

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias condensadas

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU (“CDHU” ou “Companhia”), localizada à rua Boa Vista, nº 170, Centro, São Paulo – SP, Brasil é uma empresa pública, criada pela Lei nº 905 de 18 de dezembro de 1975, que tem por finalidade: executar programas habitacionais em todo o território do estado de São Paulo, voltado para o atendimento à população de baixa renda; intervir no desenvolvimento urbano das cidades do estado de São Paulo, em consonância com diretrizes da Secretaria da Habitação e; 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 nº 17.863 de 22 de dezembro de 2023, dos fluxos de caixa decorrentes da “arrecadação mensal”, assim entendida, a somatória dos recebimentos de prestações dos financiamentos em curso, em leilões, de quitação de financiamentos com recursos próprios e/ou FGTS dos mutuários, e de indenizações de seguros. 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 8663/93, atualizada pela Lei 13.303 de 30 de junho de 2016.

A Companhia ainda participa de Convênios firmados com demais entidades públicas com o objetivo de gerenciar recursos para atendimento às demandas advindas de necessidades específicas, situações de precariedade, emergência e calamidade pública, conforme detalhados na nota explicativa nº 20.

O Projeto de Lei nº 529 de 12 de agosto de 2020, que tramitava na Assembleia Legislativa de São Paulo – ALESP, estabelecendo medidas voltadas ao ajuste fiscal e ao equilíbrio das contas públicas do Estado de São Paulo, foi convertido na Lei 17.293 no dia 15 de outubro de 2020, que autoriza o Poder Executivo a promover a extinção da CDHU.

Com a aprovação da Lei, para a continuidade do processo de extinção fica pendente a publicação de Decreto do poder executivo, o qual estabelecerá as diretrizes para extinção da Companhia, sendo que não existe a obrigatoriedade e prazo para que tal decreto seja emitido.

Apesar da Lei indicar incerteza sobre a continuidade operacional da Companhia, cabe destacar que houve investimento de recursos destinados à CDHU até o final do período findo em 31 de março de 2024, da ordem de R\$ 343.567, relativo aos recursos fiscais para recuperação urbana e retomada de empreendimentos habitacionais em terrenos pertencentes à Companhia, ou em parceria com os Municípios, o que demonstra a continuidade operacional da Companhia.

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias condensadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, em consonância com o Plano de Contas das Companhias de Habitação Popular, tendo em vista que a Companhia é agente do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

As informações contábeis intermediárias condensadas foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional, mesmo com a aprovação da Lei nº 17.293, conforme Nota explicativa nº 1, pois a Administração entende que com as informações até o momento não há prazo para liquidação da Companhia, não há diretrizes para cessar seus negócios e há alternativas realistas para manter a continuidade de suas atividades.

As políticas contábeis utilizadas na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas foram aplicadas de modo consistente com as demonstrações financeiras da Companhia, salvo indicação em contrário. Veja nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, emitidas em 24 de abril de 2024.

Portanto, estas informações contábeis intermediárias condensadas devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, que contempla o conjunto completo das notas explicativas.

A emissão destas informações contábeis intermediárias condensadas foi aprovada na reunião de Diretoria realizada em 19 de setembro de 2024.

Todas as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias condensadas, e somente essas, estão sendo evidenciadas e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real, e todos os valores apresentados nas informações contábeis intermediárias condensadas, estão expressos em milhares de Reais, exceto, quando indicado de outro modo.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas 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.

a. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação de políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas informações contábeis intermediárias condensadas estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Nota explicativa nº 8 – não reconhecimento do ajuste a valor presente nas rubricas de prestações a receber e devedores por venda compromissada, em função de entendimento de que estas já estão reduzidas a valores de realização, por conta que os valores financiados são contratados a taxas abaixo do valor de mercado.

Nota explicativa nº 11(a) – Terrenos: Não reconhecimento do valor justo dos terrenos doados em função da necessidade de constituição de provisão de 100% do valor no reconhecimento inicial, devido ao fato de o valor destes dentro do custo dos projetos ser zero.

b. Incertezas sobre premissas e estimativas

A Companhia se utiliza de premissas e estimativas para apurar a determinação de contas que requerem julgamento. Essas premissas e estimativas em 31 de março de 2024, foram efetuadas contendo todos os dados disponíveis na época.

A Companhia não espera ajustes significativos nessas premissas de estimativas utilizadas para os períodos financeiros seguintes.

c. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração do valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação e submete à revisão da Diretoria Administrativo-Financeira. Revisões que causam impactos relevantes são discutidas no Comitê de Auditoria e, se necessárias, retificadas pelo Conselho de Administração da Companhia.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.

Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

Nível 3: *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

Para todos os instrumentos financeiros em 31 de março de 2024, 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.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota explicativa nº 31 - Instrumentos financeiros.

5 Base de mensuração

As informações contábeis intermediárias condensadas 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;
- Instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio de resultado;

6 Caixa e equivalentes de caixa

	31/03/2024	31/12/2023
Caixa	124	130
Depósitos bancários à vista	21.477	16.476
Aplicações financeiras	54.260	42.389
	<u>75.861</u>	<u>58.995</u>

As aplicações financeiras estão, em sua maioria, mantidas no Banco do Brasil, e referem-se a um fundo denominado “BB Renda Fixa Solidez Absoluta Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, com rentabilidade até março de 2024 de 4,71% (11,93% no ano de 2023); “BB Renda Fixa Simp Solidez Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, com rentabilidade até março de 2024 de 3,94% (10,28% no ano de 2023); “BB Renda Fixa SD Diferenciado Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, com rentabilidade até março de 2024 de 4,97% (12,49% no ano de 2023); “BB Renda Fixa SD Super Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, com rentabilidade até março de 2024 de 5,12% (12,82% no ano de 2023) e um fundo denominado “BB Setor Público Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, com rentabilidade até março de 2024 de 4,23% (10,92% no ano de 2023), 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. Existem ainda aplicações mantidas na Caixa Econômica Federal “CEF”, que se referem ao “Fundo de investimento em Cotas de Fundos de Investimento Caixa Giro Empresas Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, com rendimento até março de 2024 de 4,99% (12,53% no ano de 2023).

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.

Até o período findo em 31 de março de 2024 a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 343.567, relativo à liberação de parte dos recursos do orçamento de 2024.

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 31.

7 Aplicações financeiras

A Companhia aplica em cotas nos fundos “BB Renda Fixa SD Super Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento”; “BB Setor Público Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”; “BB Renda Fixa SD Diferenciado Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos” e “BB Renda Fixa Simp. Solidez 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 e demais empresas do Estado, cuja movimentação ou resgate estão restritas ao término do convênio por meio de prestações 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 19.

Convênio	Rendimento	31/03/2024		31/12/2023	
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Auxílio moradia	(a)	11.495	-	11.259	-
Auxílio moradia	(b)	8.917	-	8.673	-
Auxílio moradia	(ed)	38	-	37	-
Cidade Legal	(c)	37.839	3.328	44.153	3.328
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(a)	690	-	677	-
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(a)	937	-	918	-
Vida Longa – Diversos Municípios	(a)	58.253	-	52.015	-
Vida Longa – Diversos Municípios	(b)	20.982	-	25.510	-
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	(c)	19.989	7.756	19.633	7.756
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Sul	(a)	3.807	-	3.732	-
Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens - DER	(c)	56.544	2.634	62.020	2.634
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias	(a)	-	-	57	-
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 5 e 15)	(b)	-	5.992	565	5.992
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 Metrô)	(b)	1.280	-	1.249	-
Secretaria da Habitação/Casa Paulista	(b)	1.529	-	91.622	-
Secretaria da Habitação/Casa Paulista	(c)	58.226	-	-	-

**Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**
Informações contábeis intermediárias
condensadas em 31 de março de 2024

Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Parque Várzeas Tietê e Polder V. Itaim	(a)	24	-	23	-
Fundo Social de São Paulo - Proj Casa da Família/Pça da Cidadania/Reforma	(a)	2.891	-	2.834	-
Hospital Pérola Byington	(a)	5	-	5	-
Secretaria da Habitação - Programa Sub 50 Casa Paulista - Cobansa	(c)	16.235	-	20.079	-
Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto)	(c)	12.298	-	16.586	-
Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo - Monte Sião/Areião	(a)	2.441	-	5.218	-
Secretaria da Habitação - Nova Alvarenguinha/ São Bernardo do Campo	(a)	1.979	-	975	-
Secretaria da Habitação - Jd Serro Azul São Bernardo do Campo	(a)	4.025	-	24	-
Secretaria de Desenv. Urbano e Habitação - Eiji Kikuti São Bernardo do Campo	(a)	19.870	-	20.312	-
Secretaria da Habitação - Programa de Desenvolvimento Urbano - Moradia Indígena	(a)	5.527	-	5.418	-
Secretaria da Habitação - Programa de Desenvolvimento Urbano - Moradia Quilombola	(a)	3.800	-	3.725	-
Secretaria de Desenv. Urbano e Habitação - São Sebastião	(a)	191	-	887	-
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	(b)	4.020	-	7.448	-
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	(c)	448	-	160	-
Favela do Pernilongo	(b)	61.272	-	-	-
		415.552	19.710	405.814	19.710

- (a) O fundo “BB Renda Fixa Simp. Solidez Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 2,38 % . até o período findo em 31 de março de 2024 (11,93% . no ano de 2023).
- (b) O fundo “BB Renda Fixa SD Diferenciado Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 2,01% até o período findo em 31 de março de 2024 (10,28% no ano de 2023).
- (c) O fundo “BB Renda Fixa SD Super Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 2,51% a.a. até o período findo em 31 de março de 2024 (12,49% no ano de 2023)
- (d) O fundo “BB Setor Público Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 10,92% até o período findo em 31 de março de 2024 (10,16% no ano de 2023).

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 31.

8 Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

Nestas rubricas são registrados o contas a receber junto a mutuários oriundo da venda de unidades habitacionais, desmembrados em ativo circulante e ativo não circulante.

No ativo circulante são reconhecidas as prestações a receber considerando o período de doze meses posterior a 31 de março de 2024, assim como, as parcelas vencidas e não recebidas.

No ativo não circulante são reconhecidos os devedores por vendas compromissadas que compreendem as parcelas com vencimentos superiores a doze meses, conforme composição a seguir demonstrada:

	31/03/2024	31/12/2023
Prestações a receber	2.096.656	2.082.228
Devedores por vendas compromissadas	11.585.851	11.503.343
Programa Carta de Crédito Associativo (i)	2.870.398	2.533.843
	16.552.905	16.119.414
Perda estimada com subsídios contratuais (ii)	(3.301.602)	(3.156.037)
Perda de crédito esperada (iii)	(1.951.597)	(1.908.880)
	(5.253.199)	(5.064.917)
	11.299.706	11.054.497
Circulante	1.713.854	1.703.297
Não circulante	9.585.852	9.351.200
	11.299.706	11.054.497

- (i) Valor referente ao cadastro de 14.270 beneficiários até o final do período findo em 31 de março de 2024 (12.681 até o final do exercício de 2023), em diversos conjuntos habitacionais em produção, em virtude da obrigatoriedade do recolhimento do seguro habitacional MIP-Morte e Invalidez Permanente, no montante de R\$ 2.870.398 (R\$ 2.533.843 em 2023), ressaltando que, 1.680 beneficiários serão atendidos pela CDHU (R\$ 335.244) e 12.590 beneficiários, serão atendidos pelo FPHIS (R\$ 2.535.154).

Uma vez concluídos os empreendimentos que farão parte do FPHIS, as prestações relativas aos financiamentos serão obrigação de cada beneficiário final, conforme instrumentos jurídicos firmados na contratação dos empreendimentos, constituindo receitas que serão pagas diretamente na respectiva conta vinculada àquele empreendimento, retornando para o fundo, conforme nota explicativa nº 21.

- (ii) Por tratar-se de um compromisso firmado com o mutuário, vinculado ao contrato de financiamento a ele cedido, o subsídio é uma obrigação contratual mensurada e registrada na mesma data da concessão do financiamento para viabilizar o registro do valor do ativo líquido que será recebido do financiado.

A obrigação contratual é apurada pelo seu valor presente, tomando como referência a taxa de juros do contrato de financiamento combinado ao período de concessão dos subsídios, considerando possíveis alterações na renda dos mutuários, e levando-se em conta os “fatores de regressão”, que extingue os subsídios depois de decorridos determinados prazos.

A análise e projeção para estimar o valor do subsídio foram desenvolvidas a partir de banco de dados da Companhia.

De acordo com o contrato de subsídio assinado entre as partes, foram considerados somente a parte dos subsídios vinculada ao valor da amortização e juros da parcela. O reflexo da perda do subsídio contratual é assumido na rubrica de “despesas com subsídios” no resultado.

- (iii) A perda esperada sobre prestações a receber e devedores por venda compromissada, está baseada no resultado de uma análise histórica de inadimplência de sua carteira de mutuários com a aplicação de índices de inadimplência sobre o saldo a receber de mutuários líquido de provisão com subsídios

Garantias

Os contratos de financiamento mantidos com os mutuários estão garantidos por hipoteca ou alienação fiduciárias dos imóveis.

Devido ao seu objetivo social, a Companhia não tem como prática a retirada dos mutuários inadimplentes dos imóveis. Caso todo os esforços para recebimentos das parcelas em atraso tenham se esgotado, a Companhia avalia o ingresso com ações judiciais para possível recuperação dos imóveis.

Idade de vencimento da carteira

A composição das prestações a receber por idade de vencimento dos títulos em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 está divulgada no quadro abaixo:

	31/03/2024	31/12/2023
Prestações a Vencer	15.030.524	14.605.516
Prestações Vencidas:		
Vencidas até 1 ano	454.344	422.848
Vencidas entre 1 ano e 2 anos	156.978	164.521
Vencidas entre 2 ano e 3 anos	120.793	124.658
Vencidas entre 3 ano e 4 anos	94.413	95.985
Vencidas entre 4 ano e 5 anos	84.593	85.441
Vencidas entre 5 ano e 6 anos	72.289	72.903
Acima de 6 anos	538.971	547.542
	<u>1.522.381</u>	<u>1.513.898</u>
	<u>16.552.905</u>	<u>16.119,414</u>

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.

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 com faixa de renda de 1 a 3 salários, e em sua maioria com a renda de até 1 salário mínimo, tendo como foco estrito o aspecto social. Sua atuação segue as diretrizes 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 (R1), os recebíveis da Companhia reúnem características próprias definidas nos contratos de financiamentos.

Movimentações:

(i) *Perda com subsídios contratuais:*

Saldo em 1º de janeiro de 2023	(2.899.396)
(+) Constituição de perda	<u>(256.641)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(3.156.037)
(+) Constituição de perda	<u>(145.565)</u>
Saldo em 31 de março de 2024	(3.301.602)

- (ii) *Perda esperada sobre prestações a receber e devedores por vendas compromissadas:*
A Administração não reconheceu ajuste a valor presente nas rubricas de “Prestações a receber” e Devedores por vendas compromissadas”, devido ao fato desses ativos estarem reconhecidos ao custo amortizado, sendo aplicável testes de impairment com periodicidade anual. 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 nº 31.

9 Impostos

a. Impostos retidos a recuperar

O saldo é proveniente de tributação dos rendimentos de aplicações financeiras, que será utilizado para compensar impostos e/ou contribuições devidas à Receita Federal no decorrer do exercício. Os montantes reconhecidos são de R\$ 28.534 no encerramento do período findo em 31 de março de 2024 (R\$ 35.454 em 31 de dezembro 2023).

b. Impostos e contribuições pagos por estimativa

O regime de tributação da Companhia é com base no lucro real anual, entretanto recolhe mensalmente o IRPJ e a CSLL por estimativa. O montante reconhecido foi de R\$ 9.386 no encerramento do período findo em 31 de março de 2024.

Sendo assim, a administração não efetua apurações trimestrais de imposto de renda e contribuição social, não sendo necessária divulgação nas Informações contábeis intermediárias condensadas de notas específicas sobre prejuízo fiscal e conciliação de taxa efetiva.

10 Serviços prestados e faturas a receber

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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, respectivamente.

Ademais, presta serviços técnicos especializados na execução de melhoramentos ligados aos planos de desenvolvimento regional, consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas /secretarias do Estado de São Paulo, bem como administra o condomínio dos edifícios CIDADE I; II; III e IV e disponibiliza a assinatura do boletim referencial de custos da FIPE, anteriormente prestados pela extinta Companhia de Obras e Serviços - CPOS.

A composição dos saldos de mútuos a receber da Companhia são demonstradas a seguir e detalhados na nota explicativa nº 32 – partes relacionadas.

	31/03/2024	31/12/2023
Faturas a Receber		
Secretaria da Habitação	370	234
Secretaria do Meio Ambiente	93	93
Fundação para o Desenvolvimento da Educação - FDE	35	35
	498	362
Secretaria da Habitação	-	4.010
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	639	585
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	5	15
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	78	78
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	572	821
Secretaria Municipal da Educação	29	29
Secretaria de Governo - DETRAN	1.625	2.530
Secretaria de Governo e Relações Institucionais	-	5.925

Secretaria da Justiça e Cidadania	-	229
Secretaria de Orçamento e Gestão	171	-
Secretaria de Turismo e Viagens - Gestão de Convênios I	262	780
Secretaria de Agricultura e Abastecimento	(96)	(96)
Administração da Polícia Técnico-Científica	43	43
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Civil - Decap I	1.382	1.580
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Militar	165	-
Defensoria Pública	17	66
Departamento Estadual de Investigações Criminais - DEIC	840	29
Demais Secretarias	202	(176)
	5.934	16.448
Administração de Condomínio		
Secretaria de Governo	526	526
Secretaria da Habitação	677	464
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ	611	575
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM	1.301	3.302
Defensoria Pública	228	108
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE	379	354
Secretaria de Desenvolvimento Econômico	205	100
Secretaria de Desenvolvimento Social	716	350
Secretaria Transportes Metropolitanos	490	682
Demais secretarias	936	430
	6.069	6.891
Total geral de serviços prestados a receber	12.501	23.701

11 Terrenos e desapropriações em andamento

a. Terrenos

A Companhia apresenta os custos de aquisição de terrenos e as despesas com benfeitorias nos terrenos (sondagem, terraplenagem, topografia, imposto predial e territorial urbano, etc.) destinados a futuros empreendimentos. Após a conclusão das obras, esses custos são reclassificados para a conta de imóveis a comercializar.

	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos	672.663	630.821
Outros custos acessórios dos terrenos	248.171	245.372
	920.834	876.193
Perda estimada para redução ao valor realizável líquido	(318.673)	(314.430)
	602.161	561.763

b. Movimentação das perdas estimadas

A perda estimada para redução do valor realizável líquido 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. No período findo em 31 de março de 2024, houve uma constituição da perda estimada, referente a reavaliação do valor das áreas invadidas e o reflexo da reversão foi registrado em conta de resultado.

Saldo em 1º de janeiro de 2023	(314.401)
(+) Constituição da perda	<u>(29)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(314.430)
(+) Constituição da perda	<u>(4.243)</u>
Saldo em 31 de março de 2024	<u><u>(318.673)</u></u>

c. Análise da situação dos terrenos

<u>Situação do terrenos em 31/03/2024</u>	<u>quantidade</u>	<u>Valor total dos terrenos</u>	<u>Provisão</u>	<u>Valor líquido dos terrenos</u>
Disponível para projetos	67	479.458	-	479.458
Restrição por invasão (i)	36	345.227	(318.673)	26.554
Áreas remanescentes	11	15.358	-	15.358
Interesse de aquisição (ii)	1	460	-	460
Aquisições em dez/23 (iii)	4	80.331	-	80.331
Total	<u>115</u>	<u>920.834</u>	<u>(318.673)</u>	<u>602.161</u>

<u>Situação do terrenos em 31/12/2023</u>	<u>quantidade</u>	<u>Valor total dos terrenos</u>	<u>Provisão</u>	<u>Valor líquido dos terrenos</u>
Disponível para projetos	68	436.518	-	436.518
Restrição por invasão (i)	36	343.555	(314.430)	29.125
Áreas remanescentes	11	15.358	-	15.358
Interesse de aquisição (ii)	1	460	-	460
Aquisições em dez/23 (iii)	4	80.302	-	80.302
Total	<u>116</u>	<u>876.193</u>	<u>(314.430)</u>	<u>561.763</u>

- (i) Está deduzido o valor da “perda estimada para redução ao valor realizável líquido” das áreas com restrição por invasão, logo, o saldo no período findo em 31 de março de 2024, 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) Em 28 de dezembro de 2023, foram adquiridas quatro áreas que pertenciam ao Metrô, contudo, ainda não foram realizados os levantamentos topográficos para subsidiar eventual elaboração de projetos.

d. Desapropriações em andamento

Composição

	31/03/2024	31/12/2023
<i>Ativo não circulante</i>		
Desapropriações em andamento	<u>138.202</u>	<u>151.410</u>
<i>Passivos não circulante</i>		
Provisão para desapropriações em andamento	<u>(129.681)</u>	<u>(142.822)</u>

A conta “Desapropriações em andamento”, no ativo não circulante, é destinada ao registro dos prováveis valores de desembolsos que a Companhia espera incorrer para desapropriações de novas áreas declaradas de interesse social e que futuramente serão incorporadas ao valor dos terrenos.

A contrapartida está registrada na rubrica “Provisão para desapropriações em andamento”, no passivo não circulante, sendo a diferença decorrente de empreendimentos já concluídos, para os quais a demanda judicial registrada no passivo se encontra em andamento, e o ativo foi baixado pelo encerramento do empreendimento.

12 Projetos em fase de desenvolvimento

a. Composição

	31/03/2024	31/12/2023
Recursos próprios (i)	1.421.251	1.329.283
Perda estimada para redução ao valor recuperável líquido (iii)	<u>(28.997)</u>	<u>(28.997)</u>
	1.392.254	1.300.286
Empreitada Integral (ii)	11.282	11.282
Perda estimada para redução ao valor recuperável líquido (iii)	<u>(11.282)</u>	<u>(11.282)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1.392.254</u>	<u>1.300.286</u>

- (i) Representam todos os custos incorridos até o momento destinados aos empreendimentos, 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) Registra igualmente os custos destinados ao empreendimento, contudo o terreno e o projeto são de responsabilidade das empreiteiras contratadas. Em março de 2022, foi realizada a baixa do conjunto habitacional José Bonifácio C – São Paulo, adquirida pela DERSA, cujo pagamento foi efetuado através de dação do terreno localizado em São Bernardo do Campo – Montanhão, de propriedade da DERSA para a CDHU, conforme escritura lavrada em 22 de julho de 2021, matrícula nº 60.405 do 1º CRI, referente ao encerramento do convênio 0316/11 – trecho Sul.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia transferiu um dos dois imóveis que permaneciam nesta situação, para a “rubrica imóveis concluídos e não comercializados” e aguarda a regularização por parte da empreiteira para posterior comercialização. O montante de R\$ 11.282, refere-se ao empreendimento Santo Amaro E que permanece invadido até o período findo em 31 de março de 2024.

- (iii) A redução do valor realizável líquido 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, comunidades existentes, paralisação das obras sem previsão de retomada, em estudo de viabilidade, etc.

b. Movimentação dos custos de projetos em desenvolvimento

	Saldo em 01/12/2023	Movimentação em 2023	Saldo em 31/12/2023	Movimentação do 1º trimestre de 2024	Saldo em 31/03/2024
Programa com recursos próprios					
Edificação	972.190	(123.146)	849.044	73.610	922.654
Infraestrutura	321.269	(22.500)	298.769	9.037	307.806
Custo de planejamento e projeto	31.912	18	31.930	954	32.884
Terreno	211	-	211	-	211
Juros contratuais	5.339	388	5.727	94	5.821
Seguros	209	(75)	134	-	134
Sondagem	1.725	(305)	1.420	21	1.441
Terraplenagem	79.380	41.510	120.890	6.961	127.851
Topografia	1.609	1.511	3.120	199	3.319
IPTU	701	432	1.133	416	1.549
Outros Custos não relacionados acima	13.453	3.452	16.905	676	17.581
Redução ao valor recuperável líquido	(32.066)	3.069	(28.997)	-	(28.997)
Total (i)	1.395.932	(95.646)	1.300.286	91.968	1.392.254
Programa empreitada integral					
Edificação	13.489	(5.755)	7.734	-	7.734
Infraestrutura	1.635	(1.173)	462	-	462
Custo de planejamento e projeto	229	(157)	71	-	71
Terreno	4.383	(1.584)	2.799	-	2.799
Terraplenagem	697	(533)	164	-	164
Outros Custos não relacionados acima	150	(97)	52	-	51
Redução ao valor recuperável líquido	(11.282)	-	(11.282)	-	(11.282)
Total (ii)	9.300	(9.300)	-	-	-
Total Geral	1.405.232	(104.946)	1.300.286	91.968	1.392.254

c. Movimentação da estimativa da redução ao valor recuperável:

Saldo em 1º de janeiro de 2023	(43.348)
(-) Reversão de perda	3.069
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(40.279)
Saldo em 31 de março de 2024	(40.279)

Não houve atualização da perda estimada até o período findo em 31 de março de 2024.

13 Imóveis em concessão onerosa

a. Concessão onerosa CDHU

A rubrica de imóveis em concessão onerosa registra os imóveis que estão destinados a atender a população de baixa renda retirada de áreas de risco, cortiços e comunidades, 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 candidato sob concessão onerosa deve estar adimplente financeiramente; e 3) A unidade habitacional precisa estar ocupada conforme condições contratuais.

A Companhia registra na rubrica “taxa de concessão onerosa”, no passivo não circulante, o montante já pago até o período findo em 31 de março de 2024 pelo ocupante do imóvel sob concessão onerosa, o qual será abatido do saldo devedor numa eventual conversão do seu contrato de concessão onerosa em contrato de financiamento, a título de amortização. Os montantes reconhecidos são de R\$ 56,988 em 31 de março de 2024 (R\$ 57.313 em 31 de dezembro de 2023).

	31/03/2024	31/12/2023
Imóveis em concessão onerosa	939.032	964.324
Redução ao valor realizável líquido imóveis em concessão onerosa	<u>(155.720)</u>	<u>(148.928)</u>
	<u>783.312</u>	<u>815.395</u>

O cômputo da perda estimada é calculado aplicando-se o índice de participação dos subsídios - IPS, apenas sobre o montante proporcional de mutuários que obtiveram subsídios, considerando que, nem todos os contratos em concessão onerosa, quando convertidos em financiamento farão jus ao benefício do subsídio, visto que terão os recursos financeiros necessários para assumirem as prestações.

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de janeiro de 2023	(149.789)
(-) Reversão de perda	<u>861</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>(148.928)</u>
(+) Constituição de perda	<u>(6.792)</u>
Saldo em 31 de março de 2024	<u>(155.720)</u>

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

c. Concessão onerosa SEHAB/ COHAB

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia transferiu para melhor classificação, os valores que estavam registrados na rubrica “projetos em fase de desenvolvimento, referente ao 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 habitacionais 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 inicialmente por termos de permissão de uso e posterior comercialização pela Companhia. A SEHAB/ COHAB compromete-se 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 de imóveis em concessão onerosa para os beneficiários e torna-se responsável pela regularização dos imóveis e pela sua comercialização.

	31/03/2024	31/12/2023
Imóveis em concessão onerosa SEHAB/ COHAB	<u>399.653</u>	<u>399.653</u>
	<u>399.653</u>	<u>399.653</u>

Atualmente a Companhia possui os seguintes modelos de contratos de concessão onerosa 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 do Estado de São Paulo - CDHU.

O contrato firmado tem o objetivo de 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 5 (cinco) anos dos empreendimentos produzidos pela Companhia.

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;
- (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.

Com a promulgação da Lei Federal 10.741 de 1º de outubro de 2003 do Estatuto de Idoso, destinado a regular os direitos assegurados às pessoas com idade igual ou superior a 60 anos, bem como atos posteriores do presidente da república e TAC firmado junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo em 29 de abril de 2004, a Companhia redefiniu os critérios de concessão de imóveis e 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 salários mínimos;
- (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, e do 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 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, decorrentes de direitos oriundo do Estatuto do Idoso; vontade expressa do Governo do Estado de São Paulo, limitações de idade constante na apólice de seguros vigente, e possibilidade dos herdeiros coocupantes dos imóveis e identificados na habilitação, a qualquer tempo, regularizar a situação mediante lavratura de instrumento de compra e venda, desde que preenchidas certas condições.

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 coparticipante 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.

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 aferição 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 unidades habitacionais -UH's.

14 Imóveis a comercializar

a. Composição

	31/03/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	153.474	194.421
Imóveis para revenda (ii)	16.775	16.036
	170.249	210.457
Perda estimada de redução ao valor realizável líquido de unidades invadidas (iii)	(13.000)	(13.187)
	157.249	197.270

- (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 comercializadas novamente, as quais estão valorizadas pelo valor retomado (saldo devedor).
- (iii) A provisão para redução ao valor de realização constituída para cobrir eventuais perdas decorrentes de 500 (quinhentas) unidades habitacionais que compõem os Condomínios denominados Rosas, Tulipas e Violetas, localizados no município de Itaquaquecetuba, ocupadas irregularmente, tendo em vista que a ordem judicial que deferiu a reintegração de posse em outubro de 2017, até o presente momento não fora cumprida. O processo tramitou na justiça em ações impetradas pela CEF e CDHU, até que em novembro de 2019 foi realizada reunião no Palácio da Justiça, com a participação de representantes de vários órgãos estaduais e municipais, além de representantes dos invasores. Decidiu-se nesta reunião que as 500 unidades dos condomínios mencionados, seriam comercializadas pela CDHU/CEF para os atuais ocupantes das unidades habitacionais. Também ficou definido que as famílias ocupantes que não atendessem os critérios da CDHU para a comercialização das unidades, seriam excluídas e teriam que desocupar os imóveis. A proposta foi aprovada em reunião de diretoria em dezembro de 2020, e até o período findo em 31 de março de 2024, foram regularizadas 355 unidades habitacionais, revertendo uma parte da perda estimada.

b. Movimentação dos imóveis disponíveis para comercialização

Saldo em 1º de janeiro de 2023	104.885
Imóveis concluídos e não comercializados	106.321
Imóveis para revenda	(749)
	<u>105.572</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	210.457
Imóveis concluídos e não comercializados	(40.947)
Imóveis para revenda	739
	<u>739</u>
Saldo em 31 de março de 2024	170.249
	<u>170.249</u>

c. Movimentação das perdas estimadas:

Saldo em 1º de janeiro de 2023	(18.969)
(-) Reversão da perda estimada de redução ao valor realizável líquido de unidades invadidas	1.836
	<u>1.836</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(17.133)
(-) Reversão da perda estimada de redução ao valor realizável líquido de unidades invadidas	187
	<u>187</u>
Saldo em 31 de março de 2024	(16.946)
	<u>(16.946)</u>

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

15 Fundo de compensação de variações salariais (FCVS)

Composição:

	31/03/2024	31/12/2023
<i>Ativo não circulante</i>		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	6.397	6.397
	<u>6.397</u>	<u>6.397</u>
<i>Ativo não circulante</i>		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (ii)	777.683	767.406
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	13.328	13.328
Perda estimada para redução ao valor recuperável (iii)	(155.622)	(153.459)
	<u>635.389</u>	<u>627.275</u>
Total Fundo de compensação de variação salarial a receber	<u>641.786</u>	<u>633.672</u>
<i>Passivos não circulante</i>		
Fundo de compensação de variação salarial a recolher (iv)	(19.703)	(19.385)
	<u>(19.703)</u>	<u>(19.385)</u>

a. 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.

b. 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 irrevogável e irretratável 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 externa responsável à época pelos respectivos relatórios ou elaboração de novos relatórios por empresa de auditoria diversa para o devido saneamento das pendências. A Companhia contratou nova empresa de auditoria 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 à grande quantidade de documento, a Companhia está efetuando estudo para contratação de uma empresa que será encarregada de efetuar a conferência e envio de pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo.

No decorrer de 2020, o processo anterior foi cancelado em consequência de um contrato que a CEF não considerou, e a Companhia fez novamente o requerimento em 11 de julho de 2020, nos mesmos moldes de 2015.

- (i) Em agosto de 2022, a Companhia celebrou o primeiro contrato (nº 292/2022/CAF) de novação de dívida do FCVS com a União, representada neste ato pelo procurador da Fazenda Nacional, nos termos da legislação em vigor, em especial o disposto na Lei nº 10.150 de 21 de dezembro/2000, na Portaria ME nº 117, de 6 de janeiro de 2022 e na Portaria MF nº 346, de 7 de outubro de 2005, conforme autorização concedida pelo Senhor Ministro de Estado da Economia, foram novados 12.514 (doze mil, quinhentos e catorze) contratos homologados relacionados no processo eletrônico em epígrafe, no Sistema SEI do Ministério da Economia,

documentos nº 21801562, 21801657 e 21801718, no valor bruto aproximado de R\$ 209.760 em títulos do Tesouro Nacional, dos quais R\$ 170.774 convertidos em espécie ainda no mês de setembro de 2022, e o restante será pago em parcelas mensais até 01/01/2027.

- (ii) Em 31 de março de 2024, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, existem 29.255 contratos que se encontram com eventos caracterizados perfazendo um total de R\$ 777.683 mil compreendendo as seguintes situações:

R\$ 517.516 referentes a 14.778 contratos cujo pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo ainda não foram formalizados pela Companhia.

R\$ 17.652 referentes a 495 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 possam ser liquidadas com títulos da dívida pública.

R\$ 36.326 se refere a 1.067 contratos ainda não auditados pela CEF.

R\$ 652 referentes a 79 contratos que estão sob análise documental e financeira por parte da CEF.

R\$ 114.679 é relativo à 8.088 contratos já habilitados, de responsabilidade da Secretaria do Tesouro Nacional, ainda não novados

Os demais valores que compreendem R\$ 90.858 referentes a 4.748 contratos, que estão em fase de análise pela administração, visto que possuem posicionamento negativo de ressarcimento, solicitação de informações adicionais sobre os mutuários, ou ainda sem retorno por parte da Caixa Econômica Federal.

- (iii) Até o período findo em 31 de março de 2024, considerando o histórico de negativas de cobertura, a Companhia calculava o percentual de mais uma possível perda utilizando os contratos com negativa sobre os já habilitados. Com o recebimento do montante novado em agosto de 2022, a Companhia alterou sua metodologia de cálculo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, utilizando os contratos com negativas sobre o total dos contratos a receber. O percentual encontrado (11,66%) foi aplicado sobre os contratos ainda não habilitados, totalizando uma perda estimada de R\$ 155.622 em 31 de março de 2024 (11,68% em 31 de dezembro de 2023, o que resultou na perda estimada de R\$ 153.459).
- (iv) O Fundo de Compensação e Variações Salariais (FCVS) a recolher registra a contribuição trimestral de responsabilidade da Companhia, criada pelo Decreto-Lei nº 2164/84. O saldo encontra-se registrado no 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.

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.

c. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de janeiro de 2023	(143.348)
(-) Constituição da perda	<u>(10.111)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>(153.459)</u>
(-) Constituição da perda	<u>(2.163)</u>
Saldo em 31 de março de 2024	<u>(155.622)</u>

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

16 Depósitos judiciais

Composição

	31/03/2024	31/12/2023
Cíveis (i)	124.549	143.739
Trabalhistas (ii)	5.268	4.443
Tributárias (iii)	<u>31.190</u>	<u>31.298</u>
	<u>161.007</u>	<u>179.480</u>

- (i) Os depósitos judiciais de natureza cível 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 de natureza trabalhista são pagamentos de recursos e despesas processuais de ex-funcionários da Companhia ou de empresas às quais a Companhia seja corresponsável pela mão-de-obra.
- (iii) Os depósitos judiciais de natureza tributária 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.

17 Fornecedores e prestadores de serviços

	31/03/2024	31/12/2023
Empreiteiros de Obras	493.384	384.517
Prestadores de serviços	38.343	41.494
Cauções e retenções contratuais	9.792	9.956
Outros	<u>1.050</u>	<u>890</u>
	<u>542.569</u>	<u>436.857</u>

Representa as 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 o saldo de fornecedores representa operações de curto prazo, e considera irrelevante o efeito de tais ajustes.

18 Empréstimos e financiamentos

a. Movimentação:

	Saldo em 01/01/24	Captações	Pagamento da prestação			Juros	Encargos	Atualização Monetária	Saldo em 31/03/2024
			Amortização	Juros incorridos	Encargos				
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	118.061	-	(2.459)	(1.461)	(672)	1.461	621	192	115.743
Total	118.061	-	(2.459)	(1.461)	(672)	1.461	621	192	115.743
Circulante	118.061	-	-	-	-	-	-	-	115.743
	Saldo em 01/01/23	Captações	Pagamento da prestação			Juros	Encargos	Atualização Monetária	Saldo em 31/12/23
			Amortização	Juros incorridos	Encargos				
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	125.421	-	(9.449)	(6.087)	(2.800)	6.087	2.800	2.090	118.061
Total	125.421	-	(9.449)	(6.087)	(2.800)	6.087	2.800	2.090	118.061
Circulante	118.061	-	-	-	-	-	-	-	118.061

b. Detalhamento:

Instituição financeira	Data de vencimento	Taxa de juros a.a	Garantia	31/03/2024	31/12/2023
				Circulante	Circulante
Caixa Econômica Federal	abril/2033	7,30%	(a)	104.480	106.602
Caixa Econômica Federal	maio/2033	7,30%	(a)	3.797	3.873
Caixa Econômica Federal	dezembro/2034	7,30%	(a)	7.466	7.586
				<u>115.743</u>	<u>118.061</u>

(*) Empréstimos relacionados ao Pró-moradia.

Valor inicialmente contratado

Contrato de R\$ 350.000, sob a forma de financiamento concedido pela Caixa Econômica federal, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador e será dividido em 6 (seis) entre os seis empreendimentos a seguir relacionados. 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
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

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 6 (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

- (i) Em dezembro de 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.

Incidirá, ainda, sobre os dois contratos descritos acima, 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 ser cobradas com os juros na fase de carência e com a prestação na fase de amortização.

c. Garantias

Contrato de penhor de direitos 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;

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

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

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

Nota promissória 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.

Cláusulas contratuais restritivas (“covenants”)

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 feita ao único índice financeiro citado na cláusula nº 12 - Obrigações do Tomador - alínea “nn” do contrato de financiamento e repasse de recurso.

A análise de cláusulas restritivas é efetuada pela Companhia anualmente, conforme termos contratuais.

19 Convênios a repassar

A Companhia, através de parcerias e projetos prioritários, possui convênios com diversas empresas e Secretarias do Governo do Estado de São Paulo, que visa o atendimento da demanda habitacional.

	31/03/2024		31/12/2023	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM (Linha 9 - Esmeralda)	4.058	-	4.058	-
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Norte	18.562	-	18.562	-
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Sul	3.807	-	-	-
Secretaria da Habitação - Cidade Legal	32.519	3.328	40.000	3.328
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	9.242	7.756	8.542	7.756
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 5 e 15)	701	5.992	562	5.992
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 Metrô)	1.280	-	1.249	-

**Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**
Informações contábeis intermediárias
condensadas em 31 de março de 2024

Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos e Polder V. Itaim	1.825	-	1.822	-
Auxílio Moradia Emergencial/Novo Começo	13.312	-	12.848	-
Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social - Vida Longa	75.696	-	73.027	-
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Melhorias	52.067	-	78.742	-
Fundo Social de São Paulo - Projeto Casa da Família, Praça da Cidadania e Reforma	2.899	-	2.842	-
Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens - DER	55.709	2.634	61.516	2.634
Secretaria da Habitação - Programa Sub 50 Casa Paulista - Cobansa	14.967	-	17.879	-
Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto)	16.928	-	16.586	-
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	(36.531)	-	(23.735)	-
São Bernardo do Campo M. Sião/Areião	2.441	-	-	-
SH - SBC N Alvarenguinha/N Jd S Azul	352	-	-	-
SH - Mor Indígenas/Quilombolas	9.327	-	-	-
SDUH São Sebastião	191	-	-	-
Secretaria da Habitação - Eiji Kikuti SBC	19.601	-	-	-
Outros convênios	1.638	-	38.837	-
	<u>300.591</u>	<u>19.710</u>	<u>353.337</u>	<u>19.710</u>

A seguir detalhes dos principais convênios ativos em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

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 Companhia por meio de empreendimentos ou pela concessão de cartas de crédito, bem como da transferência pela Companhia, 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 nº 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 seis meses, passível de renovação (prazo de vencimento indeterminado).

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.

Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social – Vida Longa: Convênio celebrado pelo Estado de São Paulo, por meio de suas Secretarias da Habitação e de Desenvolvimento Social e CDHU, cujo objetivo é a implementação do programa Vida Longa, que visa a transferência de recursos da SH para a CDHU, para que esta proceda a construção no Município, de equipamento comunitário de moradia gratuita e respectiva área de convivência social para pessoas idosas, dotado de mobiliário básico e indispensável ao atendimento das necessidades e ao desempenho das atividades dos beneficiários.

Secretaria da Habitação – Melhorias: Convênio celebrado pelo Estado de São Paulo, por meio da Secretaria da Habitação e a CDHU, visando a transferência de recursos financeiros para a promoção de melhorias habitacionais no âmbito do Programa Casa Paulista – Desenvolvimento Urbano.

Secretaria da Habitação – Sub 50 Casa Paulista – COBANSA: Constitui objeto do presente convênio a transferência de recursos da SH para a CDHU, para a promoção de conclusão de obras de empreendimentos habitacionais, programa Sub 50 - Casa Paulista, não finalizados pela COBANSA, no Estado de São Paulo, no âmbito do Programa Casa Paulista Desenvolvimento Urbano.

Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens – DER: Constitui objeto do presente convênio a transferência de recursos pelo Estado de São Paulo, por intermédio da SH e do DER, à CDHU, para operacionalização de atendimentos habitacionais provisórios, por meio de auxílio moradia, bem como de atendimentos definitivos e titulações de unidades habitacionais, todos remanescentes do compromisso firmado pela DERSA, por famílias beneficiárias, por ela indicadas, em decorrência de remoção involuntária para implantação de obras do Rodoanel Sul, Complexo Viário Jacu-Pêssego e Rodoanel Norte.

Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto): O presente convênio objetiva a transferência de recursos da SH para a CDHU, para a promoção de atendimento habitacional às famílias ocupantes do assentamento irregular Vila Itália, no Município de São José do Rio Preto, no Estado de São Paulo, no âmbito do Programa Casa Paulista Desenvolvimento Urbano.

Secretaria da Habitação - Programa de Apoio ao Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo: Constitui o objeto do presente convênio, a transferência de recursos financeiros pelo Estado à CDHU para a operação, pela CDHU, do Programa de Apoio do Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo, regulado pela Deliberação

Normativa nº 026, de 30 de novembro de 2021, do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (CGFPHIS).

20 Provisão para demandas judiciais e administrativas

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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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:

	31/03/2024	31/12/2023
Causas cíveis	666.451	570.585
Causas trabalhistas	70.379	61.096
Demais causas tributárias	130.740	155.004
	867.570	786.685

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

	01/01/2024	Atualização Monetária	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	31/03/2024
Cíveis	570.585	12.420	127.765	(29.240)	(15.079)	666.451
Trabalhistas	61.096	5.803	25.179	(21.699)	-	70.379
Outras causas tributárias	155.004	2.149	17.954	(43.495)	(872)	130.740
	786.685	20.372	170.898	(94.434)	(15.951)	867.570
	01/01/2023	Atualização Monetária	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	31/12/2023
Cíveis	603.201	36.614	82.204	(117.045)	(34.389)	570.585
Trabalhistas	32.599	1.339	34.103	(4.853)	(2.092)	61.096
Outras causas tributárias	149.985	5.767	533	(1.152)	(129)	155.004
	785.785	43.720	116.840	(123.050)	(36.610)	786.685

A Companhia, com base na posição de seus assessores jurídicos, está discutindo judicialmente a legitimidade de vários processos trabalhistas, cíveis e tributários. 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, ex-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.

Contempla ainda, as diferenças salariais e de benefícios, resultantes de possível decisão desfavorável à CDHU, referente ao dissídio coletivo de 2021, assinado pela administração, com consentimento do CODEC, porém esse mesmo órgão posteriormente emitiu comunicação se negando a cumpri-lo e, como consequência, teve o processo de acordo coletivo ajuizado que aguarda julgamento no TST.

Causas cíveis: 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.

Outras causas tributárias: referem-se às 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.

Processos com probabilidade de perda possível

A Companhia é parte integrante em processos trabalhistas, cíveis e tributários 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\$ 536.642 (R\$ 652.233 em 31 de dezembro de 2023). A variação ocorrida em relação ao exercício anterior, deve-se ao fato de alguns processos tributários que estavam com probabilidade perda possível, após minuciosa análise da administração, passaram a ser considerados como perda remota.

21 Programa carta de crédito associativo

Através do convênio 037/2022 a Secretaria da Habitação transfere os recursos financeiros pelo Estado à CDHU para a operação, pela CDHU, do Programa de Apoio do Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo, regulado pela Deliberação Normativa nº 026, de 30 de novembro de 2021, do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (CGFPIS).

A CDHU aplica esses recursos recebidos, na qualidade de Agente Técnico e Financeiro do Programa, exclusivamente às atividades previstas no Convênio e respectivo Plano de Trabalho, destinados ao financiamento da produção das unidades habitacionais em que trata o credenciamento.

Esta primeira etapa é registrada em convênios a repassar, conforme nota explicativa nº 19, e os recursos são aplicados na produção das unidades habitacionais e despesas referentes ao

recolhimento de ITBI, emolumentos cartorários e seguro habitacional MIP-Morte e Invalidez Permanente.

Tendo em vista a obrigatoriedade do recolhimento do seguro na fase da construção os mutuários foram cadastrados no sistema da Prodesp, gerando saldo devedor atualizado mensalmente (conforme nota explicativa nº 8).

Uma vez concluídos os empreendimentos, as prestações relativas aos financiamentos serão obrigação de cada beneficiário final, conforme instrumentos jurídicos firmados na contratação dos empreendimentos, constituindo receitas que serão pagas diretamente na respectiva conta vinculada àquele empreendimento, retornando para o fundo.

O atendimento visa o acesso à moradia por famílias com renda bruta mensal de até 5 (cinco) salários mínimos federais mediante a concessão de subsídios em operações de crédito habitacional com pessoas físicas.

Até o período findo em 31 de março de 2024, foram cadastrados 12.590 beneficiários, no montante de R\$ 2.535.154 (até 31 de dezembro de 2023, foram cadastrados 11.671 beneficiários, no montante de R\$ 2.333.710) que serão atendidos pelo FPHIS.

22 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de março de 2024, o capital social da Companhia é formado pelo montante de R\$ 18.030.420, totalmente subscrito e integralizado representado por 25.428.041.937 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal, conforme demonstrado abaixo:

	31/03/2024		
	Quantidade de ações	Valor	%
Fazenda do Estado de São Paulo	25.428.041.905	18.030.420	99,99
Outros	32	-	0,01
	25.428.041.937	18.030.420	100,00

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.

b. Reserva para doações e subvenções

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. Adiantamentos 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

repasse 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. Até o período findo em 31 de março de 2024, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 343.567, relativo à liberação dos recursos do orçamento de 2024.

d. Prejuízos acumulados

Os prejuízos acumulados, são 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, inclusive aplicando taxas de juros inferiores as taxas de mercado.

23 Receitas, custos e despesas de produção e comercialização

	31/03/2024	31/03/2023
Receitas de produção e comercialização		
Receitas de vendas de unidades habitacionais (i)	206.464	135.499
Juros contratuais, atualização monetária sobre financiamentos e FCVS (ii)	265.068	338.229
Taxas de licitação, de remuneração com cadastramento, multas contratuais e apoio comunitário	477	450
	<u>472.009</u>	<u>474.178</u>
Custos de produção de unidades		
Custo de produção de unidades (i)	(158.098)	(112.198)
	<u>(158.098)</u>	<u>(112.198)</u>
Despesas de produção e comercialização		
Despesas residuais apuradas no encerramento dos empreendimentos	1.343	(687)
Despesas com recuperação de unidades (iii)	(4.941)	(14.687)
Reversão (Perda) estimada para projetos em fase de desenvolvimento e terrenos	(4.243)	2.405
Gerenciamento de produção (iv)	(31.609)	(51.776)
Fiscalização de obras	(11.186)	(13.690)
Serviços de vigilância	(15.378)	(14.848)
Reversão perda estimada para imóveis a comercializar	188	490
Ajuda de custo/ auxílio moradia	(414)	(432)
Serviços técnicos contratados (v)	(14.363)	(16.557)
Programa Estadual de regularização, Vila Dignidade e Moradia Indígena	(439)	(346)
Indenizações por ações judiciais	(3.475)	12.288
Provisão para contingências cíveis e tributárias (v)	(71.600)	5.028
Provisão (apropriação) medições obras	1.927	(573)
Demais despesas de produção e comercialização	(2.943)	(1.366)
	<u>(157.134)</u>	<u>(94.751)</u>
	<u>156.777</u>	<u>267.229</u>

- (i) A variação ocorrida na rubrica “receitas de vendas de unidades habitacionais” decorre do volume de unidades entregues a maior em relação ao mesmo período do ano anterior, consequentemente, implica no aumento dos “custos de produção de unidades”. Até 31 de março de 2024 foram assinados 1.097 novos contratos de financiamento (886 em março de 2023).
- (ii) A variação ocorreu essencialmente na atualização dos saldos devedores de mutuários, houve uma queda nos índices do primeiro trimestre de 2024 em relação ao mesmo período do ano anterior, conforme demonstrado abaixo:

IPC-FIPE – março de 2024 – 2,9768% (7,2056% em março de 2023)
 IPCA-IBGE – março de 2024 – 4,42% (5,7743 em março de 2023)

- (iii) A variação é decorrente de um decréscimo de R\$ 9,7 milhões no primeiro trimestre de 2024 em relação ao mesmo período do ano anterior. Os gastos contabilizados aqui, são de acordo com a demanda de reformas após retomada dos imóveis.
- (iv) Houve uma diminuição de R\$ 22.6 milhões, no período encerrado em 31 de março de 2024, em relação ao mesmo período do ano anterior, em virtude do encerramento de alguns contratos.
- (v) A variação nesta rubrica, basicamente ocorreu pelo ingresso de novo processo referente à Comarca de São Sebastião, ação civil pública..

24 Receitas e despesas com gestão de créditos

	31/03/2024	31/03/2023
Receitas de gestão de créditos		
Locação por concessão de uso	8.995	9.385
Renegociações de acordos	-	283
Carta de crédito PAC / BID	110	118
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	27	6
Taxas de remuneração com cobrança e administração	5.992	7.076
Outras receitas na gestão de créditos	79	22
	<u>15.203</u>	<u>16.890</u>
Despesas de gestão de créditos		
Perda estimada do FCVS	(2.163)	(2.509)
Distrato, rescisão contratual e término de prazo (i)	(2.729)	(56.656)
Indenização de sinistro	-	(19)
Honorários para recuperação de créditos	(697)	(504)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(402)	(460)
Contribuição ao FCVS	(318)	(456)
Notificações à mutuários	(32)	(3)
Seguro habitacional	(882)	(89)
	<u>(7.223)</u>	<u>(60.696)</u>
	<u>7.980</u>	<u>(43.806)</u>

- (i) A variação ocorrida se refere às parcelas de acordo e as baixas de prestações motivo de acordo que até o período findo em 31 de março de 2023, foram contabilizadas no resultado, contudo, no final do exercício de 2023, o montante referente aos acordos foi reclassificado para a rubrica “saldo de acordos”, no ativo não circulante, o que explica a variação a menor para o período findo em 31 de março de 2024.

25 Receitas de serviços prestados

	31/03/2024	31/03/2023
Receitas de serviços prestados		
Serviços técnicos especializados	15.309	12.917
Administração de condomínio	10.456	10.436
Boletim referencial de custos	51	44
(-) Imposto sobre serviços prestados - ISS	(932)	(1.826)
	<u>24.884</u>	<u>21.571</u>

A Companhia presta serviços técnicos especializados na execução de melhoramentos ligados aos planos de desenvolvimento regional, consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas/secretarias do Estado de São Paulo, bem como administra o condomínio dos edifícios CIDADE I; II; III e IV e disponibiliza a assinatura do boletim referencial de custos da FIPE, anteriormente prestados pela extinta Companhia de Obras e Serviços - CPOS.

26 Despesas com subsídios

	31/03/2024	31/03/2023
Subsídios efetivos da carteira de clientes	(150.323)	(151.218)
Recuperação de subsídio via taxa de compensação de prestação	28.524	28.733
Reversão estimada para imóveis em concessão onerosa	(6.791)	1.210
Perda estimada para redução ao valor dos subsídios contratuais da carteira de clientes (i)	<u>(145.565)</u>	<u>(40.342)</u>
	<u>(274.155)</u>	<u>(161.617)</u>

Houve um aumento no índice calculado entre bônus e prestação, para o período findo em 31 de março de 2024, para 0,4024, em relação ao mesmo período de 2023, que foi de 0,3893.

27 Despesas com desenvolvimento comunitário

	31/03/2024	31/03/2023
Despesas com desenvolvimento comunitário		
Serviços técnicos contratados (i)	(21.665)	(12.956)
Equipamentos comunitários	(2.551)	(204)
Quadras poliesportivas	-	(74)
Gastos com vestuários	<u>-</u>	<u>(29)</u>
	<u>(24.237)</u>	<u>(13.263)</u>

(i) Os serviços técnicos contratados registrados nesta rubrica, se refere ao trabalho técnico social para organização social e condominial de diversos empreendimentos entregues.

28 Despesas gerais e administrativas

	31/03/2024	31/03/2023
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(14.242)	(13.478)
Assistência Médico-Hospitalar	(7.094)	(4.737)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	(1.972)	(1.892)
Horas extras	(223)	(246)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(1.619)	(1.267)
Décimo terceiro salário	(1.343)	(1.300)
Bolsa complementação educação	(672)	(360)
Salários de Comissionados (nota 35 - partes relacionadas)	(194)	(127)
Honorários da diretoria (nota 35 - partes relacionadas)	(592)	(883)
Vale Transporte	(158)	(104)
Honorários do Conselho de Administração e Conselho Fiscal (nota 35 - partes relacionadas)	(518)	(376)
Auxílio Creche	(17)	(10)
Seguro de Vida em Grupo	(44)	(37)
Treinamento	(41)	(47)
Demais despesas com pessoal	<u>-</u>	<u>(16)</u>
	<u>(28.729)</u>	<u>(24.880)</u>

**Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**
Informações contábeis intermediárias
condensadas em 31 de março de 2024

Despesas com encargos sociais		
Contribuição social - COFINS (i)	(11.124)	(12.886)
Provisão para causas trabalhistas e tributárias	(9.284)	(3.999)
I.N.S.S e contribuições correlatas	(3.698)	(3.511)
Contribuição para o FGTS	(1.476)	(1.933)
Contribuição para o PIS/PASEP	(2.112)	(2.288)
Seguro de Acidente do Trabalho	(106)	(94)
Indenizações e avisos prévios	-	(148)
Outros encargos sociais	(90)	(209)
	<u>(27.890)</u>	<u>(25.068)</u>
Despesas com serviços de terceiros		
Serviços de processamento de dados (nota 35 - partes relacionadas)	(9.747)	(7.752)
Serviços de divulgação	(6.535)	(511)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (nota 35 - partes relacionadas)	(83)	(207)
Serviços de zeladoria e condomínio	(558)	(647)
Serviços de comunicação / postais	(732)	(536)
Serviços técnicos contratados - PJ	(7.217)	(10.589)
Conservação de bens administrativos	(1.731)	(1.324)
Serviços de reprografia	(338)	(344)
Locação de bens e despesas com condomínio	(358)	(355)
Postos de atendimento descentralizados (nota 35 - partes relacionadas)	(153)	(94)
Transporte, despachos e armazenagem	(329)	(231)
Locação de veículos	(302)	(170)
Judiciais e de Cartório	(1.443)	(206)
Serviços de comunicação-Telefonia	(236)	(225)
Locação moveis e equipamentos de escritório	(118)	(159)
Serviços de conservação e limpeza	(1.186)	(1.099)
Serviços de vigilância	(2.826)	(3.756)
Tarifas de água e esgoto, luz e gás	(1.514)	(1.952)
Serviços de copa	(104)	(91)
Outros serviços de terceiros	(3.539)	(3.148)
	<u>(39.049)</u>	<u>(33.396)</u>
Despesas com encargos diversos		
Ações e acordos trabalhistas	48	(38)
Viagens e estadias	(346)	(228)
Amortizações	(252)	(277)
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE e Fundação do Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP	(16)	(62)
Depreciações	(105)	(75)
Despesas com locomoção	(4)	(9)
Contribuições a associações de classe	(93)	(12)
Despesas com representação	(32)	(44)
	<u>(800)</u>	<u>(745)</u>
Outras receitas operacionais		
Recuperação de despesas de obras	5.273	790
Recuperação de despesas administrativas e de comercialização	53	32
Aluguéis de imóveis comerciais	480	444
Atualização do imposto de renda a compensar e depósitos judiciais	643	1.445
	<u>6.449</u>	<u>2.711</u>
	<u>(90.019)</u>	<u>(81.378)</u>

29 Receitas e despesas financeiras

	31/03/2024	31/03/2023
Receitas financeiras		
Multas, mora e atualização monetária	4.053	2.344
Juros de aplicação financeira (i)	1.608	19.303
Receitas contratuais	8	-
	<u>5.669</u>	<u>21.647</u>
Despesas financeiras		
Despesas e tarifas bancárias	(1.964)	(1.861)
Juros contratuais	(1.367)	(1.456)
Atualização monetária sobre empréstimos	(140)	(636)
Outras despesas de variações monetárias	(1.620)	(1.324)
	<u>(5.091)</u>	<u>(5.277)</u>
	<u>578</u>	<u>16.370</u>

- (i) Variação decorrente da diminuição dos recursos aplicados até o período findo em 31 de março de 2024 em relação ao mesmo período do ano anterior.

30 Resultado por ação

Conforme nota explicativa nº 22, a Companhia possui somente ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal. O prejuízo básico por ação da Companhia no período findo em 31 de março de 2024 foi de R\$ 0,00096 (prejuízo de R\$ R\$ 0,00034 em 31 de março de 2023) e diluído de R\$ 0,00091 (prejuízo de R\$ 0,00032 em 31 de março de 2023). O fator de diluição das ações é representado pelos recursos adiantados pelo acionista para futuro aumento de capital que em 31 de março de 2024 era de R\$ 343.567.

31 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 são os seguintes:

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 informações contábeis intermediárias condensadas.

Risco de crédito

	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e equivalentes de caixa	75.861	58.995
Aplicações financeiras restritas	435.262	425.524
Prestações a receber	1.713.854	1.703.297
Devedores por vendas compromissadas	9.585.852	9.351.200
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)	635.389	627.275
	12.446.218	12.166.291

A nota explicativa 8 relata os critérios de mitigação dos riscos e carteira vencida, bem como os efeitos da provisão para insuficiência de ingressos de caixa, provisão para perda esperada e perda de subsídio contratual. Quanto ao FCVS, os critérios de mitigação dos riscos estão descritos na nota explicativa 16.

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.

Na prática o que ocorre é um ajustamento do orçamento empresarial por parte da direção financeira da Companhia, para que o mesmo corresponda aos valores aprovados anualmente em Decreto da Lei Orçamentária (LOA).

Abaixo os itens que possuem maturidade contratual como passivos financeiros:

	Valor futuro a pagar	6 meses ou menos	6 - 12 meses	1 - 2 anos	2 - 5 anos	5 anos em diante
Fornecedores	360.370	180.185	180.184	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	163.156	4.583	9.151	18.236	36.149	95.037
Convênios à repassar	320.301	246.236	71.660	2.405	-	-
Outras exigibilidades	35.020	17.510	17.510	-	-	-
	878.847	448.515	278.507	20.641	36.149	95.037

Risco de mercado – Taxa de juros

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

	31/03/2024	31/03/2023
Caixa e equivalentes de caixa	75.861	58.995
Aplicações financeiras restritas	435.262	425.524
Devedores por vendas compromissadas	<u>9.585.852</u>	<u>9.351.200</u>
Ativos financeiros	<u>10.096.975</u>	<u>9.835.719</u>
Empréstimos e financiamentos	(115.743)	(118.061)
FCVS a recolher	<u>(19.703)</u>	<u>(19.385)</u>
Passivos financeiros	<u>(135.446)</u>	<u>(137.446)</u>

Análise de sensibilidade de taxas de juros

Conforme mencionado na nota explicativa nº 18, 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 somente 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:

**Companhia de Desenvolvimento Habitacional e
Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**
Informações contábeis intermediárias
condensadas em 31 de março de 2024

Exposição patrimonial	Exposição	Risco	Taxa de juros efetiva em 31/03/2024	Cenários				
				I Provável	II 25%	III 50%	IV -25%	V -50%
Ativos financeiros								
<i>Caixa e equivalentes de caixa (Aplicações financeiras) - Nota explicativa 6</i>								
Banco do Brasil	54.260	(a)	2,38%	54.260	54.583	54.906	53.937	53.614
<i>Aplicações financeiras - Nota explicativa 7</i>								
Banco do Brasil	115.935	(a)	2,38%	115.935	116.625	117.315	115.245	114.555
Banco do Brasil	98.000	(a)	2,51%	98.000	98.615	99.230	97.385	96.770
Banco do Brasil	201.579	(a)	2,52%	201.579	202.849	204.119	200.309	199.039
Banco do Brasil	38	(a)	2,01%	38	38	38	38	38
<i>Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas - Nota explicativa 8</i>								
	16.552.905	Variação da TR	1,35%	16.552.905	16.608.771	16.664.637	16.497.039	16.441.173
<i>Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Nota explicativa 15</i>								
	797.408	Variação da TR	1,35%	797.408	800.099	802.791	794.717	792.025
Passivos financeiros								
<i>Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Nota explicativa 15</i>								
	19.703	Variação da TR	1,35%	19.703	19.769	19.836	19.637	19.570
Exposição líquida				17.839.828	17.901.349	17.962.872	17.778.307	17.716.784

(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% (1º Cenário) ou 50% (2º Cenário) nas taxas de juros, na data das informações contábeis intermediárias condensadas teria aumentado ou reduzido o patrimônio líquido e o resultado do exercício de acordo com os montantes demonstrados abaixo:

	Lucro ou prejuízo		Patrimônio líquido	
	Aumento	Diminuição	Aumento	Diminuição
31 de MARÇO DE 2024				
Cenário 25%	61.521	(61.521)	61.521	(61.521)
Cenário 50%	123.044	(123.044)	123.044	(123.044)

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:

	31/03/2024	31/12/2023
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado		
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	489.521	467.913
Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Caixa e depósitos bancários à vista	21.601	16.606
Prestações a receber	1.713.854	1.703.297
Devedores por vendas compromissadas	9.585.852	9.351.200
FCVS a receber	635.389	627.275
	12.446.217	12.166.291
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Fornecedores e prestadores de serviços	360.370	436.857
Empréstimos e financiamentos	115.743	118.061
FCVS a recolher	19.703	19.385
Convênios à repassar	320.301	373.047
Outras contas a pagar	35.020	69.057
	851.137	1.016.407

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.

32 Partes relacionadas

a. Remuneração da Administração

Nos períodos findos em 31 de março de 2024 e 2023, os montantes registrados na rubrica “despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da Companhia estão demonstrados a seguir:

	Nota	31/03/2024			31/03/2023		
		Conselho de Administração e Comitê de Auditoria Estatutário	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Conselho de Administração e Comitê de Auditoria Estatutário	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	28	11	6	5	10	5	5
Remuneração		420	592	99	288	883	88

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\$ 32.908,97 (trinta e dois mil, novecentos e oito reais e noventa e sete centavos) 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.

b. 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 março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, respectivamente.

Ademais, presta serviços técnicos especializados na execução de melhoramentos ligados aos planos de desenvolvimento regional, consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas /secretarias do Estado de São Paulo, bem como administra o condomínio dos edifícios CIDADE I; II; III e IV e disponibiliza a assinatura do boletim referencial de custos da FIPE, anteriormente prestados pela extinta Companhia de Obras e Serviços - CPOS.

A composição dos saldos de mútuos a receber da Companhia são demonstradas a seguir e detalhados na nota explicativa **nº 10 – serviços prestados e faturas a receber**.

Desde abril de 2020, a Companhia está prestando serviços técnicos especializados na execução de melhoramentos ligados aos planos de desenvolvimento regional, consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas /secretarias do Estado de São Paulo, bem como passou a administrar o condomínio dos edifícios CIDADE I; II; III e IV.

A composição dos saldos a receber pelos serviços prestados e administração de condomínio estão demonstrados a seguir:

	31/03/2024	31/12/2023
Faturas a Receber		
Secretaria da Habitação	370	234
Secretaria do Meio Ambiente	93	93
Fundação para o Desenvolvimento da Educação - FDE	35	35
	498	362
Serviços Técnicos Prestados a Receber		
Secretaria da Habitação	-	4.010
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	639	585
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	5	15
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	78	78
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	572	821
Secretaria Municipal da Educação	29	29
Secretaria de Governo - DETRAN	1.625	2.530
Secretaria de Governo e Relações Institucionais	-	5.925
Secretaria da Justiça e Cidadania	-	229
Secretaria de Orçamento e Gestão	171	-
Secretaria de Turismo e Viagens - Gestão de Convênios I	262	780
Secretaria de Agricultura e Abastecimento	(96)	(96)
Administração da Polícia Técnico-Científica	43	43
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Civil - Decap I	1.382	1.580
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Militar	165	-
Defensoria Pública	17	66
Departamento Estadual de Investigações Criminais - DEIC	840	29
Demais Secretarias	202	(176)
	5.934	16.448
Administração de Condomínio		
Secretaria de Governo	526	526
Secretaria da Habitação	677	464
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ	611	575
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM	1.301	3.302
Defensoria Pública	228	108
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE	379	354
Secretaria de Desenvolvimento Econômico	205	100
Secretaria de Desenvolvimento Social	716	350
Secretaria Transportes Metropolitanos	490	682
Demais secretarias	936	430
	6.069	6.891
Total geral de serviços prestados a receber	12.501	23.701

c. Serviços prestados por partes relacionadas

A Companhia apresenta abaixo, os saldos em 31 de março de 2024 e 2023 referentes aos serviços prestados por partes relacionadas continuamente, registrados na rubrica “Despesas gerais administrativas”.

Prestadores de Serviços	Nota	31/03/2024	31/03/2023
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP	28	(9.747)	(7.752)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (postos atendimento)	28	(153)	(94)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (publicação/publicidade legal)	28	(83)	(207)
Antônio Carlos Trevisani (i)	28	(154)	(127)
Antônio Roberto Vicentim (ii)	28	(40)	(23)
		<u>(10.177)</u>	<u>(8.203)</u>

- (i) Trata-se de empregado da Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ, que presta serviços na CDHU, desde 1995, lotado na Superintendência de Obras do Interior.
- (ii) Trata-se de empregado da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, que presta serviços na CDHU, lotado na Superintendência de Serviços Administrativos.

Adicionalmente, a Companhia possui convênios com diversas empresas e Secretaria do Governo do Estado de São Paulo, divulgadas detalhadamente na nota explicativa nº 19 - Convênios a Repassar.

33 Eventos Subsequentes

Até o encerramento das demonstrações contábeis intermediárias, não ocorreu nenhum evento que possa exigir ajuste ou divulgação nas informações acima mencionadas.

* * *

Reinaldo Iapequino
Diretor-presidente

Nélio Henrique Rosselli Filho
Diretor

Silvio Vasconcellos
Diretor

Maria Teresa Diniz dos Santos Maziero
Diretora

Ticiane Costa D’Aloia
Diretora

Maria Claudia Pereira de Souza
Diretora

Rosângela Paulino da Silva
TC CRC 1SP143.697/O-6