do atendimento habitacional, famílias com componentes com idade acima de 55 anos e 6 meses;

5. Havia a possibilidade dos herdeiros co-ocupantes dos imóveis e identificados na habilitação, a qualquer tempo, em regularizar a situação mediante lavratura de instrumento de compra e venda, desde que preenchidas as condições do financiamento e o empreendimento estivesse averbado no Cartório de Registro de Imóveis;

A partir de 2013 a CDHU contratou nova apólice de seguro que passou a prever a cobertura de sinistro de morte e invalidez permanente de beneficiários, independentemente da idade, de até 6% da totalidade da carteira de financiamentos ativos.

Em decorrência desta última providência o instrumento em referência, é utilizado somente nos casos em que o titular ou co-participante do contrato não apresente a situação civil regularizada. Mas em sendo esta pendência sanada e comunicada à CDHU, é realizada a imediata conversão do contrato de concessão onerosa em contrato de financiamento.

RD - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

Em meados de 2003 a política de desenvolvimento habitacional do Estado de São Paulo determinava o atendimento prioritário dos moradores de áreas de risco e de áreas objeto de projetos de urbanização e erradicação de favelas e cortiços, em situação emergencial, de forma a transferi-las para unidades dos conjuntos habitacionais da Capital e RMSP construídos em Programa de Empreitada Integral, e para unidades dos conjuntos habitacionais produzidas em decorrência dos convênios do Programa Habiteto celebrados com municípios da Região Metropolitana e Interior do Estado.

Na composição desses grupos de beneficiários, havia famílias de baixa renda ou sem condições de assumir financiamento para aquisição imediata dos imóveis pelos critérios de comercialização adotados pela CDHU.

O caráter emergencial desse atendimento impunha que as unidades fossem destinadas diretamente, sem sorteio público, com grupo-alvo definido, desde que configurado o risco envolvido, de modo a justificar o interesse público no atendimento direto dessas famílias.

O atendimento deveria ser prestado em caráter provisório e oneroso, mediante instrumento adequado para a situação emergencial apresentada, pois mesmo que significasse uma melhoria substancial nas condições de moradia, constituía, na maioria dos casos, um grande problema para essas pessoas, pois implicou na sua mudança de áreas mais centrais para áreas periféricas, distantes de seus locais de auferição de renda.

DR - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

A partir de 2007 a CDHU passa a realizar atendimento habitacional às famílias que não atendam aos critérios convencionais de comercialização, permitindo a utilização do Termo de Permissão de Uso de Imóvel, com a eliminação dos dispositivos que remetem a obrigatoriedade de comercialização, a vinculação do valor de retribuição pelo uso a 15% de 1 salário mínimo e a eliminação da carência de 6 meses para início do pagamento das remunerações pelo uso dos imóveis. Este instrumento terá prazo de 12 meses, não renováveis, findo os quais, deverá ser substituído por instrumento jurídico de comercialização, desde que a família comprove capacidade de pagamento, de acordo com as condições de comercialização da CDHU, à época, ou por Concessão Onerosa de Uso, no caso daqueles que não alcançarem capacidade de pagamento para aquisição do imóvel.

VJ - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

O Decreto Estadual n.º 42.710, de 26/12/97 autorizou a permissão de uso, em favor da CDHU, de uma área pertencente ao DAEE, necessária à construção de novas moradias e urbanização de assentamentos irregulares localizados em setores não inundáveis da Várzea do Tietê.

A regularização dessa área por meio de desapropriação ficou a cargo do DAEE, cabendo à CDHU a edificação dos empreendimentos Vila Jacuí A1, com 673 unidades e Vila Jacuí A2, com 500 unidades habitacionais e demais ações no âmbito do Programa de Urbanização Integrada do Jardim Pantanal.

Cabe ressaltar que em razão da situação fundiária do terreno, só foi possível a CDHU realizar a entrega dos empreendimentos, contratando com as famílias beneficiárias por meio do instrumento em comento.

As ações expropriatórias de responsabilidade do DAEE ainda não chegaram a termo, porém estão sendo acompanhadas pela CDHU, a qual solicitou a elaboração de autorização legislativa para aquisição de propriedade por doação de algumas das áreas objeto dos Processos de Expropriação de Terrenos, visando promover a regularização das unidades habitacionais após a efetiva transferência dessas áreas em seu favor.

PO - Concessão de uso onerosa sem opção de compra

Em razão da necessidade de remoção das famílias em área de risco e/ou de influência das obras de urbanização e de recuperação a cargo da CDHU, no âmbito do Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Guarapiranga. Foi celebrado o instrumento contratual em referência, especificamente, para os empreendimentos Itapecerica da Serra - Parque Santa Amélia, 81 unidades habitacionais e no empreendimento Embu-Guaçu A, 14 UH's.

10. Imóveis a comercializar
a. Composição

	2017	2016
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	288.939	295.133
Imóveis para revenda (ii)	10.393	10.042
	299.332	305.175
Perda estimada de redução ao valor recuperável de unidades invadidas (iii)	(33.996)	(56.473)
Perda estimada de redução ao valor recuperável para subsidios (iv)	(94.178)	(82.768)
	171.158	**165.934**

(i) Compreende os custos por etapa concluída do empreendimento composto por unidades habitacionais ainda não transferidas (vendas efetivas) aos beneficiários finais. Está valorizado pelo custo real incorrido de construção do imóvel.

(ii) Compreende o valor das unidades residenciais retomadas ou abandonadas que, oportunamente serão recomercializadas, as quais estão valorizadas pelo valor retomado (saldo devedor).

Movimentação dos imóveis disponíveis para comercialização:

Saldo em 01.12.2016	**231.532**
Imóveis concluídos e não comercializados	75.224
Imóveis para revenda	(1.581)
Saldo em 31.12.2016	**305.175**
Imóveis concluídos e não comercializados	(6.194)
Imóveis para revenda	351
Saldo em 31.12.2017	**299.332**

(iii) A perda estimada foi constituída para cobrir eventuais perdas decorrentes da invasão de 1.000 unidades habitacionais que estavam concluídas e disponibilizadas para comercialização, sendo 500 unidades habitacionais no Município de Itaquaquecetuba e 500 unidades habitacionais no Município de São Vicente e também outras 72 unidades (72 em 2016), localizadas em diferentes conjuntos (25 unidades demolidas; 12 unidades inabitáveis e 35 invadidas).

As 500 unidades habitacionais que compõem os Condomínios denominados Rosas, Tulipas e Violetas, localizados no Município de Itaquaquecetuba, continuam irregularmente ocupadas, sendo que a ordem judicial que deferiu a reintegração de posse em outubro de 2017, até o presente momento não foi cumprida, já as 500 unidades localizadas no Município de São Vicente foram desocupadas e retornaram para o estoque da Companhia, revertendo-se a provisão para perda estimada ao valor recuperável de unidades invadidas.

(iv) As unidades que estão prontas para comercialização são objetos de perda estimada para redução ao valor recuperável com base nas mesmas premissas estipuladas na nota explicativa 6b. com o objetivo de demonstrar o valor líquido de caixa esperado de retorno pela unidade baseando-se nos subsídios que serão apurados aos mutuários conforme indicadores históricos.

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 01/01/2016	**(122.573)**
(-) Reversão da perda	2.214
(+) Constituição da perda	(18.882)
Saldo em 31/12/2016	**(139.241)**
(-) Reversão da perda	22.477
(+) Constituição da perda	(11.410)
Saldo em 31/12/2017	**(128.174)**

O reflexo da perda estimada é assumido nas rubricas de "despesas com produção e comercialização" e "despesas com subsídios" no resultado.

11. Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)

a. Composição

	2017	2016
Ativo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	643.745	602.348
Perda estimada para redução ao valor recuperável (ii)	(51.069)	(50.280)
	592.676	552.068
Passivo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a recolher (iii)	12.423	11.702

Histórico de criação do fundo, finalidade e responsabilidades

O Fundo de Compensação de Variações Salariais "FCVS" é um fundo criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional e Habitação - BNH e ratificado pela Lei nº 9.443, de 14 de março de 1997, que dentre as suas finalidades, destaca-se aquela de responder pelo ressarcimento dos descontos e resíduos decorrentes dos financiamentos aos beneficiários finais, oriundos de contrato de repasse, que por sua vez, constitui a contrapartida/garantia de pagamento dos respectivos saldos residuais dos contratos de empréstimos, firmados com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, administrados pelo banco Caixa Econômica Federal.

(i) Em 31 de dezembro de 2017, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, havia 32.573 contratos que encontram-se com eventos caracterizados perfazendo um total de R$643.745 mil compreendendo as seguintes situações:

• R$307.415 mil refere-se a 14.526 contratos cujo pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo ainda não foram formalizados pela Companhia;

• R$282.173 mil refere-se a 13.875 contratos que estão aptos a serem novados em conformidade com a Lei 10.150/00, onde permite que as dívidas do FCVS perante aos credores poderão ser liquidadas com títulos da dívida pública.

• Os demais valores que compreendem R$54.157 e que refere-se a 4.172 contratos, estão em fase de análise pela administração, visto que possuem posicionamento negativo de ressarcimento, solicitação de informações adicionais sobre os mutuários, ou ainda não houve retorno por parte da Caixa Econômica Federal.

(ii) Considerando o histórico de negativas de cobertura por parte do fundo, através da Caixa Econômica Federal, em decorrência da aderência à um conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamentação emitidos pelo FCVS, a Companhia estima uma perda de R$ 51.068, equivalente aos 3.780 contratos, decorrente das operações que não venham a atender a essas normas contratuais para se credenciar ao ressarcimento.

(iii) O Fundo de Compensação e Variação Salarial (FCVS) a recolher registra a contribuição trimestral de responsabilidade da Companhia, criada pelo Decreto-Lei nº 2164/84, reclassificado para o passivo não circulante para melhor adequação contábil, visto que não há previsão de recolhimento. As contribuições trimestrais devidas e não recolhidas ao FCVS referentes às competências compreendidas entre o 4º trimestre de 1986 e o 4º trimestre de 2000 foram atualizadas mensalmente pela variação da Taxa Referencial (TR), com acréscimo de juros de 0,5% ao mês. Ressalta-se que, baseada na isenção prevista no artigo 12 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a Companhia, desde 1º de janeiro de 2001, não vem recolhendo as contribuições trimestrais ao FCVS, apenas apurando suas bases de incidência, por exigência contida no manual do FCVS.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

Processo de novação de créditos

Com relação ao pedido de ressarcimento de seus créditos, em 1º de junho de 2015 a Companhia fez o requerimento de caráter irretratável e irrevogável ao Ministro de Estado da Fazenda, através de representação formal de seus procuradores, perante ao fundo de compensações de variações salariais (FCVS), aceitando todas as condições estabelecidas pela Lei nº 10.150 de 21 de dezembro 2000, instruído com os contratos caracterizados previamente homologados e validados.

Em 6 de agosto de 2015, a Companhia foi comunicada pela Centralizadora Nacional do FCVS, através do ofício nº 846/2015, que os relatórios de auditoria independente de 2004 à 2007 não possuíam opinião conclusiva e não existia informação acerca das revisões das bases de incidência, como também não havia citação da Medida Provisória e Resoluções pertinentes, bem como não constava rubrica no quadro das contribuições mensais.

Foi solicitada a emissão de carta conforto da empresa de auditoria responsável pelos respectivos relatórios ou elaboração de novos relatórios por empresa de auditoria diversa para o devido saneamento das pendências.

A Companhia contratou a Mazars Auditores Independentes para elaboração dos novos relatórios sobre os demonstrativos das bases de contribuições mensais do FCVS do período de 2004 à 2007 a fim de cumprir as normas contidas no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS.

Em 21 de julho de 2017, a Companhia foi informada pela Centralizadora Nacional Operação do FCVS, através do Ofício nº 348/2017 que os relatórios do período citado estão de acordo com os pressupostos contidos no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS e na nova regulamentação da Resolução do CCFCVS 305, de 9 de fevereiro de 2012. Devido a grande quantidade de documento a Companhia está efetuando o estudo para contratação de uma empresa que será encarregada de efetuar a conferência e envio de pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo,

Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 01.01.2016	**(46.598)**
(-) Reversão da perda	(3.682)
Saldo em 31.12.2016	**(50.280)**
(+) Constituição de perda	(789)
Saldo em 31.12.2017	**(51.069)**

O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica de "despesas com produção e comercialização" no resultado.

12. Depósitos judiciais

	2017	2016
Cíveis (i)	90.414	82.644
Trabalhistas (ii)	2.079	2.841
Tributárias (iii)	3.427	4.658
	95.920	**90.143**

(i) Os depósitos judiciais cíveis são aqueles efetuados pela tesouraria, no momento em que um bloqueio judicial é retirado e transferido para uma conta judicial, bem como, à execução de Termos de Ajustamento de Conduta - TAC em sete conjuntos habitacionais localizados no Município de São Paulo, além de três execuções de Ação Civil Pública - ACP em conjuntos habitacionais localizados no interior de São Paulo, de autoria do Ministério Público.

(ii) Os depósitos judiciais trabalhistas são pagamentos de recursos e despesas processuais de ex-funcionários da Companhia ou de empresas às quais a Companhia seja co-responsável pela mão-de-obra.

(iii) Os depósitos judiciais tributários são pagamentos de débitos fiscais, ou para evitar leilão de imóvel, ou em substituição de penhora, geralmente de IPTU e outras dívidas com os municípios ou empresas concessionárias de serviços.

13. Fornecedores

	2017	2016
Empreiteiros	142.463	153.639
Prestadores de serviços	15.171	16.623
Cauções e retenções contratuais	9.035	8.953
Fornecedores	860	1.846
	167.529	**181.061**

Representar obrigações de curto prazo junto a fornecedores em sua maioria empreiteiros em cumprimento aos contratos mantidos com os mesmos no curso normal do objeto social da Companhia.

A Administração não reconheceu o ajuste a valor presente, uma vez que as operações são de curto prazo, e considera irrelevante o efeito de tais ajustes.

14. Empréstimos e financiamentos

	Saldo em 01.01.17	Captações	Amortização	Juros pagos	Correção monetára	Saldo em 31/12/2017
Caixa Econômica Federal - Pró-Moradia	**154.864**	4.222	(18.010)	11.157	1.193	153.426
Banco do Brasil	**9.425**	-	(3.315)	(5)	50	6.155
Caixa Econômica Federal	**27.915**	-	(2.723	(8)	160	25.344
Total	**192.204**	**4.222**	**(24.048)**	**11.144**	**1.403**	**184.925**

Detalhamento:

					2017		2016	
Instituição financeira	**Data de vencimento**		**Taxa de juros a.a**	**Garantia**	**Circulante**	**Não circulante**	**Circulante**	**Não circulante**
Caixa Econômica Federal	abril/2033	(*)	7,30%	(b)	138.143	-	139.058	-
Caixa Econômica Federal	maio/2033	(*)	7,30%	(b)	5.358	-	5.560	-
Caixa Econômica Federal	dezembro/2034	(*)	7,30%	(b)	9.926	-	10.246	-
					153.427	**-**	**154.864**	-
Banco do Brasil	outubro/2018	(**) Item I	0,00%	(a)	159	-	196	160
Banco do Brasil	julho/2019	(**) Item I	0,00%	(a)	30	18	30	48
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,00%	(a)	5	5	5	10
Banco do Brasil	novembro/2020	(**) Item I	0,00%	(a)	5	11	5	16
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,10%	(a)	14	13	14	27
Banco do Brasil	março/2020	(**) Item I	0,10%	(a)	15	19	15	34
Banco do Brasil	setembro/2019	(**) Item I	0,15%	(a)	11	8	11	19
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,20%	(a)	21	19	21	39
Banco do Brasil	setembro/2019	(**) Item I	0,25%	(a)	29	22	29	51
Banco do Brasil	março/2020	(**) Item I	0,25%	(a)	16	19	15	35
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,50%	(a)	11	10	11	21
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,60%	(a)	346	317	343	658
Banco do Brasil	novembro/2018	(**) Item I	0,70%	(a)	523	-	565	518
Banco do Brasil	novembro/2018	(**) Item I	0,70%	(a)	269	-	305	280
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,75%	(a)	351	322	354	678
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,80%	(a)	165	151	170	327
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,95%	(a)	28	26	28	54
Banco do Brasil	fevereiro/2020	(**) Item II	2,50%	(a)	7	9	10	21
Banco do Brasil	junho/2020	(**) Item II	2,50%	(a)	14	20	13	33
Banco do Brasil	agosto/2020	(**) Item II	2,50%	(a)	13	22	13	35
Banco do Brasil	julho/2020	(**) Item II	2,70%	(a)	13	21	13	34
Banco do Brasil	julho/2020	(**) Item II	2,70%	(a)	19	30	19	49
Banco do Brasil	agosto/2020	(**) Item II	2,80%	(a)	15	24	14	38
Banco do Brasil	fevereiro/2017	(**) Item II	3,40%	(a)	-	-	36	-
Banco do Brasil	dezembro/2020	(**) Item II	4,90%	(a)	997	1.992	1.001	3.004
					3.076	**3.078**	**3.236**	**6.189**
Caixa Econômica Federal	novembro/2022	(**) Item III	3,80%	(a)	95	373	97	476
Caixa Econômica Federal	janeiro/2023	(**) Item III	3,80%	(a)	112	458	107	545
Caixa Econômica Federal	março/2023	(**) Item III	3,80%	(a)	102	433	103	542
Caixa Econômica Federal	novembro/2022	(**) Item III	3,90%	(a)	198	777	185	910
Caixa Econômica Federal	dezembro/2022	(**) Item III	3,90%	(a)	281	1.126	264	1.321
Caixa Econômica Federal	fevereiro/2023	(**) Item III	3,90%	(a)	87	361	89	459
Caixa Econômica Federal	fevereiro/2023	(**) Item III	3,90%	(a)	95	394	96	495
Caixa Econômica Federal	dezembro/2022	(**) Item III	4,10%	(a)	233	931	225	1.126
Caixa Econômica Federal	janeiro/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	223	912	207	1.054
Caixa Econômica Federal	fevereiro/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	214	893	215	1.111
Caixa Econômica Federal	março/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	112	475	112	589
Caixa Econômica Federal	abril/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	110	478	113	604
Caixa Econômica Federal	janeiro/2024	(**) Item III	4,10%	(a)	189	961	189	1.152
Caixa Econômica Federal	fevereiro/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	127	529	128	664
Caixa Econômica Federal	abril/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	217	941	215	1.147
Caixa Econômica Federal	junho/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	159	714	158	870
Caixa Econômica Federal	julho/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	154	708	169	944
Caixa Econômica Federal	dezembro/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	149	746	155	928
Caixa Econômica Federal	junho/2024	(**) Item III	6,80%	(a)	1.582	8.695	1.354	8.796
Caixa Econômica Federal	janeiro/2017	(**) Item III	6,90%	(a)	-	-	1	-
					4.439	20.905	4.182	23.733
					160.942	**23.983**	**162.282**	**29.922**

(*) Empréstimos relacionados ao Pró-moradia.

(**) Entre o período de 1980 e 1991, a Companhia assinou junto à Caixa Econômica Federal - CEF contratos de empréstimo, com o objetivo de captar recursos financeiros para aplicação em Programas Habitacionais no Estado de São Paulo, com taxas de juros nos seguintes intervalos:

I. De 0,00% a 0,95% - com 17 contratos ativos - Banco do Brasil

II. De 2,10% a 4,90% - com 08 contratos ativos - Banco do Brasil

III. De 3,80% a 6,90% - com 20 contratos ativos - Caixa Econômica Federal

Estas taxas estão descritas nas cláusulas contratuais de cada contrato de empréstimo e também nas Condições para Retorno de Empréstimo (CRE).

(a) Os financiamentos com o Banco do Brasil e com a Caixa Econômica Federal (CEF) estão garantidos por hipoteca transferível à terceiros e cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades habitacionais construídas com os recursos do FGTS. Sobre o financiamento com a CEF incide variação da UPR e juros de 3,8% a 6,90% ao ano, com vencimento final em 2024, e para o Banco do Brasil incide variação da UPR e juros 0,1% a 4,90% ao ano, com vencimento final em 2020.

Os encargos do Banco do Brasil, referem-se à comissão de administração, conforme Lei 8727/93, 0,1 % a.a., calculada sobre o saldo devedor pró-rata dos contratos de empréstimos.

(b) Foram celebrados 02 (dois) contratos de financiamentos e repasses junto à Caixa Econômica Federal, destinados à execução de obras, serviços, estudos e projetos no Estado de São Paulo, no âmbito do Pró-Moradia (programa com ações integradas e articuladas com outras políticas setoriais que resultem na melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda).

Garantias

1. Contrato de penhor de diretos creditórios oriundos da comercialização de habitações e outras avenças, oferecendo à Caixa, a centralização do total das receitas auferidas, oriundas dos direitos creditórios em conta centralizadora mantida em agência da Caixa;

2. Conta reserva em agência da Caixa, com saldo de, no mínimo, 04 (quatro) encargos mensais conforme definidos no contrato de vinculação de receitas;

3. Instrumento de procuração pública, emitida pelo prazo de 12 (doze) meses, renovável, autorizando bloqueio e saques nas contas centralizadora e de reserva;

4. Outorga de penhor de direitos creditórios empenhados, no limite do penhor e,

5. Nota promissória de sua emissão, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor do crédito decorrente do contrato, com vencimento à vista, podendo ser apresentada para pagamento até o final do período de implementação do empreendimento.

Valor inicialmente contratado

Contrato de R$350.000 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sob a forma de financiamento concedido pela Caixa, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador e será dividido em 06 (seis) subcréditos. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

Projeto	Empreendimento	Valor nominal do empréstimo
Cubatão	Projeto Cota e Casqueiro	83.015
Guarulhos	Projeto Pimentas	45.056
Billings	Projeto Guarapiranga e Mananciais	118.981
Santos	Projeto Bairro Vila Alemoa (i)	54.783
Cubatão	Projeto Bolsão IX	39.140
São Vicente	Projeto México 70	9.025
		350.000

Incidirá ainda a taxa de administração correspondente à taxa nominal anual de 1,3% ao ano, bem como, a taxa de risco correspondente à taxa nominal de 1% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor atualizado, durante toda vigência do contrato, a serem cobradas junto com os juros na fase de carência e com a prestação na fase de amortização.

(i) Em fevereiro de 2013 foi cancelado um subcrédito referente ao projeto Santos P - Bairro Vila Alemoa, em decorrência de necessidades de recursos adicionais para sua viabilização.

• Contrato de R$218.000 (duzentos e dezoito milhões de reais), sob a forma de financiamento concedido pela Caixa, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador, equivalente a 78,99% (setenta e oito, noventa e nove por cento) do valor do investimento de R$276.182 (duzentos e setenta e seis milhões, cento e oitenta e dois mil reais), nas condições estabelecidas no Programa Pró-Moradia e será dividido em 06 (seis) subcréditos. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

Projeto	Empreendimento	Valor nominal do empréstimo
Guarulhos	Parque Várzea Tietê (ii)	27.360
Santo André	Jardim Santo André (i)	120.224
São Bernardo do Campo	Vila Ferreira	24.048
São Paulo	Águas Espraiadas (iii)	22.080
São Paulo	Vila Brasilândia (iii)	10.848
São Paulo	Piqueri e Joaquim da Costa Miranda (iii)	13.440
		218.000

Incidirá ainda a taxa de administração correspondente à taxa nominal anual de 1,3% ao ano, bem como, a taxa de risco correspondente à taxa nominal de 1% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor atualizado, durante toda vigência do contrato, a serem cobradas junto com os juros na fase de carência e com a prestação na fase de amortização.

(i) Em dezembro/2014, o projeto Santo André - Jardim Santo André foi inviabilizado e o subcrédito cancelado.

(ii) Em setembro de 2015 houve quitação do subcrédito Guarulhos - Projeto Várzea do Tietê.

(iii) Os subcréditos dos Projetos de São Paulo - Águas Espraiadas/Vila Brasilândia e Piqueri - Joaquim da Costa Miranda, foram cancelados por não atenderem a cláusula suspensiva do contrato de financiamento, que determina o prazo para início das obras.

Cláusulas contratuais restritivas ("convenants")

A Companhia vem cumprindo satisfatoriamente, para cada projeto receptor de recursos, as condições previstas nas cláusulas contratuais do: 1) contrato de financiamento e repasse de recurso; 2) contrato de penhor dos direitos creditórios oriundos da comercialização de habitações e outras avenças e; 3) contrato de vinculação de receitas. Exceção é feita ao único índice financeiro citado na cláusula nº 12 - Obrigações do Tomador - alínea "nn" do contrato de financiamento e repasse de recurso.

Índice de Cobertura do Serviço da Dívida - ICSD

Em razão do modelo de negócio, a Companhia não gera EBITDA e, consequentemente, conforme demonstrado, não apresenta ICSD no valor estabelecido na cláusula nº 12, resultando assim, na reclassificação dos financiamentos referentes ao Programa Pró-Moradia para o passivo circulante.

	Índice exigido	Índice apurado
ICSD	Maior que 1,3	(34,22)

As parcelas classificadas no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

2019	6.310
2020	5.491
2021	4.493
2022	4.583
2023	3.106
	23.983

15. Convênios a repassar

a. Convênios com prazo de vencimento

	Data de vencimento	2017	2016
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9)	29/09/2020	6.399	9.447
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A (Rodoanel Trecho Norte)	23/11/2020	25.148	1.252
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A (Rodoanel Trecho Sul)	02/03/2019	131	74
Vila Dignidade - Limeira	17/03/2017	-	1.024
Vila Dignidade - Mogi das Cruzes	20/12/2016	-	474
Vila Dignidade - São José do Rio Preto	25/12/2016	45	400
Vila Dignidade - Araraquara	29/12/2016	-	136
Vila Dignidade - Jundiaí, Sorocaba	14/01/2017	-	1.032
Vila Dignidade - Mogi Mirim	22/04/2017	-	256
Cidade Legal (ii)	19/08/2019	27.145	11.826
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	14/12/2017	3.086	5.081
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	13/11/2017	1.711	1.594
São Paulo de Cara Nova - São Miguel Paulista	31/01/2018	-	672
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias (vii)	29/12/2018	625	762
Auxílio-Moradia Emergencial e Novo Começo	(a)	11.651	4.320
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17)	26/01/2019	22.484	19.806
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 5 e 15)	19/11/2019	9.177	8.577
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	11/06/2020	4.582	7.149
Programa Moradia Melhor	11/09/2019	2.882	2.680
Secretaria da Habitação do Município São Paulo - SEHAB	12/01/2018	109	-109
Termo de Ajustamento de Conduta - Presidente Venceslau E2	14/12/2017	848	1.531
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 13-Jade)	19/06/2021	478	468
Secretaria de Habitação / Casa Paulista	13/03/2019	27.156	9.830
DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos	12/10/2019	10.596	-
DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Vila Itaim	26/05/2020	415	-
		154.668	**88.282**

A seguir detalhes dos principais convênios ativos em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

• **Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM - Linha 9-Esmeralda:** Convênio celebrado em dezembro de 2011, objetivando definir regras para o atendimento social e habitacional aos indivíduos ou famílias vulneráveis atingidas pela reativação dos serviços ferroviários do trecho Grajaú à Varginha, linha 9-Esmeralda.

• **Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Norte:** O convênio tem como objeto estabelecer as regras acerca do pagamento pela Dersa do valor das unidades habitacionais, viabilizadas pela CDHU por meio de empreendimentos ou pela concessão de cartas de crédito, bem como, da transferência pela CDHU, das respectivas unidades habitacionais às famílias cadastradas no programa de reassentamento da população afetada pelas obras do Trecho Norte do Rodoanel Mário Covas, desenvolvido pela Dersa.

• **Cidade legal:** Convênio celebrado entre o Estado de São Paulo, por intermédio de sua Secretaria da Habitação (SH) e a CDHU, tendo por objeto a transferência de recursos financeiros destinados à implementação do Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais.

Auxílio-Moradia Emergencial - AME: Instituído pelo Decreto nº 55.334 de 11 de janeiro de 2010, posteriormente pelo Decreto 56.664 de 11 de janeiro de 2011, a Companhia, respeitadas as formalidades legais, ficou autorizada a celebrar convênios com municípios que tenham declarado estado de calamidade pública, homologado por decreto do Governador do Estado, após análise da Coordenadoria Estadual de Defesa Civil, visando à transferência de recursos para a concessão de benefício eventual denominado auxílio-moradia emergencial. O auxílio-moradia emergencial corresponde ao valor mensal de R$300,00 (trezentos reais) por família beneficiada, com prazo de vigência de 06 meses, passível de renovação.

• **Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ - LINHA 17-OURO:** Convênio celebrado em janeiro de 2012, objetivando definir regras para o atendimento social e habitacional aos indivíduos ou famílias vulneráveis atingidas pelo empreendimento, Linha 17-Ouro.

• **Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ - LINHA 5-LILÁS e 15-PRATA:** Celebrado em 19 de novembro de 2014, o convênio tem por objetivo unir esforços entre CDHU e METRÔ, mediante a cooperação técnica, material e financeira dos partícipes, com vistas a viabilizar o atendimento habitacional das famílias vulneráveis remanescentes da Linha 5-Lilás do METRÔ e das famílias vulneráveis assentadas irregularmente nas áreas atingidas por obras de implantação da Linha 15-Prata do METRÔ, trecho Vila Prudente - Estação Iguatemi, bem como nas áreas adjacentes.

• **Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM - Linha 13-Jade:** O presente Convênio tem como objeto, atender as famílias que foram atingidas pela linha 13-Jade da CPTM, através da transferência dos recursos financeiros à CDHU.

• **Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Parque Várzeas Tietê - Guarulhos**: Constitui o objeto deste convênio, a conjugação de esforços entre CDHU e DAEE com vistas a viabilizar o atendimento habitacional, provisório e definitivo, para até 56 (cinquenta e seis) famílias vulneráveis originárias de áreas de risco de inundação junto ao Rio Tietê, na região da vila Laurita, Vila Any e Jardim Guaracy, no Município de Guarulhos, abrangidas pelo Parque Várzeas do Tietê - PVT, com a finalidade de viabilizar a liberação da área do Parque Vázeas do Tietê e realizar ações de formação para famílias reassentadas no empreendimento Conjunto Habitacional Residencial Lavras.

16. Fundo de recuperação residual

	2017	2016
Fundo de Recuperação Residual - FRR	-	44.515
	-	**44.515**

O Fundo de Recuperação Residual (FRR) é administrado pela Companhia e tem como finalidade cobrir eventuais saldos contratuais apurados ao final dos prazos de financiamentos aos mutuários contratados até dezembro de 2006. Por deliberação da Diretoria, por meio da RD nº 049 de 28 de novembro de 2006, devido a mudanças de critérios no cálculo das prestações, nos contratos assinados a partir de janeiro de 2007, os mutuários não sofrerão mais a cobrança do FRR em suas prestações, portanto, havendo algum resíduo contratual ao término do financiamento, o mesmo será cobrado do mutuário.

No decorrer do exercício de 2017, mais precisamente até o mês de julho, o montante registrado a título de cobertura para eventuais saldos devedores foi totalmente consumido. O componente da prestação paga pelo mutuário para constituir esse fundo não está sendo suficiente para tal cobertura, uma vez que até o ano de 1996 o montante era contabilizado diretamente em conta de resultado (receita) da Companhia, assim como, nunca houve atualização do saldo. A partir do mês de agosto do exercício corrente, os contratos cujos prazos de financiamento terminaram com saldo contratual residual, são assumidos pela Companhia e o reflexo contabilizado na rubrica "despesas na gestão de créditos", no resultado.

17. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Companhia é parte (polo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo das provisões trabalhistas, cíveis e tributárias, está baseado na avaliação da possibilidade de perda estimada pelos consultores jurídicos da Companhia para as questões em litígio judicial de origem fiscal, cível e trabalhista é em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

A composição do saldo é a seguir apresentada:

	2017	2016
Causas trabalhistas	19.902	26.843
Causas cíveis	382.655	377.862
FNDE	-	2.768
PIS/COFINS	143.010	133.660
Demais causas tributárias	55.725	79.199
	601.292	**620.332**

As movimentações nas provisões trabalhistas, cíveis e tributárias são apresentadas a seguir:

	2015	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	2016
Trabalhistas	31.227	3.115	(6.306)	(1.193)	26.843
Cíveis	412.006	23.946	(14.551)	(43.539)	377.862
FNDE	2.660	108	-	-	2.768
PIS/PASEP - COFINS	123.448	10.212	-	-	133.660
Outras causas tributárias	51.486	27.713	-	-	79.199
	620.827	**65.094**	**(20.857)**	**(44.731)**	**620.332**

	2016	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	2017
Trabalhistas	26.843	-	(6.861)	(80)	19.903
Cíveis	377.862	32.032	-	(27.239)	382.655
FNDE	2.768	79	(2.847)	-	-
PIS/PASEP - COFINS	133.660	71.424	(62.075)	-	143.009
Outras causas tributárias	79.199	256	(23.730)	-	55.725
	620.332	**103.791**	**(95.513)**	**(27.319)**	**601.292**

A Companhia, com base na posição de seus assessores jurídicos, está discutindo judicialmente a legitimidade de vários processos trabalhistas, fiscais e cíveis. A Companhia constitui provisão referente a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a obrigação e o valor possa ser razoavelmente estimado.

Em caso de desfecho desfavorável dessas demandas, não são previstos ônus adicionais que excedam os valores já provisionados.

• **Causas trabalhistas:** compreendem os processos trabalhistas movidos contra a Companhia por ex-empregados, funcionários da Conesp e das diversas empresas que prestaram serviços na Companhia. Os valores estão registrados a título de provisão, e são atualizados mensalmente de acordo com tabela do TRT.

• **Causas c**íveis: aproximadamente 95% compreendem os processos de diversas empreiteiras contra a Companhia, pleiteando o pagamento correspondente à diferença de correção monetária da conversão da moeda para o Plano Real. A partir do exercício de 2005, para os processos com condenação judicial de Primeira Instância, os valores foram provisionados contemplando as verbas indenizatórias atualizadas de acordo com a Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. O remanescente de 5% refere-se à diversos processos condominiais e perdas e danos.

• **Causas tributárias - FNDE:** Em exercícios anteriores, a Companhia reverteu o valor da provisão do INSS, visto que em 01/06/2007 o acórdão transitou em julgado, tendo sido os autos remetidos à origem, em 20/06/2007 e arquivados em 03/09/2007. Em maio de 2008 os autos foram desarquivados apenas para juntadas das decisões proferidas nas instâncias superiores, sendo arquivados novamente em julho de 2008, não havendo possibilidade de alteração do julgado. A Companhia manteve provisionado apenas o montante relativo ao FNDE (R$2.846), em virtude do débito constar inscrito em Dívida Ativa da União no sistema da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN). Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia reverteu o valor provisionado, tendo em vista que fomos informados que há uma "possível" perda de R$1.227 mil.

• **Causas Tributárias - PIS / COFINS:** A Lei n° 905, de 18 de dezembro de 1975, criou a Companhia com prerrogativas de Sistema Financeiro de Habitação, assim sendo, o PIS e o COFINS devem ser apurados na sistemática das Entidades Financeiras. Assim, a Companhia utiliza desde o exercício de 2003, a sistemática de instituições financeiras para apuração e recolhimento das contribuições para o PIS (0,65%) e para a COFINS (4%), considerando como base de cálculo a somatória das receitas de Produção, Comercialização Gestão de Crédito e das Receitas não Operacionais.

(*) A partir de janeiro de 2016, a Companhia passou a incorporar em sua base de cálculo as receitas financeiras para recolhimento.

Em virtude de decisão da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que julgou inconstitucional o artigo de lei que autorizava a autarquia a apurar e constituir créditos pelo prazo de 10 anos, como consta nos incisos I e II do artigo 45 da Lei nº 8.212/91, a provisão para risco abrange o período referente aos últimos 05 (cinco) anos.

Tal provisão foi constituída pela sistemática de apuração para o PIS e a COFINS utilizada pelas Incorporadoras Imobiliárias com base na totalidade das receitas auferidas, porém com utilização das alíquotas aplicáveis às instituições financeiras.

Por haver contradição entre as bases de recolhimento e provisão, a Secretaria da Receita Federal do Brasil, lavrou auto de infração em agosto de 2013, retroagindo a cobrança do PIS e COFINS a agosto de 2008.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

Considerando que medidas administrativas foram tomadas para contestação da referida autuação, em setembro de 2015, o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF concedeu parecer favorável e extinguiu os débitos relativos ao período de competência de 01/08/2008 à 30/11/2009, resultando na reversão da provisão para risco no montante de R$25.039 mil, (R$3.502 mil para o PIS e R$21.537 mil para a COFINS).

Em junho de 2014 a Secretaria da Receita Federal, lavrou novo auto de infração dos anos calendários de 2010 à 2012 e, novamente medidas administrativas foram tomadas requerendo anulação do auto e consequentemente o arquivamento do processo.

Em outubro de 2017, o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF, novamente concedeu parecer favorável à Companhia, concluindo que a mesma não se enquadra no § 1º do artigo 22 da Lei nº 8.212/1991, sujeitando-se ao regime não-cumulativo e não ao regime cumulativo, devendo o crédito lançado ser extirpado, porquanto efetuado com base no regime cumulativo, o que resultou na reversão da provisão para o risco o importe de R$62.074 mil, (R$8.677 mil para o PIS e R$53.397 mil para a COFINS).

A Companhia mantém provisionado as contingências do PIS e da COFINS de janeiro de 2013 a dezembro de 2017, equivalente a R$28.733 mil (PIS) e R$114.277 mil (COFINS), perfazendo um total de R$143.010 mil, atualizados até 31 de dezembro de 2017 pela taxa Selic.(*), salientando que, a Receita Federal do Brasil iniciou novo procedimento fiscal (maio/2017), relativo aos exercícios de 2013 à 2015.

Outras causas tributárias: referem-se à execuções fiscais relativas ao IPTU, também provisionadas de acordo com orientações dos consultores jurídicos. Os valores são atualizados mensalmente pela tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais. A Companhia reverteu a provisão referente à ação cautelar, Seguro de Acidente do Trabalho (SAT), referente ao débito previdenciário junto ao INSS, pois o processo transitou em julgado em 2015 e logo, está encerrado.

Processos com probabilidade de perda possível

A Companhia é parte integrante em processos trabalhistas, fiscais e cíveis, os quais são classificados como sendo possíveis de perda e que assim não atendem os requisitos de registros contábeis. O montante das provisões trabalhistas, cíveis e tributárias passivas, classificadas como perda possível é de R$482.178 (R$454.333 em 2016).

18. Benefícios a empregados

A Companhia suporta um plano de assistência à saúde para seus colaboradores e dependentes, contratado junto a Operadora privada AMIL, devidamente habilitada pela ANS - Agência Nacional de Saúde Suplementar. De acordo com a Lei nº 9656/98, os colaboradores que vierem a se aposentar na Companhia tem direito a manter sua vinculação ao plano de forma vitalícia, caso tenha contribuído por mais de dez anos, ou temporária. Há um subsídio indireto em favor dos aposentados e dependentes, visto que o prêmio é único, estabelecido para toda a massa populacional da Companhia.

De acordo com o CPC-33 - Benefícios a Empregados, a Companhia deve reconhecer essa obrigação indireta, para tanto baseando-se em avaliação atuarial específica e independente.

A avaliação em 2015 foi realizada pela empresa Exacttus Consultoria Atuarial Ltda. habilitada junto ao IBA - Instituto Brasileiro de Atuária sob nº CIBA-111 e em 2016 pela empresa Wedan Consultoria e Assessoria Atuarial Ltda. habilitada junto ao IBA - Instituto Brasileiro de Atuária sob nº CIBA-145, ambas adotaram o Método da Unidade de Crédito Projetada - UCP, utilizando as seguintes premissas técnicas:

Hipóteses econômicas	**2017**	**2016**
Taxa anual de juro atuarial real	5,01%	5,90%
Taxa anual de inflação projetada	3,48%	4,96%
Taxa de juros nominal	8,66%	11,15%
Taxa anual real de evolução custos médicos até 59 anos	6,43%	6,54%
Taxa anual real de evolução custos médicos após 59 anos	6,43%	6,54%
Hipóteses atuariais		
Taxa de rotatividade	1,84% a.a.	1,84% a.a.
Tábua de mortalidade de ativos e inativos	AT-2000	AT-2000
% de casados na data de aposentadoria	não apontado	não apontado
Diferença de idade entre titular e cônjuge - Inativos	não apontado	não apontado
Idade de Aposentadoria	60 anos	60 anos

Movimentação dos Outros Resultados Abrangentes (ORA)

	2017	**2016**
Saldo do "ORA" no início do exercício	6.333	7.141
Parcela de ganhos e perdas atribuíveis ao ano	(1.682)	(808)
Saldo do "ORA" no final do exercício	**4.651**	**6.333**
Movimentação do passivo atuarial		
Passivo atuarial no início do exercício	12.276	10.129
Movimentações em outros resultados abrangentes		
Parcela de ganhos e perdas atribuíveis ao ano	(1.682)	(808)
Movimentações no resultado do exercício		
Juros sobre obrigações	1.390	1.351
Custo do serviço	821	1604
Passivo no final do exercício	**12.805**	**12.276**

19. Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social da Companhia é formado pelo montante de R$14.148.006 (R$13.408.438 em 2016), conforme demonstrado a seguir:

	2017		**2016**	
	Quantidade de ações	**Valor**	**Quantidade de ações**	**Valor**
Fazenda do Estado de São Paulo	19.952.646.943	14.147.943	18.909.644.640	13.408.375
Outros	82.592	63	82.592	63
	19.952.729.535	**14.148.006**	**18.909.727.232**	**13.408.438**

O aumento do capital subscrito até o limite do capital autorizado dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de modificações do Estatuto Social.
O capital subscrito e integralizado é representado por 19.952.729.535 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal (18.909.727.232 ações em 2016).

b. Reserva de capital

Recursos provenientes do Fundo Rotativo Especial da Loteria da Habitação, criado através do Decreto nº 31.365/90, destinados à construção ou aquisição de equipamentos comunitários, creches, clínicas médicas e dentárias, postos de saúde e parques infantis dentro dos projetos habitacionais.

c. Recursos para futuro aumento de capital

A Companhia tem como principal fonte de recursos o aporte de capital do Tesouro do Estado, por meio de subscrição de ações vinculada à execução de seu programa de investimentos e repasses por meio da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, à qual a Companhia é vinculada. Os recursos são aprovados no Orçamento do Estado, conforme a Lei orçamentária anual (LOA) divulgada normalmente no final do exercício estabelecendo as despesas e receitas que serão realizadas no próximo ano. A Companhia recebe os recursos empenhados mensalmente, de acordo com a disponibilidade da Secretaria da Fazenda.

d. Prejuízos acumulados

O prejuízo verificado no exercício, assim como os prejuízos acumulados, é em grande parte decorrente da diretriz da política habitacional do Governo do Estado de São Paulo, de conceder subsídios às famílias com baixa renda familiar, beneficiárias do atendimento habitacional realizado pela Companhia.

20. Receitas e despesas de produção e comercialização

	2017	**2016**
Receitas de produção e comercialização		
Resultado positivo na comercialização	170.693	164.555
Taxas de licitação, multas contratuais e apoio comunitário	202	150
	170.895	164.705
Despesas de produção e comercialização		
Despesas residuais apuradas no encerramento dos empreendimentos	(11.353)	(92.502)
Despesas com recuperação de unidades	(101.945)	(96.242)
Perda estimada para projetos em fase de desenvolvimento	8.116	(4.634)
Perda estimada para imóveis em concessão onerosa (i)	264.234	(83.419)
Gerenciamento de produção	(85.233)	(97.508)
Fiscalização de obras	(63.224)	(72.594)
Serviços de vigilância	(30.974)	(36.429)
Resutado negativo na comercialização	(3.840)	(11.884)
Perda estimada para imóveis a comercializar	22.477	2.214
Ajuda de custo/auxílio-moradia	(501)	(5.243)
Serviços técnicos contratados	(73.968)	(94.490)
Programa Estadual de regularização, Vila Dignidade e Moradia Indigena	357	(1.139)
Indenizações por ações judiciais	3.303	(20.054)
Provisão para contingências civeis e tributárias	(21.734)	(33.999)
Demais despesas de produção e comercialização	(7.036)	(8.693)
	(101.321)	(656.616)
	69.574	**(491.911)**

(i) A reversão de perda ocorrida na rubrica "perda estimada para imóveis em concessão onerosa", ocorreu devido a um aumento substancial no valor da conversão de contratos de concessão onerosa em financiamento em relação ao custo.

21. Receitas e despesas com gestão de créditos

	2017	**2016**
Receitas de gestão de créditos		
Locação por concessão de uso	28.293	27.996
Renegociações de acordos	32.495	36.416
Carta de crédito PAC / BID	736	776
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	477	2.494
Taxas de remuneração com cobrança e administração	692	300
	62.963	67.982
Despesas de gestão de créditos		
Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa da carteira de clientes (i)	(226.334)	(546.038)
Perda (reversão) estimada do FCVS	(789)	(3.682)
Distrato, rescisão contratual e término de prazo	(30.126)	(12.792)
Apoio logístico, operacional e administrativo à cobrança	(1.282)	(6.174)
Indenização de sinistro	(108)	1.081
Honorários para recuperação de créditos	(890)	(1.257)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(563)	(941)
Contribuição ao FCVS	(1.071)	(730)
Notificações à mutuários	(179)	(107)
Seguro habitacional	(97)	(107)
	(261.439)	(570.747)
	(198.476)	**(502.765)**

(i) A redução dos saldos de "Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa da carteira de clientes" está relacionadas fatores econômicos no ano de 2016, ao qual a instabilidade na setor politico , afetou on índices de inadimplência do mercado, resultado em um aumento significativo dos saldos de saldos de provisões , com a retomada da recuperação da economia para este ano e a intensificação das cobranças efetuadas aos mutuários, esta provisão começa a voltar a seus valores de base.

22. Outras Receitas

	2017	**2016**
Outras receitas operacionais		
Recuperação de despesas de obras	69.071	77.588
Aluguéis de imóveis comerciais	1.233	1.223
Outras receitas operacionais	857	4.667
	71.161	**83.478**

O montante registrado na rubrica "recuperação de despesas de obras" refere-se ao valor reembolsado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), das despesas pagas do Programa Recuperação Socioambiental da Serra do Mar e Sistema Mosaicos da Mata Atlântica, que é um conjunto de ações e intervenções das Secretarias da Habitação e do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, envolvendo o Parque Estadual d Serra do Mar (PESM), o Mosaico de Ilhas e Áreas Marinhas Protegidas do Litoral Paulista.

23. Despesas com subsídios

	2017	**2016**
Despesas com subsídios		
Subsídios efetivos dos devedores por vendas compromissadas	(440.174)	(380.307)
Recuperação de subsídio via taxa de compensação de prestação	95.496	87.418
Perda estimada para imóveis em concessão onerosa	(96.296)	37.993
Perda estimada para redução ao valor recuperável dos subsídios dos devedores por vendas compromissadas (i)	(61.857)	(299.790)
Perda (Reversão para perda) estimada para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis a comercializar	(11.410)	(18.882)
	(514.241)	**(573.568)**

(i) Um os indicadores para o cálculo de "Perda estimada para redução ao valor recuperável dos subsidios dos devedores por vendas compromissadas", e o índice de conversão de contratos de concessão onerosa em financiamento , como explicado acima o mesmo apresentou um aumento substancial em 2017, alterando também a provisão de subsidio.

24. Despesas com desenvolvimento comunitário

	2017	**2016**
Despesas com desenvolvimento comunitário		
Serviços técnicos contratados	(21.904)	(30.692)
Equipamentos comunitários	(4.651)	(2.588)
Quadras poliesportivas	(157)	(48)
Gastos com vestuários	(4)	-
Demais depsesas com desenvlvimento comunitário	(7)	-
	(26.723)	**(33.328)**

25. Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas

	2017	**2016**
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(64.686)	(60.760)
Assistência Médico-Hospitalar	(15.251)	(15.911)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	(8.535)	(8.871)
Horas extras	(2.026)	(3.306)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(7.934)	(7.828)
Décimo terceiro salário	(6.265)	(6.262)
Bolsa complementação educação	(2.284)	(2.337)
Salários de Comissionados	(1.007)	(1.353)
Honorários da diretoria (nota 29 - partes relacionadas)	(1.266)	(1.560)
Programa Participação Resultados	(1.576)	(1.906)
Vale Transporte	(791)	(714)
Honorários do Conselho de Administração e Conselho Fiscal (nota 28 - partes relacionadas)	(559)	(650)
Auxílio Creche	(137)	(134)
Seguro de Vida em Grupo	(214)	(205)
Treinamento	(66)	(54)
Demais despesas com pessoal	(215)	(382)
	(112.812)	**(112.233)**
	2017	**2016**
Despesas com encargos sociais		
Contribuição social - COFINS	(24.296)	(27.333)
I.N.S.S e contribuições correlatas	(16.406)	(16.116)
Contribuição para o FGTS	(6.876)	(7.440)
Contribuição para o PIS/PASEP	(4.154)	(4.441)
Seguro de Acidente do Trabalho	(860)	(912)
Indenizações e avisos prévios	(122)	(333)
Provisão para causas trabalhistas e tributárias	13.456	(10.236)
Outros encargos sociais	(1.207)	(1.082)
	(40.465)	(67.893)

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

	2017	2016
Despesas com serviços de terceiros		
Serviços de processamento de dados (nota 29 - partes relacionadas)	(11.890)	(9.950)
Serviços de divulgação (i)	(8.635)	(9.445)
(i) Imprensa Oficial do Estado de São Paulo (nota 29 - partes relacionadas)	(1.117)	(1.141)
Serviços de zeladoria e condomínio (ii)	(960)	(952)
Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS (nota 29 - partes relacionadas)	(8.113)	(8.150)
Serviços de comunicação / postais	(6.396)	(8.582)
Serviços técnicos contratados - PJ	(7.022)	(4.502)
Conservação de bens administrativos	(2.038)	(1.927)
Serviços de reprografia	(1.671)	(1.484)
Locação de bens e despesas com condomínio	(2.305)	(2.307)
Postos de atendimento descentralizados (nota 29 - partes relacionadas)	(782)	(642)
Transporte, despachos e armazenagem	(1.903)	(1.137)
Locação de veículos	(932)	(1.116)
Judiciais e de Cartório	(596)	(582)
Serviços de comunicação-Telefonia	(1.193)	(1.014)
Locação moveis e equipamentos de escritório	(1.442)	(269)
Serviços de conservação e limpeza	(680)	(703)
Serviços de vigilância	(2.046)	(1.837)
Tarifas de água e esgoto, luz e gás	(322)	(311)
Serviços de copa	(287)	(285)
Outros Serviços de Terceiros	(84)	(80)
	(60.414)	(56.416)
Despesas com encargos diversos		
Ações e acordos trabalhistas	(466)	(6.002)
Viagens e estadias	(1.067)	(1.227)
Amortizações	(1.351)	(1.122)
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE e Fundação do Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP	(1.018)	(515)
Depreciações	(599)	(417)
Recepções, exposições, congressos e correlatos	(194)	(259)
Despesas com locomoção	(42)	(176)
Contribuições a associaçoes de classe	(175)	(156)
Despesas com representação	(54)	(77)
	(4.966)	(9.951)
	(218.657)	**(246.493)**

26. Receitas e despesas financeiras

	2017	2016
Receita financeiras		
Juros contratuais	491.088	440.217
Multas, mora e atualização monetária	9.102	5.311
Juros de aplicação financeira	7.487	6.960
Atualização monetária sobre financiamentos concedidos	162.196	311.393
Atualização monetária sobre o fundo de compensação de variações salariais	36.753	40.831
Outras receitas de variações monetárias	1.003	5.796
	707.629	810.508
Despesas financeiras		
Despesas e tarifas bancárias	(10.905)	(9.790)
Juros contratuais	(8.597)	(8.826)
Atualização monetária sobre empréstimos	(776)	(3.882)
Outras despesas de variações monetárias	(190)	(404)
	(20.468)	(22.902)
	(687.161)	**(787.606)**

27. Prejuízo por ação

Conforme nota explicativa nº 19, a Companhia possui somente ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal. O prejuízo básico por ação da Companhia em 31 de dezembro de 2017 foi de R$ 0,00710 (R$0,05177 em 31 de dezembro de 2016) e diluído de R$0,00680 (R$0,04684 em 31 de dezembro de 2016). O fator de diluição das ações é representado pelos recursos adiantados pelo acionista para futuro aumento de capital que em 31 de dezemvro de 2017 era de R$611.250 (R$739.568 em 2016).

28. Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos, visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas definidas pela Administração da Companhia.

Gerenciamento de risco financeiro

Os principais fatores de risco a que a Companhia está exposta os seguintes riscos:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos, as práticas e os processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Risco de crédito

	2017	2016
Caixa e equivalentes de caixa	73.327	39.254
Aplicações financeiras restritas	171.408	109.876
Prestações a receber	747.879	759.179
Devedores por vendas compromissadas	4.818.725	4.373.620
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)	592.676	552.068
Investimentos em ações	4	4.534
	6.404.019	**5.838.531**

A nota explicativa 6, relata os critérios de mitigação dos riscos e carteira vencida, bem como os efeitos da perda estimada para crédito de liquidação duvidosa e subsídio. Quanto ao FCVS, os critérios de mitigação dos riscos estão descritos na nota explicativa 11.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

Tipicamente, a Companhia garante que possui caixa à vista suficiente para cumprir com despesas operacionais esperadas para um período de 90 dias, incluindo o cumprimento de obrigações financeiras, isto exclui o impacto potencial de circunstâncias extremas que não podem ser razoavelmente previstas, como desastres naturais.

Abaixo os itens que possuem maturidade contratual como passivos financeiros:

A seguir, estão as maturidades contratuais de passivos financeiros:

	Valor futuro a pagar	6 meses ou menos	6 - 12 meses	1 - 2 anos	2 - 5 anos	5 anos em diante
Fornecedores	167.529	83.764	83.765	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	326.311	12.765	12.958	25.202	113.140	162.246
Convênios à repassar	154.668	6.424	-	99.571	48.673	-
Outras exigibilidades	125.369	16.319	16.319	92.731	-	-
	773.877	**119.272**	**113.042**	**217.504**	**161.813**	**162.246**

Risco de mercado - taxa de juros

O perfil de taxa de juros dos instrumentos financeiros da Companhia remunerados por juros está apresentado abaixo:

	2017	2016
Caixa e equivalentes de caixa	73.327	39.254
Aplicações financeiras restritas	171.408	109.876
Devedores por vendas compromissadas	4.818.725	4.373.620
Ativos financeiros	**5.063.460**	**4.522.750**
Empréstimos e financiamentos	(184.925)	(192.204)
FCVS a recolher	(12.423)	(11.702)
Passivos financeiros	**(197.348)**	**(203.906)**

Análise de sensibilidade de taxas de juros

Conforme mencionado na nota explicativa nº 14, a Companhia possui empréstimos e financiamentos com diversas taxas de juros, sendo substancialmente pré-fixadas. Entretanto, a Administração considera que as variações mais significativas estão atreladas às operações pós-fixadas registradas nos grupos de aplicações financeiras e devedores por vendas compromissadas, os quais serão demonstrados por meio da análise de sensibilidade abaixo:

			Taxa de juros efetiva	Cenários				
				I	II	III	IV	V
Exposição patrimonial	**Exposição**	**Risco**	**em 31/12/2017**	**Provável**	**25%**	**50%**	**-25%**	**-50%**
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de caixa (Aplicações financeiras) - Nota explicativa 4								
Banco do Brasil	62.622	(a)	9,71%	62.622	78.278	93.933	46.967	31.311
Aplicações financeiras - Nota explicativa 5								
Banco do Brasil	45.438	(a)	9,71%	45.438	56.797	68.157	34.078	22.719
Banco do Brasil	98.212	(a)	5,67%	98.212	122.765	147.318	73.659	49.106
Banco do Brasil	27.585	(a)	9,60%	27.585	34.481	41.378	20.688	13.793
Banco do Brasil	173	(a)	5,92%	173	216	260	129	87
Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas - Nota explicativa 6								
Devedores por vendas compromissadas	8.650.655	Variação da TR	0,60%	8.650.655	10.813.319	12.975.983	6.487.991	4.325.328
Passivos financeiros								
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Nota explicativa 11								
Fundo de compensação de variação salarial a recolher	12.423	Variação da TR	0,60%	(12.423)	(15.529)	(18.635)	(9.317)	(6.212)
Exposição liquida				**8.872.262**	**11.090.327**	**13.308.394**	**6.654.195**	**4.436.132**

(a) O risco de exposição das aplicações financeiras restritas é baseado na oscilação da carteira compreendendo os ativos financeiros vinculados ao fundo nas respectivas datas-bases.

Uma alteração de 25% (1° Cenário) ou 50% (2° Cenário) nas taxas de juros, na data das demonstrações financeiras teria aumentado ou reduzido o patrimônio líquido e o resultado do exercício de acordo com os montantes demonstrados abaixo:

	Lucro ou prejuízo		Patriônio líquido	
	Aumento	**Diminuição**	**Aumento**	**Diminuição**
31 de dezembro de 2017				
Cenário 25%	2.218.065	(2.218.065)	2.218.065	(2.218.065)
Cenário 50%	4.436.132	(4.436.132)	4.436.132	(4.436.132)

Gestão do capital

A política da Administração da Companhia é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido total.

A Administração procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis mais adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável.

Não houve alterações na abordagem da Companhia à administração de capital durante o ano.

A Companhia não está sujeita às exigências externas impostas de capital.

Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro abaixo a seguir, e não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

	2017	2016
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado		
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	234.030	137.737
Investimentos em ações	4	4.534
Empréstimos e recebíveis		
Caixa e depósitos bancários à vista	10.705	11.393
Prestações a receber	747.879	759.179
Devedores por vendas compromissadas	4.461.776	4.373.620
FCVS a receber	592.676	552.068
	6.047.070	**5.838.531**
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Fornecedores e prestadores de serviços	167.529	181.061
Empréstimos e financiamentos	184.925	192.204
FCVS a recolher	12.423	11.702
Convênios à repassar	154.668	88.282
Outras contas a pagar	125.369	86.612
	644.914	**559.861**

Instrumentos financeiros "derivativos"

A Companhia não detém instrumentos financeiros derivativos.

Instrumentos financeiros "não derivativos"

Todos os ativos financeiros "não derivativos" são reconhecidos inicialmente ao valor justo na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Mensuração do valor justo

Para todos os instrumentos financeiros a administração considera que o valor justo se aproxima do valor contábil, uma vez que para esses instrumentos financeiros o valor contábil reflete o valor de liquidação naquela data.

O CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação estabelece uma hierarquia de três níveis para o valor justo, a qual prioriza as informações quando da mensuração do valor justo pela Companhia, para maximizar o uso de informações observáveis e minimizar o uso de informações não observáveis. O CPC 40 descreve os três níveis de informações que devem ser utilizadas mensuração ao valor justo:

- **Nível 1** - Preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- **Nível 2** - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).
- **Nível 3** - Inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado.

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

continua...

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(Em milhares de Reais)

O processo de mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros da Companhia está classificado nos seguintes níveis:

Em 31 de dezembro de 2017	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	-	234.030	-
Investimentos em ações	-	4	-
Prestações a receber		747.879	
Em 31 de dezembro de 2016	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	-	137.737	-
Investimentos em ações	-	4.534	-
Fornecedores e prestadores de serviços	-	759.179	-
Em 31 de dezembro de 2017	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado			
Fornecedores e prestadores de serviços	-	167.529	-
Empréstimos e financiamentos	-	184.925	-
Em 31 de dezembro de 2016	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Fornecedores e prestadores de serviços	-	181.061	-
Empréstimos e financiamentos	-	192.204	-

29. Partes relacionadas

(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os montantes registrados na rubrica "despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração dos membros da Administração da Companhia estão demonstrados a seguir:

		2017			2016	
	Nota	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	25	5	5	4	5	5	4
Remuneração		371	1.266	188	462	1.560	188

A remuneração global dos administradores das sociedades controladas pelo Estado, é fixada mediante parecer emitido pelo Conselho de Defesa dos Capitais do Estado - CODEC de forma alinhada com o subsídio então fixado para o Governador.

O valor fixado em R$20.590,00 (vinte mil, quinhentos e noventa reais) para os diretores, também servirá de base para remuneração dos membros dos Conselhos de Administração e Fiscal das Companhias, correspondentes, respectivamente, a 30% (trinta por cento) e 20% por cento da remuneração mencionada.

(ii) Saldos com partes relacionadas

A Companhia disponibiliza colaboradores para prestarem serviços nas mais diversas Secretarias do Estado e registra na rubrica "Outras contas a receber", no Ativo circulante, o montante das notas de débitos emitidas até 31 de dezembro de 2017 e 2016, respectivamente.

A composição dos saldos de mútuos a receber da Companhia são demonstradas a seguir:

	2017	2016
Secretaria da Habitação	246	2.621
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE	-	279
Governo do Estado de São Paulo - Casa Civil	18	18
Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo - DETRAN	808	808
Secretaria do Meio Ambiente	46	45
Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP - SIURB	69	69
Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome - MDS	29	29
Secretaria das Relações Institucionais	11	11
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A	-	609
Empresa Paulista de Planejamento Metropotitao S/A - EMPLASA	35	38
	1.262	**4.527**

(iii) Serviços prestados por partes relacionadas

A Companhia apresenta abaixo, os saldos em aberto em 31 de dezembro de 2017 e 2016 referentes aos serviços prestados por partes relacionadas continuamente, registrados na rubrica

"Despesas gerais administrativas":

	Nota	2017	2016
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP	25	11.890	9.950
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (postos atendimento)	25	782	642
Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS	25	8.113	8.150
Imprensa Oficial do Estado de São Paulo	25	1.117	1.141
		21.902	**19.883**

Adicionalmente a Companhia possui convênios com diversas empresas e Secretaria do Governo do Estado de São Paulo, divulgadas detalhadamente na" *nota explicativa nº 15 - Convênios* à *repassar".*

30. Prejuízos fiscais a compensar

A Companhia possuí prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social a compensar sobre os seguintes valores-base:

Prejuízos Fiscais à Compensar	**Valor em R$**
Valores até 2012	1.534.122
Exercício 2013	273.967
Exercício 2014	329.661
Exercício 2015	146.912
Exercício 2016	17.279
Exercício 2017	30.198
Acumulado até 2017	2.332.139

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, sem prazo de prescrição. A Companhia não reconhece impostos diferidos ativos sobre esses prejuízos fiscais por causa da incerteza em relação com lucros fiscais disponíveis no futuro.

a. Taxa efetiva

Reconciliação da taxa efetiva do imposto	**2017**	**2016**
Resultado de operações continuadas antes dos impostos	(141.632)	(979.029)
Alíquota fiscal combinada - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota combinada	48.155	332.870

Reconciliação da taxa efetiva do imposto	**2017**	**2016**
Ajustes dos encargos às alíquotas efetivas		
Adições e exclusões permanentes	(127.737)	(916.749)
Benefício fiscal - PAT	-	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	-	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício - Corrente	-	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício - Diferido	-	-
Aliquota efetiva - %	0%	0%

31. Compromissos assumidos

A CDHU celebrou contratos junto a 148 seguintes instituições . Esses contratos darão origem a despesas anuais de R$310.418 mil.

Call Tecnologia e Serviços Ltda.	15.700
TPD Engenharia Ltda- EPP	3.753
BBKO Consulting S/A	10.171
Melhor Forma Construtora Ltda.	3.615
HBJ Contrutora Eireli	7.216
Gocil Serviços de Vigilância e Segurança Ltda.	48.498
Construtora Viasol Ltda. EPP	6.590
Consórcio Morar Paulista	42.284
Nelson Willians & Advogados Associados	14.212
M. Cais Sociedade de Advogados	14.950
Brasil Salomão e Matthes Advocacia	18.562
Rocha, Calderon e Advogados Associados	10.971
Perreira e Lolli Sociedade de Advogados	11.468
Terra Nova Engenharia e Construções Ltda.	10.800
Saned Engenharia e Empreendimentos S.A	38.147
Bernardi & Souza Construção e comércio Ltda - EPP	3.420
JLA Construções e Comércio Eireli	7.838
Mudanças e Transportes São Miguel Ltda.	4.060
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE	13.248
Outros Contratos	24.915
Total	**310.418**

32. Eventos subsequentes

Conforme Lei nº 16.646, de 11 de janeiro de 2018, para o exercício de 2018, já estão aprovados no Orçamento do Estado recursos da ordem de R$933.000 os quais serão destinados para investimentos em projetos habitacionais ingressando na Companhia como subscrição de ações.

A partir de 2018 a Companhia passará a trabalhar com a metodologia de Gestão de Relacionamento com o Cliente (CRM, do inglês Customers Relationship Management), garantindo melhorias substanciais na qualidade de seus atendimentos e incluindo estudos para implementação dos processos de conversão de contratos de concessão onerosa em contratos de financiamento, de forma automatizada e descentralizada.

A automatização via CRM dos processos de conversão de contratos provisórios em contratos de financiamento (venda), proporcionará resultados mais expressivos na regularização do estoque de unidades habitacionais concedidas em uso às famílias beneficiárias. A conversão desses atendimentos provisórios em vendas efetivas dos imóveis, respeitada a condição de averbação do empreendimento, tem como meta a conversão de, pelo menos, 25% (vinte porcento) dos contratos provisórios em vendas efetivas das unidades habitacionais atualmente em concessão onerosa.

DIRETORIA

Nédio Henrique Rosselli Filho
Diretor Presidente

Carlos Alberto Fachini
Diretor

Nourival Pantano Junior
Diretor

Aguinaldo Lopes Quintana Neto
Diretor

Elisabete Franca
Diretora

Ernesto Mascellani Neto
Diretor

Rosângela Paulino da Silva
TC CRC 1SP143.697/O-6

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, que este subscreve, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, examinou as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, constituídas de Balanços Patrimoniais, Demonstrações de Resultados, Demonstrações de Resultados Abrangentes, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstrações dos Fluxos de Caixa. Com base nos exames que procedeu frente aos documentos apresentados ao longo do exercício, nos esclarecimentos da Diretoria e no Relatório dos Auditores Independentes da KPMG, deliberou que as referidas Demonstrações complementadas pelas "Notas Explicativas", estão em condições de serem submetidas à apreciação do Conselho de Administração.

São Paulo, 08 de agosto de 2018.

PEDRO FAGUNDES DE OLIVEIRA FILHO
MARCOS TADEU YAZAKI
RAFAELA DI FONZO OLIVEIRA
CARMEM APARECIDA ABAD

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Rodrigo Garcia
Presidente

Marcos Rodrigues Penido
Conselheiro

João Vicente Ferreira Telles Guariba
Conselheiro

Thiago Arruda Zaleschi Joaquim
Conselheiro

Rodrigo Otaviano Vilaça
Conselheiro

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Diretores e Quotistas da
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
São Paulo - SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos nos parágrafos 1 e 2 e pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo 3 da seção a seguir intitulada "base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas

1. Conforme nota explicativa nº 20, a Companhia está apresentando na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, receita líquida positiva de R$170.693 mil (R$164.555 mil em 2016) e negativa de R$3.840 mil (R$11.884 mil em 2016) decorrentes da comercialização de imóveis, deduzidas dos respectivos custos de comercialização. Conforme CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, a demonstração do resultado deve incluir, dentre outras, as rubricas de custo dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos, o lucro bruto e as rubricas de receita, custos e despesas em nota explicativa a partir da natureza dos respectivos valores.

A administração da Companhia não divulgou as referidas informações em suas demonstrações financeiras. Em decorrência desse assunto, a receita bruta de comercialização, no montante de R$ 710.956 mil (R$828.565 mil em 2016) e os respectivos custos de comercialização no montante de R$ 544.103 mil (R$663.860 mil em 2016) não estão sendo apresentadas separadamente nas demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

2. A Companhia não divulgou na nota explicativa 3 as análises dos impactos da adoção inicial dos novos pronunciamentos contábeis, CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente e CPC 48 - Instrumentos Financeiros, efetivos a partir de 1º de janeiro de 2018, conforme requerido pelo CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Se as análises dos efeitos da adoção inicial das novas normas tivessem sido efetuadas, certas divulgações relevantes nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia poderiam ser requeridas. Os efeitos e divulgações adicionais em decorrência desse assunto não foram determinados.

3. Conforme mencionado na nota explicativa nº 12, o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 apresenta na rubrica de depósitos judiciais, no ativo não circulante, o montante de R$95.920 mil (R$90.143 mil em 2016)

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

que não estavam conciliados até a data de conclusão dos nossos trabalhos. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes em relação ao saldo de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, assim como nos elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa relativos aos exercícios findos naquelas datas.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

• Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 1 de agosto de 2018.

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6

Cristiano Seabra Di Girolamo
Contador CRC BA-017826/O-4

CDHU

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria da Habitação

VIDA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ: 74.301.441/0001-60

Demonstrações Financeiras para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 (Valores expressos em R$ 1,00)

Balanço Patrimonial

ATIVO	2014	2013
Ativo Circulante	**100.507,94**	**100.507,94**
Disponibilidades: Caixa/Bancos	347,40	347,40
Cliente e Operações a Receber	**100.000,00**	**100.000,00**
Venda de Imobilizado	100.000,00	100.000,00
Direitos Realizáveis à Curto Prazo	**160,54**	**160,54**
Impostos e Contribuições a Recuperar	160,54	160,54
Ativo não Circulante	**61.790.652,64**	**58.907.737,76**
Investimentos	**61.790.255,14**	**58.907.340,26**
Participação em Outras Sociedades	61.790.255,14	58.907.340,26
Intangível: Marcas e Patentes	397,50	397,50
Total do Ativo	**61.891.160,58**	**59.008.245,70**

PASSIVO	2014	2013
Passivo Circulante	**1.041,16**	**1.041,16**
Obrigações Tributárias: Impostos à Recolher	15,00	15,00
Outras Contas à Pagar	**1.026,16**	**1.026,16**
Passivo não Circulante	**4.994.007,62**	**4.992.513,62**
Outras Contas à Pagar	**4.994.007,62**	**4.992.513,62**
Coligadas e Controladas	4.994.007,62	4.992.513,62
Patrimônio Líquido	**56.896.111,80**	**54.014.690,92**
Capital Social	6.757.336,45	6.757.336,45
Reservas de Capital	6.099.735,71	6.099.735,71
Reservas de Lucros a Realizar	**44.039.039,64**	**41.157.618,76**
Total do Passivo	**61.891.160,58**	**59.008.245,70**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

	Capital Social	Reservas de Capital	Reservas de Lucros	Prejuízos/Lucros Acumulados	Total do Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de Dezembro de 2013	**6.757.336,45**	**6.099.735,71**	**41.157.618,76**	**-**	**54.014.690,92**
Resultado Líquido do Exercício	-	-	-	2.881.420,88	**2.881.420,88**
Transferência para Reservas de Lucros conforme Lei 11.638/07	-	-	2.881.420,88	(2.881.420,88)	**-**
Saldos em 31 de Dezembro de 2014	**6.757.336,45**	**6.099.735,71**	**44.039.039,64**	**-**	**56.896.111,80**

Demonstração do Resultado	2014	2013
Receita Bruta/Líquida	**-**	**-**
Outras Despesas/Receitas Operacionais	**2.881.420,88**	**7.012.275,19**
Despesas Administrativas	(1.494,00)	(8.517,20)
Resultado da Equivalência Patrimonial	2.882.914,88	7.020.792,39
Lucro Operacional	**2.881.420,88**	**7.012.275,19**
Resultado Operacional antes IRPJ/CSSL	**2.881.420,88**	**7.012.275,19**
Lucro Líquido antes das Participações	**2.881.420,88**	**7.012.275,19**
Lucro Líquido do Exercício	**2.881.420,88**	**7.012.275,19**

Demonstração do Valor Adicionado	2014	2013
Receitas/despesas não operacionais	2.882.914,88	7.020.792,39
Insumos Adquiridos de Terceiros		
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.494,00)	(8.517,20)
Valor Adicionado Líquido Produzido pela Entidade	**2.881.420,88**	**7.012.275,19**
Valor Adicionado Total a Distribuir	**2.881.420,88**	**7.012.275,19**
Distribuição do Valor Adicionado		
Lucros Retidos/Prejuízo do Exercício	2.881.420,88	7.012.275,19

Demonstração do Fluxo de Caixa	2014	2013
1. Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro do exercício antes do IRPJ e CSLL	**2.881.420,88**	**7.012.275,19**
Ajustes por:		
(-) Equivalência Patrimonial	(2.882.914,88)	(7.020.792,39)
(-) Diminuição nas contas a pagar - fornecedores	1.494,00	8.517,20

Demonstração do Fluxo de Caixa	2014	2013
2. Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
3. Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
4. Aumento Líquido de Caixa e Equivalente de Caixa		
Caixa e equivalente de caixa no início do período	347,40	347,40
Caixa e equivalente de caixa no fim do período	347,40	347,40

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

1) Contexto Operacional: a) A empresa Vida Administração e Participações S.A., constituída em 21/01/1994, conforme Contrato Social de 08/12/1993, tendo seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 21/01/1994. b) A empresa Vida Administração e Participações S.A. tem por objeto a administração de bens próprios ou de terceiros, a participação em outras sociedades, brasileiras ou estrangeiras, como sócia ou acionista e a participação em empreendimentos imobiliários. c) A empresa têm como sócios e respectivas participações as pessoas jurídicas a seguir apresentadas: Maria Eunice Moreira Felicio - CPF 000.633.778-37 - 57%; Felício Administração e Participações S.A - CNPJ 74.247.537/0001-97 - 40%; Roque Felício - CPF 016.139.958-49 - 3%. **2) Base, preparação e apresentação das Demonstrações Contábeis:** As demonstrações contábeis são elaboradas com observância das disposições da Legislação que regulamenta as sociedades comerciais, além da inserção, no que couber, quanto ao que determina a Lei das Sociedades por Ações (6.404/76), alterada pela Lei 11.638/2007, MP 449/08, Pronunciamentos do CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e legislações posteriores. **3) Principais práticas contábeis: a) Resultado**: O resultado é apurado em conformidade com o regime de competência do exercício. **b) Clientes e Outras Contas a receber:** Registrados pelo valor contábil efetivo das operações e prestações de serviço. **c) Investimentos:** São representados por investimentos em empresas coligadas e avaliados pelo método de equivalência patrimonial. **d) Provisões:** Reconhecida no Balanço Patrimonial, quando a empresa possui uma obrigação legal ou não formalizada presente como consequência de um evento passado, e é provável que recursos sejam exigidos para liquidar esta obrigação. **e) Outros Passivos circulantes e não circulantes:** Estão registrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias até a data do balanço. **f) Imposto de Renda e Contribuição Social:** O Imposto de Renda e a Contribuição Social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação tributária vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescidas de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

4) Ativo Circulante	**100.507,94**
4.1) Disponibilidades	**347,40**
4.1.1) Banco Conta Movimento	**347,40**
4.2) Contas à Receber	**100.160,54**
5) Ativo não Circulante	**61.790.652,64**
5.1) Investimentos: Participações Societárias	**61.790.255,14**
5.2) Intangível: Marcas e Patentes	397,50
6) Passivo Circulante	**1.041,16**
6.1) Obrigações Tributárias: Retenções na fonte à recolher	15,00
6.2) Outras Contas à pagar	**1.026,16**
7) Passivo não Circulante	**4.994.007,62**
7.1) Outras Contas à pagar: Coligadas (exigíveis acima 365 dias, conforme contrato entre as partes)	**4.994.007,62**
8) Patrimônio Líquido	**56.896.111,80**
8.1) Capital Social	**6.757.336,45**
Capital Social Subscrito - 100%	**6.757.336,45**
8.2) Reservas de Capital: Reserva de Correção Monetária	6.099.735,71
8.3) Reservas de Lucros: Reservas de Lucros a Realizar	44.039.039,64
9) Investimentos Relevantes	
Cotas Possuídas	**99%**

Empresa	Capital Social
Viação Danúbio Azul Ltda.	3.732.272,28
Auto Viação Bragança Ltda.	4.489.016,15
Assad Administração e Participações S/A	4.429.002,60
Empresa A. O. São Manoel Ltda. **(inativa)**	16.830,00
Agropecuária Barra Limpa Ltda.	119.790,00
Viação Vidazul Ltda.	859.659,57
Viazul Tour Ltda	220.495,00
Vidazul Transportes Ltda	940.990,00
Viação Raposo Tavares Ltda	990.000,00
Danúbio Azul Transportes de Cargas e Encomendas Ltda	15.028,20

Empresa	Patrimônio Líquido
Viação Danúbio Azul Ltda.	20.282.090,34
Auto Viação Bragança Ltda.	12.364.597,99
Assad Administração e Participações S/A	(5.933.763,57)
Viação Vidazul Ltda.	(9.693.459,02)
Viazul Tour Ltda	190.837,90
Vidazul Transportes Ltda	962.168,74
Viação Raposo Tavares Ltda	28.033.828,19
Danúbio Azul Transportes de Cargas e Encomendas Ltda	580.875,97

Maria Eunice Moreira Felício - Diretora Presidente

Adriana de Souza Gatti - TC - 1SP236339/O-9

Seville Transmission Assessoria em Investimentos S.A.

CNPJ/MF nº 28.037.759/0001-68 - NIRE 35.300.513.509

Extrato da Ata de Assembleia Geral Extraordinária

Aos 28/05/2018, às 13h, na sede social da Companhia. **Presenças:** Totalidade. **Mesa:** Presidente: Vasco Barcellos, e Secretário: Carlos Alberto Marcicano. **Ordem do Dia:** (i) a eleição de membro do Conselho de Administração da Companhia; (ii) eleição do Presidente do Conselho de Administração; (iii) alteração na forma de representação da Companhia; (iv) consolidação do Estatuto Social da Companhia. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas aprovaram por unanimidade de votos e sem ressalvas: **(i)** eleger a Sra. **Li Yu Elly Thio**, Passaporte singapuriano de Nº E6503910K, residente e domiciliada na Park House, 116 Park Street, London, W1K 6AF, como membro do Conselho de Administração da Companhia; **(ii)** determinar que o conselheiro **Jinyong Cai**, Passaporte chinês nº E55719417, residente e domiciliado em Hong Kong, ocupe o cargo de **Presidente do Conselho de Administração**; **(iii)** a alteração do Artigo 30 do Estatuto Social da Companhia, que passa a ter nova redação; e **(iv)** tendo em vistas as deliberações aprovadas no item (iii) acima, a consolidação do Estatuto Social da Companhia, que passa a vigorar com a redação constante do **Anexo I** da presente Ata. **Encerramento:** Nada mais. SP, 28/05/2018. **Carlos Alberto Marcicano -** Secretário. **JUCESP** nº 302.677/18-5 em 26/06/2018. Flávia R. Britto Gonçalves - Secretária Geral.

Ferreira Gomes Energia S.A.

CNPJ/MF 12.489.315/0001-23 - NIRE 35.300.383.656

Extrato da Ata da Assembleia Geral Extraordinária

Aos 16/01/2018, às 10h, na sede social da Companhia. **Presença:** a totalidade dos acionistas. **Mesa:** Presidente - José Luiz de Godoy Pereira. Paulo Roberto de Godoy Pereira - Secretário. **Deliberacões:** por unanimidade de votos: aumento do capital social da Companhia, de R$ 791.080.529,00 para R$ 807.080.529,00 mediante a emissão de 16.000.000 novas ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, ao preço de R$ 1,00 por ação, totalizando R$ 16.000.000,00. O aumento de capital foi totalmente subscrito pela acionista **Alupar Investimento S.A.** e é integralizado mediante a conversão de AFACs em capital social realizados: Data - Valor: 14/03/2017 - R$ 16.000.000,00. A subscrição e integralização acima mencionadas se encontram refletidas no boletim de subscrição que integra esta ata, na forma de seu Anexo I, com renúncia expressa do direito de preferência de subscrição do outro acionista da Companhia, nos termos do Anexo II desta ata. Em razão da deliberação disposta acima, o artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passará a ter a seguinte redação: "**Artigo 5° -** O capital social autorizado é de R$ 700.000.000,00. O capitai subscrito e integralizado é de R$ 807.080.529,00, representado por 807.080.529 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal". Consolidar o Estatuto Social da Companhia, nos termos do Anexo III desta ata. Nada mais a ser tratado. **Mesa: José Luiz Godoy Pereira - Presidente; Paulo Roberto de Godoy Pereira - Secretário. JUCESP** nº 087.804/18-9 em 20/02/2018. Flávia R. Britto Golçalves - Secretária Geral.

Banco Indusval S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/MF nº 61.024.352/0001-71 - NIRE 353.000.242-90

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Convidamos os senhores acionistas desta Companhia a se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária que se realizará no dia 17 de setembro de 2018, às 15:00 horas, na sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 6º andar, a fim de deliberar acerca dos seguintes assuntos: **i.** Aprovação do grupamento de ações proposto pela Administração da Companhia, na proporção de 10 (dez) para 1 (uma) ação da mesma espécie e as consequentes alterações do número de ações e da redação do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, bem como autorização à Diretoria para prática dos atos necessários à efetivação do grupamento; **ii.** Consolidação do Estatuto Social para refletir as alterações propostas. **Informações Gerais: a)** Encontram-se à disposição dos acionistas, na sede da Companhia e nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia (www.bip.b.br/ri) e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM (www.cvm.gov.br), os documentos pertinentes às matérias a serem examinadas e deliberadas na Assembleia Geral; e **b)** Os acionistas ou seus representantes habilitados deverão observar, para a participação na Assembleia ora convocada, o disposto no artigo 126 da Lei 6.404/76 e no parágrafo 4º do artigo 9º do Estatuto Social.

São Paulo, 14 de agosto de 2018

MANOEL FELIX CINTRA NETO

Presidente do Conselho de Administração

autoridade certificadora oficial
imprensaoficial
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente