



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL – SUSTENTABILIDADE, ADMINISTRAÇÃO E CARTA DE GOVERNANÇA 2023

ABERTURA

Como empresa pública do Governo do Estado de São Paulo, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) segue avançando no enfrentamento dos principais problemas habitacionais e urbanos, especialmente nas regiões metropolitanas onde se concentra o maior contingente de população de baixa renda residente em áreas de urbanização incompleta e precária, e por consequência a maior incidência de problemas e demandas por habitação de interesse social.

O ano de 2023 marca a reconfiguração do papel estratégico da Companhia, que passou a desempenhar funções diversificadas, incluindo planejamento e desenvolvimento urbano, regional e territorial, papel alinhado ao escopo da nova Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH). A reestruturação da organização administrativa do governo estadual veio acompanhada pela alteração funcional da CDHU, com a criação da nova Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com o objetivo de dar suporte técnico às atividades de coordenação e articulação da SDUH.

Este Relatório reforça o respeito e a responsabilidade nos diversos relacionamentos decorrentes direta ou indiretamente das atividades da Companhia e o compromisso permanente da CDHU com a transparência com todas as partes interessadas. Ele foi elaborado seguindo as diretrizes da *Global Reporting Initiative* (GRI) e do *Integrated Reporting Framework*, na perspectiva de dupla materialidade, processo que auxilia no direcionamento dos projetos e ações realizados pela CDHU em prol da sustentabilidade.

O relato foi estruturado com base em temas materiais, com um enfoque especial no desenvolvimento urbano, considerando que a Companhia ampliou o seu escopo de atuação, trazendo novas perspectivas e desafios. As ações de sustentabilidade foram articuladas com as metas estabelecidas e suas estratégias, permitindo uma gestão ambiental mais eficaz, com avanço no relato de indicadores e dimensionamento dos benefícios ambientais e sociais.

Alguns pontos de destaque no Relatório 2023 estão descritos a seguir.

Os passos iniciais para a apuração dos resultados das emissões de gases de efeito estufa (GEE) nas operações da Companhia foram pela primeira vez apresentados, com foco no projeto-piloto de uma unidade habitacional horizontal. A atuação no apoio estratégico às ações da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH) foi notável, com destaque à sistematização e ao apoio às reuniões regionais de validação e definição de passos para a implementação dos Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUIs).

Além disso, houve avanço no trabalho de georreferenciamento, com interface com o Instituto Geográfico e Cartográfico (IGC) para a produção de bases cartográficas e sistema de mapeamento de informações essenciais para o planejamento e desenvolvimento urbano e habitacional, como assentamentos precários, áreas de risco e outras.

A ação da CDHU foi marcante no enfrentamento da tragédia ocorrida no Litoral Norte, com desafios significativos para o atendimento provisório e soluções de moradia de qualidade para os atingidos pelos desmoronamentos ocorridos em fevereiro de 2023. As etapas de execução das ações que sucederam esses eventos foram cuidadosamente planejadas e implementadas e aqui neste relato são apresentadas como referência para o enfrentamento de uma situação de emergência que vem se tornando cada vez mais presente em conexão com o processo de mudanças climáticas.

Por fim, este relato anual de sustentabilidade é acompanhado das principais ações da Administração e dos itens previstos na Carta de Governança, referentes ao exercício de 2023, atendendo às exigências da Lei Federal nº 13.303/2016 (Lei das Estatais), que, em seu artigo 8º, estabelece que empresas públicas e sociedades de economia mista devem observar requisitos mínimos de transparência, entre os quais a divulgação anual de relatório integrado ou de sustentabilidade.

Boa leitura!

MENSAGENS

Mensagem da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo

Novas atribuições

O ano de 2023 marcou uma guinada no escopo de atuação da Secretaria de Habitação, que passou a se chamar Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH). Mais do que uma alteração no nome, as novas atribuições encarregam a pasta de, além de prestar atendimento habitacional, incluir a construção e oferta de imóveis num contexto de análise e propulsão do desenvolvimento das regiões metropolitanas, onde há maior densidade populacional e, conseqüentemente, maior déficit de moradias. A atuação também observa e combate todos os problemas gerados nesse processo de crescimento desordenado: espraiamento das cidades com população morando nas periferias, sem infraestrutura adequada; ocupações irregulares e em áreas de risco; mobilidade prejudicada; e baixos índices de desenvolvimento urbanos.

A CDHU, maior empresa de construção de moradia popular do país e braço operacional da SDUH e do governo na área de habitação e desenvolvimento urbano, tem papel fundamental nessa mudança de abordagem nas políticas públicas.

A política habitacional do Estado amadureceu e tem sido fortemente ampliada na atual gestão. O atendimento a quem não tem moradia não depende mais, exclusivamente, da construção direta de unidades pelo poder público, mas de variados meios de produção e financiamento de empreendimentos. Temos um novo e potente mecanismo de produção habitacional que utiliza o fomento ao mercado, induzindo a construção de unidades onde havia pouca demanda na forma de subsídios em diversas modalidades.

Hoje, o Estado atua em parceria com a iniciativa privada, dando subsídio às famílias para que consigam financiar a casa própria com as construtoras e instituições financeiras. Também realiza a compra, por meio de Carta de Crédito Associativo, de unidades prontas ou avançadas em projeto e licenciamento. Essa modalidade desburocratiza e diminui o tempo de produção dos imóveis e, conseqüentemente, reduz o prazo para atendimento às famílias.

Nessas novas abordagens, cabe à secretaria e à CDHU um papel de indutor do mercado para atingir o público-alvo – famílias de baixa renda que, com esse empurrão do Estado, conseguem acesso ao mercado de crédito. O Estado busca promover o atendimento com o menor custo por família para que mais pessoas sejam atendidas e, com as próprias pernas, possam romper com um ciclo de inadequação habitacional.

Mas, então, diante do cenário descrito, a produção direta pela CDHU está descartada? Muito pelo contrário! São atuações complementares, que compõem o todo da política habitacional do Estado. Há situações em que a CDHU é fundamental. Há cidades pequenas em que o mercado, mesmo com a oferta de subsídio do governo, não consegue viabilizar empreendimentos. Há famílias que moram em áreas de risco e necessitam de atuação direta do Estado, que planeja intervenções na área para torná-la segura e habitável, além de retirar essa população das zonas perigosas. Há projetos de urbanização de assentamentos precários que ganham nova vida por meio de obras de infraestrutura. Há melhorias urbanas e habitacionais que levam uma comunidade insalubre a se tornar digna para que aquela população more com saúde e tranquilidade, sem a necessidade de construção de novas moradias.

E, por fim, a CDHU nos mostrou, em 2023, o maior exemplo de sucesso na pronta resposta a uma tragédia decorrente de eventos climáticos na história do país. Em menos de um ano, a Companhia superou todas as dificuldades impostas pela urgência, pelas características do solo e do clima do Litoral Norte de São Paulo, e finalizou a construção de 704 unidades habitacionais (UHs) nos empreendimentos Baleia Verde e Maresias, possibilitando um novo recomeço para famílias devastadas pelos temporais que tiraram dezenas de vidas. Um atestado de competência técnica e sensibilidade social.

Os exemplos citados provam que a CDHU é e sempre será fundamental para São Paulo, o que tranquiliza os colaboradores que, no início do ano, ainda tinham preocupação quanto à possibilidade de extinção da Companhia. Com novas atribuições e modernização do escopo de atuação, a CDHU sempre estará à disposição de quem mais necessita para prestar atendimento habitacional e direcionar o desenvolvimento urbano para melhorar as condições de vida da população paulista.

Marcelo Cardinale Branco

Secretário Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo (2023)

MENSAGEM DA PRESIDÊNCIA DA CDHU

Período de avanços estratégicos (GRI 2-22)

O ano de 2023 reconfigurou o papel estratégico da CDHU, fortalecendo nossa atuação e oferecendo novas perspectivas para o desempenho institucional. A missão de integrar a política pública de habitação à de desenvolvimento urbano parece óbvia ou trivial, mas não é. Essa associação implica dedicar esforços redobrados para melhorar e criar padrão urbano qualificado, combinado com a preservação dos atributos culturais das cidades paulistas.

Esse novo desafio urbanístico exige revisões constantes das formas de agir e estabelecer parcerias intersetoriais

para aumentar o potencial da CDHU como um dos mais importantes agentes indutores do desenvolvimento regional e municipal do nosso Estado. Além da produção e comercialização de novas moradias, carro-chefe da Companhia, oferecemos aos municípios os serviços de não menos relevante regularização fundiária, da qual resultam o saneamento socioambiental, a melhoria da infraestrutura urbana, além de criar condições para a mudança do paradigma socioeconômico das famílias atendidas.

Pelo menos 2 temas adicionais são desafiadores para a produção do espaço urbano qualificado e, portanto, para a nossa atuação. O 1º diz respeito à questão metropolitana, suas gestões e diálogos com as prefeituras. O 2º tem a ver com as mudanças climáticas, assunto inescapável nas discussões dos planejamentos territorial e urbano e das estratégias de gestão ambiental para estruturar cidades mais saudáveis, inteligentes e resilientes. Ao produzirmos o espaço urbano, interferimos no modo como cada território vai se relacionar com o ecossistema, a rede de infraestrutura e os habitantes. Nesse campo, a nossa responsabilidade de ação é especialmente grandiosa.

Em 2023, a questão climática se fez evidente para nós com a tragédia em São Sebastião. Trabalhamos de forma ágil e eficiente para a mitigação dos danos, em um processo que serviu também para incorporar tecnologias novas e mais sustentáveis. Esse papel inovador deve permear todas as nossas ações, estabelecer e consagrar padrões de produção e de qualidade do espaço urbano e das moradias, incorporando requisitos de sustentabilidade para que os efeitos das mudanças climáticas sejam os menores possíveis. Por isso, temos de dispor esforços e recursos em pesquisas e inovação tecnológica e prospectar fontes alternativas de financiamento, incluindo o mercado de capitais, tudo para ampliar o repertório de soluções e produtos para melhor cumprir a nossa missão institucional.

Buscamos incorporar em nossos projetos formas de neutralizar os impactos climáticos da nossa atuação com investimentos em soluções que possibilitem o reúso da água, a eficiência energética e a maximização das infraestruturas implantadas, nesse caso, mediante o planejamento de novas centralidades, tema destacado no plano plurianual proposto (PPA 2024–2027), que incorporam os objetivos de melhorar a mobilidade, sobretudo em regiões periféricas, retendo as pessoas em suas zonas de moradia, gerando renda e desenvolvimento locais. Pretende-se, ainda, com essas centralidades, reduzir o impacto ambiental das intervenções estatais e criar identidades regionais e locais que possam contribuir para elevar a autoestima da população. Para essas iniciativas, há estudos avançados, que incorporam conceitos de sustentabilidade, ambiental, social e de governança corporativa (ESG, na sigla em inglês), para a Zona Leste da cidade de São Paulo e, com a cooperação técnica do Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), para as cidades de Sorocaba e Campinas.

No campo habitacional, a política de fomento patrocinada pela SDUH se consolida a cada dia, evidenciando o seu acerto estratégico ao assumir postura liberal e adotar papel indutor das forças do setor privado, capaz de produzir e ofertar moradias de modo mais compatível com as necessidades das cidades e determinados estratos da população do que o Estado seria capaz de suprir, sobretudo em termos de prazo, quantidade, espacialidade e velocidade e com menor esforço orçamentário. O foco dessa política tem sido atender objetivamente à população que mais precisa da ajuda do Estado e tem dificuldades de acesso ao crédito nas instituições financeiras, mesmo as públicas.

Outra frente que valoriza a Companhia é a nossa participação no apoio a diversos outros órgãos e entidades da administração pública por meio da prestação de serviços técnicos especializados, que, de um lado, muito contribui para o cumprimento dos objetivos e metas de governo e, de outro, significa reconhecimento da excelência dos quadros técnicos da CDHU.

Para dar suporte a todos esses avanços, atuamos nos mais altos padrões de governança do setor público, com total aderência aos quesitos da Lei nº 13.303/2016. Em 2023, reforçamos a nossa auditoria interna e a integração dos cadastros habitacionais; e ampliamos o trabalho de gestão de indicadores qualitativos, para melhor compreender os impactos e os benefícios de nossa atuação sobre os públicos atendidos. Queremos, em 2024, recompôr os nossos quadros técnicos permanentes, com recursos humanos qualificados.

O Estado de São Paulo tem compromisso com a segurança jurídica e financeira, cumprindo a tradição de honrar contratos, e com a inovação tecnológica nos processos produtivos, de gestão e governança corporativa, para a constante melhoria dos serviços que presta. Desenvolvemos na CDHU um trabalho muito sério e contamos com a confiança dos nossos governantes, parceiros setoriais e prestadores de serviços para o atingimento dos objetivos coletivos, com destaque para a redução das desigualdades e a melhoria das condições de vida do povo paulista, constituído pelas pessoas que aqui nasceram ou escolheram o nosso Estado para morar, trabalhar, educar e criar suas famílias.

Reinaldo Iapequino

Presidente da CDHU (2023)

DESTAQUES DO ANO

Atendimentos em 2023 (SASB IF-HB-000.B, SASB IF-HB-000.C)

- 18.827 unidades habitacionais em produção/obras em canteiro (posição 31/12/2023)
- 10.762 atendimentos entregues, sendo:
 - o 6.579 unidades habitacionais entregues em empreendimentos habitacionais promovidos pela CDHU
 - o 2.294 lotes urbanizados para posterior construção de edificações
 - o 1.300 domicílios beneficiados por urbanização em favelas
 - o 589 cartas de crédito que viabilizam a aquisição de moradias prontas no mercado imobiliário

CDHU em números

- 561.956 atendimentos realizados (unidades habitacionais entregues e cartas de crédito concedidas) em mais de 50 anos de atuação
- 98% de presença nos municípios do Estado de São Paulo (moradias entregues em 631 municípios do total de 645)
- Cerca de 1,5 milhão de pessoas moram nessas casas, número superior à população da maioria dos municípios brasileiros
- R\$ 3,0 bilhões movimentados em 2023

Premiações

Selo de Mérito 2023, entregue pela Associação Brasileira de Cohabs e pelo Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano, no encerramento do 70º Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social 2023, realizado no Rio de Janeiro. A CDHU venceu nas categorias Gestão Habitacional, com o projeto Ação em São Sebastião/SP, e Produção e/ou Gestão de Habitação de Interesse Social, com o Programa Pomar Urbano.

Classificação no Anuário da Revista Época Negócios de 2023 – balanço de 2022. A CDHU alcançou a posição de 296º lugar no ranking geral das empresas de todo o País, com destaque para a 11ª colocação em Visão de Futuro – no Setor da Construção, Materiais e Decoração.

ATENDIMENTO EMERGENCIAL EM SÃO SEBASTIÃO (GRI 2-25 | ODS 16)

Em fevereiro de 2023, registrou-se no Litoral Norte do Estado de São Paulo o maior volume de chuvas concentradas numa única localidade, segundo o Centro Nacional de Monitoramento e Alertas de Desastres Naturais (CEMADEN) e o Instituto Nacional de Meteorologia (INMET). Foram 625 milímetros em menos de 24 horas, que causaram escorregamentos de massa nas encostas, atingindo várias áreas residenciais ocupadas ao longo de toda a costa.

Na ocasião, foi decretado o estado de calamidade pública pelo Governo do Estado de São Paulo em áreas dos municípios de Guarujá, Bertioga, São Sebastião, Caraguatatuba, Ilhabela e Ubatuba, e foi determinada aos órgãos e entidades da Administração Pública Estadual a prestação de apoio à população nas áreas afetadas.

A Defesa Civil, o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) e o Instituto de Pesquisas Ambientais (IPA), em parceria com o município e outras instituições, prestaram apoio técnico emergencial realizando vistorias e estudos nos locais atingidos, apresentando relatórios com diagnóstico e recomendações para as situações identificadas.

Esse evento climático extremo resultou em uma tragédia que levou à morte de 65 pessoas, sendo 64 delas em Vila Sahy, no município de São Sebastião, onde dezenas de casas colapsaram e outras centenas foram impactadas de alguma forma (comprometimento estrutural, alagamento, acesso impossibilitado, entre outras).

As famílias desabrigadas ficaram alojadas, inicialmente, em sedes de organizações não governamentais (ONGs) e equipamentos públicos da região.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

A equipe Técnica-Social da CDHU esteve presente em campo imediatamente após a tragédia e de forma contínua, realizando, numa primeira etapa, o arrolamento de famílias e domicílios atingidos e todas as ações necessárias ao reassentamento provisório dessas famílias no Condomínio Quaresmeiras, em Bertoga, que dispunha de apartamentos vazios, e numa Vila de Passagem construída especialmente para essa finalidade, em Topolândia, São Sebastião.

Inicialmente, houve a necessidade de compreender a dimensão da tragédia e a configuração do território no momento anterior aos deslizamentos. Com base nas orientações da Defesa Civil Municipal, do IPT e do IPA, a Equipe Técnica-Social da CDHU foi a responsável pelo mapeamento de todo o território na Vila Sahy, identificação da população afetada pela tragédia, bem como de seu vínculo com as edificações atingidas e a sua posterior realocação nas unidades provisórias.

Ainda dentro do contexto de instabilidade climática, com a continuidade das chuvas durante a execução do trabalho social, ocasionando tensões e receio de novos deslizamentos, a equipe lidou com trechos interditados da área de trabalho, inclusive em momentos nos quais ainda estava acontecendo o resgate de vítimas.

O mapeamento e a reconstrução do território foram extremamente importantes para subsidiar as ações subsequentes, abrangendo 3 aspectos:

1. Garantir que as famílias atingidas tivessem atendimento habitacional provisório e definitivo.
2. Estabelecer prioridade de ações imediatas.
3. Definir estratégia de intervenção para o território.

Ao contexto de tensões característico do reassentamento involuntário, somaram-se, no caso de São Sebastião, diversos desafios extraordinários, tais como:

- A necessidade de trabalhar com famílias fragilizadas pela perda de familiares, de suas moradias e outros bens materiais;

- a atuação simultânea a ser coordenada com diversos atores, como Defesa Civil municipal, Exército, Corpo de Bombeiros, entre outros, com diferentes metodologias e com necessidade de gerenciar a comunicação com moradores;

- a existência de diversas ocorrências de moradias colapsadas ou que foram atingidas em diferentes graus, cujos moradores procuraram a equipe da CDHU para orientação e atendimento; e

- a necessidade de produzir informações para subsidiar ações de outros órgãos ao mesmo tempo em que se executava o Trabalho Técnico-Social (TTS) em campo.

Diante dos desafios colocados, a equipe da CDHU apoiou-se em sua metodologia de TTS voltada para a atuação em favelas e assentamentos precários, adaptando-a à realidade encontrada.

Para isso, a equipe que atuava em campo e a equipe de suporte trabalharam de forma conjunta e alinhada para padronizar procedimentos, organizar estratégias de trabalho e responder às demandas necessárias.

Atualmente, a equipe segue presencialmente no atendimento social às famílias até a finalização do seu atendimento habitacional definitivo.

Para isso, foi promovida em prazo ágil a avaliação dos terrenos disponíveis na região e a produção dos insumos técnicos necessários para subsidiar a contratação emergencial, pela CDHU, para execução das obras de 704 unidades, em 3 empreendimentos habitacionais, os quais se encontravam em fase de conclusão no fim do ano e foram entregues em fevereiro de 2024, sendo: 2 na Baleia Verde, denominados São Sebastião T e São Sebastião U, com, respectivamente, 262 e 256 unidades habitacionais, e 1 em Maresias, com 186 unidades habitacionais, denominado São Sebastião V.

Destaca-se a utilização de soluções de construção pré-fabricada, utilizadas de forma emergencial na área da Baleia Verde, as quais contribuíram para a celeridade nas soluções de atendimento necessárias.

Ainda, como solução definitiva, está em desenvolvimento o processo de licitação para projeto e construção de cerca de 256 unidades habitacionais para o terreno denominado São Sebastião S – Topolândia.

Município	Tipo de solução	Status	Empreendimento	Nº de unidades habitacionais	Total de unidades habitacionais
São Sebastião	Provisório	Concluído	São Sebastião X	72	72
		Entregue	São Sebastião T	262	
	Definitiva	Entregue	São Sebastião U	256	960
		Entregue	São Sebastião V	186	
		Em licitação	São Sebastião S	256	

Fonte: CDHU, 2023.

Também está em fase de desenvolvimento o projeto de urbanização e recuperação da área de Vila Sahy, tendo sido fornecidos pelo município insumos para a contratação de ações emergenciais para a localidade. Por parte da CDHU, foram realizados os ensaios, laudos e pareceres para subsidiar o anteprojeto de urbanização, mitigação de riscos e recuperação da área da Vila Sahy, que se encontra em fase final de desenvolvimento.

As ações desenvolvidas pela CDHU foram acompanhadas por Gabinete Especial criado pelo governador – Gerência do Litoral Norte –, e buscou-se a integração com ações de outros órgãos de governo com atuação na região afetada – como Departamento de Águas e Energia (DAEE), Companhia de Saneamento Básico de São Paulo (SABESP) e Departamento de Estradas de Rodagem (DER) – e com o município de São Sebastião. Além disso, a Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente (SEMIL) vem trabalhando em ações para a regeneração da vegetação nas encostas, de modo a promover a recuperação ambiental na região.

Como parte de um plano mais abrangente de atuação no Litoral Paulista, e considerando que o programa Carta de Crédito Associativo vem se constituindo em uma importante alternativa para atender às demandas por moradia, foi aberto credenciamento em junho de 2023 para a promoção de até 12 mil unidades habitacionais destinadas ao atendimento das demandas da Baixada Santista e Litoral Norte, com a indicação de metas de atendimento por compartimentos específicos do Litoral Norte, de modo a viabilizar moradias próximas às localidades com ocorrência de riscos e assentamentos precários que demandam ações de requalificação e regularização, propiciando soluções de reassentamento de apoio a ações mais amplas de recuperação da região.

Esse conjunto de ações e iniciativas incluíram intensos esforços de integração com ações municipais, fornecendo apoio técnico e institucional para a constituição de instrumentos de gestão do território e de regularização fundiária que garantissem a viabilidade e agilidade das soluções de atendimento.

Em suma, foram realizados e seguem em curso esforços extremamente significativos para o equacionamento dos problemas decorrentes dessa emergência climática, com soluções que foram consideradas de referência para outros Estados do Brasil, tendo inclusive as ações em São Sebastião sido objeto de premiação pela Associação Brasileira de COHABs no fim do ano de 2023.

DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A CDHU (GRI 2-6)

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) é uma empresa pública que integra a administração indireta do Estado de São Paulo. Ela é regida por seu estatuto social de acordo com as Leis Federais nº 6.404/1976 e nº 13.303/2016, bem como demais disposições legais aplicáveis. A Companhia, hoje conhecida como CDHU, foi fundada em 1949 e já teve vários nomes: CECAP, CODESPAULO e CDH. Recebeu a sua atual denominação em 1989. (GRI 2-1)

A CDHU desenvolve e implementa programas e projetos habitacionais, com o objetivo de viabilizar condições habitacionais adequadas e acessíveis à população de baixa renda. Esses programas incluem financiamentos facilitados, subsídios e parcerias com municípios, entidades organizadoras e órgãos públicos, visando garantir a sustentabilidade e inclusão social.

A Companhia cumpre, nesse sentido, uma função social de extrema relevância: promover condições dignas de moradia para a população de baixo poder aquisitivo, concentrada, prioritariamente, na faixa de 1 a 5 salários mínimos, podendo esse atendimento alcançar até 10 salários mínimos, de forma complementar, ou seja, a CDHU atende às camadas mais vulneráveis da sociedade, as mais afetadas pelo enorme passivo de problemas habitacionais e urbanos. Além disso, ao desenvolver os projetos habitacionais, a Companhia também intervém no desenvolvimento urbano das cidades.

De acordo com as diretrizes da SDUH, a CDHU colabora para o poder público enfrentar 2 grandes desafios da questão habitacional no Estado de São Paulo:

1. **Prover novas moradias** prioritariamente para a população de baixa renda, não atendida pelo mercado formal, no âmbito de uma política estruturada de Habitação de Interesse Social (HIS), atendendo ao déficit habitacional; e

2. **recuperar e qualificar os passivos urbanos e ambientais** gerados pelo crescimento intenso e precário das cidades, características do processo excludente de urbanização e apropriação do solo, dos bens e serviços urbanos, confirmados pelos mais de 3 milhões de domicílios paulistas com carências. Soma-se a esse já complexo quadro, a exigência de compreensão das diversidades regionais desse estado-nação que é o território paulista.

Estado de São Paulo

Com um território de 248,2 mil km², o Estado de São Paulo possui uma população de 44,4 milhões de habitantes e configura-se como a mais populosa unidade da Federação. Tendo em conta que a população atual do Brasil é de 203 milhões de pessoas, a população paulista corresponde a cerca de 22% desse total. Trata-se de um Estado altamente urbanizado, com grau de urbanização de 95,9%.

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) do Estado de São Paulo é de 0,806, caracterizando-o como de alto desenvolvimento humano. Com seus 645 municípios, o Estado de São Paulo possui a mais ampla e complexa rede urbana do País, a qual apresenta inter-relacionamentos com os Estados vizinhos e impacta todo o território nacional.

1. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Censo 2022.
2. IBGE, Censo 2022.
3. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), 2021.

NOVAS FUNÇÕES (GRI 2-6)

Em 2023, a CDHU passou a integrar a nova SDUH, que tem como foco, além do direcionamento dos recursos disponíveis e financiamentos para o setor habitacional para minimizar o déficit no Estado de São Paulo, o desafio crescente e inadiável da requalificação urbana, com o enfrentamento dos aspectos urbanos e ambientais de áreas degradadas, regiões centrais, ocupação de áreas de risco e mananciais, assentamentos precários e irregulares.

Nessa perspectiva, ampliou-se o campo de atuação, dando-se relevância ainda maior à visão integrada de desenvolvimento urbano e habitação e incorporando o novo escopo de atividades.

Esse rearranjo da organização administrativa do governo estadual veio acompanhado pela alteração funcional da CDHU, com a criação da nova Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com o objetivo de dar suporte técnico às atividades de coordenação e articulação da SDUH.

Nesse cenário, também a CDHU assume novas e diversificadas funções, notadamente a de agente operador, técnico e de apoio à SDUH para o planejamento e desenvolvimento urbano, regional e territorial do Estado, compreendendo ações como:

- Apoio ao monitoramento e à **atualização permanente do Plano Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitacional do Estado de São Paulo** e de indicadores correlatos;

- apoio à elaboração e ao monitoramento e à **atualização dos Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUIs)**, para as regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, articulados com os planos diretores municipais;

- compatibilização dos instrumentos federais, estaduais e regionais de planejamento;

- apoio à estruturação, à implementação e ao monitoramento de **projetos e operações de desenvolvimento urbano integrado**, com foco nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

- apoio à elaboração, à implementação e ao monitoramento de **planos de investimentos** e de outros instrumentos de planejamento e financiamento necessários aos projetos de desenvolvimento urbano e de intervenção urbana e habitacional;

- apoio à elaboração de **projetos multissetoriais integrados** que contemplem as políticas de habitação e desenvolvimento urbano;

- participação e **apoio nos trabalhos desenvolvidos nas instâncias colegiadas** das Agências Metropolitanas e demais órgãos da mesma natureza;

- apoio e orientação para **aprimoramento dos instrumentos e gestão operacional** das regiões e cidades paulistas; e

- planejamento, elaboração de estudos e análises diversificados para atualizar ou instituir novas **abordagens relacionadas com as questões inerentes ao campo funcional da SDUH**, em especial na etapa de consolidação das novas atribuições recebidas.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS (GRI 2-6, GRI 2-23)

Para compreender as diversidades regionais desse estado-nação que é o território paulista, a CDHU tem os seguintes objetivos estratégicos:

- Promover o combate ao **déficit habitacional** de interesse social no Estado de São Paulo, garantindo o atendimento às demandas prioritárias locais e regionais, considerando as suas especificidades

- Contribuir para a redução da **inadequação habitacional**, prioritariamente pela mobilização de demais órgãos de governo e atores sociais do Estado de São Paulo

- Garantir o **atendimento habitacional** às famílias de baixa renda com soluções dignas que promovam a sua qualidade de vida

- Promover a **inclusão social** e a cidadania, por meio da provisão de novas moradias e de ações de recuperação urbana, integradas às políticas sociais locais e regionais no Estado de São Paulo

- Promover o **desenvolvimento urbano local e regional** em parceria com a sociedade civil organizada, mediante a implementação de soluções urbanas e habitacionais integradas ao planejamento urbano do município e região

- Apoiar o desenvolvimento **técnico-institucional** dos agentes da política de habitação de interesse social

- Garantir **fontes orçamentárias estáveis** para financiamento e subsídios, ampliadas com captações de recursos internacionais, federais, privados e de contrapartidas municipais

MISSÃO (GRI 2-23 | ODS 16)

Promover o atendimento de famílias de baixa renda, no território paulista, com a oferta de soluções habitacionais de interesse social, em conformidade com as diretrizes da Política Habitacional do Estado de São Paulo, em 3 dimensões:

Social: Atender famílias com maior vulnerabilidade social, resultando na melhoria da qualidade de vida.

Econômica: Garantir o acesso a financiamento e subsídios compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias, respeitando o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia.

Qualidade e sustentabilidade: Viabilizar imóveis com projetos de qualidade, infraestrutura e integrados à cidade. Garantia de solução de moradia que propicie uso e manutenção adequados nas condições de: habitabilidade, acessibilidade, sociabilidade e qualidade urbana e ambiental.

A definição de missão, princípios e valores da CDHU é resultado de processos de planejamento estratégico da Companhia, desenvolvidos com a participação de grupos instituídos pela Presidência, formados por diretores, superintendentes, gerentes, líderes e funcionários designados conforme os temas propostos. Tais insumos, alinhados às diretrizes da SDUH e das orientações mais amplas do Governo do Estado de São Paulo, são as referências para as políticas a serem seguidas e base para a formulação de estratégias econômicas, sociais e ambientais definidas pela Diretoria, além de objeto de apreciação dos Conselhos de Administração e Fiscal, considerando-se no processo de implementação também os demais *stakeholders* da Companhia. (GRI 2-12)

VISÃO

Ser uma Companhia de referência e inovadora no atendimento às demandas habitacionais de interesse social prioritárias locais e regionais, considerando as suas especificidades, de modo a enfrentar o elevado e desigual passivo de inadequação e déficit habitacional, por meio da provisão de novas moradias e ações de recuperação urbana, associadas ao desenvolvimento urbano local e regional e à promoção da inclusão social e da cidadania, no Estado de São Paulo.

Em 2024, será feita uma revisão da Visão, da Missão e dos Objetivos estratégicos da CDHU, considerando as novas funções assumidas, em especial no tocante ao planejamento e desenvolvimento urbano e metropolitano.

CONTINUA



Secretaria de **Desenvolvimento Urbano e Habitação** **SÃO PAULO**
GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

MODELO DE NEGÓCIOS (GRI 2-6)

A CDHU apresenta a seguir o seu modelo de negócios sistematizado por insumos, visão, principais funções, prestação de serviços e resultados de 2023, seguindo as diretrizes do *International Integrated Reporting Council*.

INSUMOS	RESULTADOS	INFORMAÇÕES ADICIONAIS
CAPITAL HUMANO • Competências • Ética e conformidade • Saúde e segurança do trabalho	372 colaboradores	77,15% passaram por treinamento anticorrupção
CAPITAL FINANCEIRO • Desempenho operacional e financeiro	Valor Econômico Distribuído: R\$ 3,0 bilhões	Arrecadação da carteira em 2023: R\$ 896,02 milhões (dez./23)
CAPITAL NATURAL • Eficiência hídrica • Eficiência energética • Gestão dos resíduos • Emissões de gases de efeito estufa (GEE)	14,7 ML de água consumida	11.656,49 GJ de consumo de energia (prédios administrativos)
CAPITAL MANUFATURADO • Investimentos de infraestrutura e serviços	10.762 total de atendimentos em 2023	7.816 UHs entregues com Ações de Provisão Habitacional
CAPITAL SOCIAL E DE RELACIONAMENTO • Impactos sociais e desenvolvimento social	R\$ 144,6 milhões investidos no trabalho social habitacional	R\$ 1,6 bilhão gasto com fornecedores locais
CAPITAL INTELLECTUAL • Eficiência no atendimento • Planejamento e projetos habitacionais	Soluções de atendimento para demandas diversas (demanda geral, reassentamento, indígenas, quilombolas, idosos, etc.)	Soluções de projetos sustentáveis e novas tecnologias

em nome da Associação Quilombola. Das 6 comunidades que possuem a titulação da área, 5 já receberam atendimento habitacional, totalizando 191 moradias implantadas em parceria com as prefeituras que assumem como contrapartida a implantação de parte da infraestrutura, sendo a CDHU responsável pela execução das unidades e de sistema de tratamento de esgoto.

• **Vida Longa:** ação que visa atender a idosos sem vínculos familiares sólidos ou sós, independentes para a realização das tarefas diárias e com renda de até 2 salários mínimos. Consiste na implantação de equipamentos de moradia assistida em condomínios horizontais com até 28 unidades habitacionais. Desenvolvido com recursos da SDUH e em parceria com a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Social e prefeituras, o Programa Vida Longa prevê área de convivência social e integração com a rede social de proteção e defesa do idoso. A gestão social cabe à prefeitura municipal, por meio do seu órgão de assistência e desenvolvimento social. A CDHU é responsável pela execução dos projetos, laudos e pareceres necessários para o orçamento de contratação das obras do empreendimento.

1 Programa Provisão de Moradias	Total de atendimentos
Modalidades de atendimento	
Programa Parceria com Municípios – unidades habitacionais entregues	5.312
Programa Vida Longa – unidades habitacionais entregues	210
Lotes Urbanizados	2.294
Total	7.816

Requalificação habitacional e urbana

Atuação em assentamentos precários, tais como favelas e cortiços, e em domicílios inadequados, com ações de melhorias urbanas e habitacionais e/ou remoção e reassentamento habitacional em função de risco, recuperação e proteção ambiental ou influência de obras públicas. O Programa tem caráter corretivo dos problemas identificados no território que exigem políticas públicas integradas para o seu equacionamento, buscando a promoção da qualidade de vida de amplas parcelas da população paulista que residem em áreas precárias, em especial nas regiões metropolitanas e demais cidades do Estado com importância regional.

Ações vinculadas:

Reassentamento: atendimento habitacional a famílias removidas de seus locais de moradia vinculadas a projetos de requalificação urbana e ambiental. Trata-se de viabilizar uma moradia definitiva para famílias residentes em assentamentos precários e irregulares que têm que desocupar o local em que vivem de forma involuntária, em função de obras e serviços de estruturação e recuperação urbana e ambiental, em especial aqueles sob gestão do Estado e dos municípios. Dada a situação irregular dessas ocupações, não passível de enquadramento nas situações de desapropriação e ressarcimento de forma regular e adequada, faz-se necessário buscar soluções de atendimento de modo a promover e garantir o direito à moradia e à reposição das condições de vida às famílias socialmente vulneráveis envolvidas nesses deslocamentos. Para isso, são viabilizadas unidades isoladas ou em conjuntos, com infraestrutura e equipamentos urbanos, oferta de crédito para aquisição de unidades no mercado e fomento à produção por meio de parceria com outros agentes promotores.

Habituação para o Litoral Sustentável: visa à promoção do desenvolvimento habitacional nos municípios da região costeira e áreas de influência da Serra do Mar, como parte integrante das ações e intervenções do Governo do Estado de São Paulo executadas pelas Secretarias de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística (SEMIL) e da SDUH, com foco na proteção da biodiversidade e demais serviços ambientais da mata atlântica, associando as ações de proteção com ações de recuperação, mitigação, contenção e prevenção de danos socioambientais e de impactos decorrentes das mudanças climáticas. Como coexecutora, a CDHU atua para o equacionamento das situações de risco e emergência com impactos nas condições de moradia, especialmente vinculadas a riscos de desmoronamento, inundações e erosão, promovendo intervenções de urbanização integrada em áreas ocupadas irregularmente, associadas à produção habitacional para prover moradia às famílias que precisam ser removidas da área de origem. Em 2023, seguem em viabilização atendimentos habitacionais que concluem o cumprimento do compromisso do financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Programa Vida Digna: o Programa Vida Digna consiste em um amplo conjunto de ações e intervenções da SDUH, por meio da CDHU, com foco na remoção e no reassentamento de cerca de 3.000 famílias que vivem em palafitas e áreas inundáveis em Cubatão, Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente.

As famílias estão sendo atendidas em novos conjuntos habitacionais a serem construídos ou em construção nessas 5 cidades da Baixada Santista, e as áreas antes ocupadas serão recuperadas e requalificadas do ponto de vista ambiental e social. O programa contará ainda com apoio dos municípios na disponibilização de terrenos para a construção das unidades e contrapartidas nas remoções, trabalho social e recuperação das áreas degradadas desocupadas. Além de promover o atendimento habitacional definitivo, o Vida Digna retira uma população em situação de vulnerabilidade do contato direto com os vetores que causam inúmeras doenças transmitidas pela poluição da água, como gastroenterite, amebiose, giardíase, febre tifóide e paratifóide e hepatite A. Com a remoção das ocupações irregulares, busca-se sanear e reduzir os problemas de esgoto e lixo das áreas de palafitas situadas em manguezais do Estuário, que são carregados pelas marés e contribuem para: (a) proliferação de insetos transmissores de doenças como dengue, Chikungunya, Zika, leptospirose, febre da mordida de rato, peste bubônica, tifo murino, salmonelose, sarnas e micoses; (b) degradação ambiental da região; e (c) morte de uma série de animais marinhos.

Urbanização de Assentamentos Precários: ações de qualificação urbana, ambiental e de regularização, mediante implantação de infraestrutura, reorganização física e urbanização do assentamento, substituição de moradias, melhorias habitacionais, implantação de equipamentos, serviços públicos, áreas verdes, reassentamento de famílias, e ações para inserção social.

2 Programa Requalificação Habitacional e Urbana	Total de atendimentos
Modalidades de atendimento	
Reassentamento Habitacional	926
Unidades habitacionais entregues	337
Cartas de crédito	589
Habituação para o Litoral Sustentável	720
Programa Vida Digna – unidades habitacionais entregues	720
Urbanização de Assentamentos Precários – domicílios beneficiados	1.300
Total	2.946

Fonte: CDHU, 2023.

Considerando o total de **unidades habitacionais** entregues para o reassentamento habitacional, são 1.057 atendimentos, somando-se as 337 unidades habitacionais na ação de Reassentamento Habitacional, e as 720 entregues na ação Habituação para o Litoral Sustentável/Programa Vida Digna. Com as 589 cartas de crédito, o total de atendimentos voltados ao reassentamento nas 2 modalidades é 1.646. (SASB IF-HB-160a.1)

Municípios atendidos e nova regionalização

Os municípios atendidos durante o exercício de 2023 estão indicados no mapa a seguir (ver anexo). Além de destacar os limites das 9 regiões metropolitanas instituídas no Estado de São Paulo, o mapa também apresenta a nova divisão territorial adotada pela CDHU para facilitar a administração e o controle das atividades específicas que ocorrem nessas áreas (conforme Norma e Procedimento 01.10 – Regionalização CDHU e Gerências Regionais para Atendimento Habitacional, aprovada em 05/12/2023).

Fomento à habitação de interesse social

As ações de fomento têm por objetivo contribuir para a redução das carências habitacionais, proporcionando acesso à moradia adequada à população de baixa renda sem moradia ou que vive em habitações precárias, por meio de diversas ações com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), abrangendo: fomento à produção de moradias; programas de crédito habitacional; subsídios em financiamentos habitacionais e Parcerias Público-Privadas; melhorias urbanas e habitacionais operacionalizadas pela CDHU.

Ações vinculadas:

Auxílio-Moradia Emergencial (AME) e Auxílio-Moradia Provisório (AMP): o Auxílio-Moradia Emergencial é um benefício que se destina a famílias desabrigadas ou desalojadas, em função de chuvas, residentes de municípios que tenham declarado estado de emergência ou de calamidade pública. O Auxílio-Moradia Emergencial é previsto pelos Decretos Estaduais nº 55.334, de 11/01/2010 (alterado pelo Decreto Estadual nº 55.370, de 27/01/2010), e pelo Decreto Estadual nº 56.664, de 11/01/2011. O Auxílio-Moradia Provisório, por sua vez, é destinado a famílias removidas de forma involuntária de suas residências habituais, em função de obras de urbanização ou de reassentamento para a execução de obras públicas. Tais famílias deverão ter atendimento habitacional definitivo equacionado nos próximos anos. Esses auxílios foram custeados com recursos SDUH/Subsecretaria de Habitação Social e por recursos de parceiros. Nos 2 casos, a CDHU atua como gestora do benefício, sendo a SDUH responsável pelo repasse de recursos e o Programa Bolsa do Povo pela operacionalização do pagamento diretamente às famílias que se encontram em moradias provisórias enquanto não se viabiliza o atendimento habitacional definitivo.

Visão

Promover o desenvolvimento urbano sustentável e o atendimento prioritário de famílias de baixa renda, no território paulista, bem como a oferta de soluções habitacionais de interesse social nas dimensões: social, econômica, qualidade e sustentabilidade.

Principais funções

- Agente promotor e financeiro do desenvolvimento urbano e habitação;
- agente técnico do desenvolvimento urbano, da habitação e da prestação de serviços a agentes públicos, municípios e regiões; e
- agente operador do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O PAPEL DA CDHU COMO AGENTE PROMOTOR, TÉCNICO, FINANCEIRO E PRESTADOR DE SERVIÇOS (GRI 2-6)

A CDHU desempenha as seguintes funções principais, conforme discriminado em seu Estatuto Social:

• **Agente promotor e financeiro de habitação, nas diversas modalidades de atendimento habitacional,** em consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano e habitacional estabelecidos nos níveis estadual e municipal e outros planos similares;

• **agente técnico e de prestação de serviços a agentes públicos,** podendo, entre outras, assumir as responsabilidades de:

o Apoio à realização de planos e programas estaduais e/ou municipais de habitação prioritários para o atendimento à população de baixa renda, mediante prestação de serviços de assistência técnica, jurídico-legal, comunitária e financeira aos programas estaduais e municipais de habitação;

o prestação de serviços de avaliações, orçamentos, projetos, gerenciamento, fiscalização, consultoria, planejamento e execução de obras e serviços de engenharia e arquitetura para edificações, equipamentos urbanos e/ou comunitários e outras destinadas a prestação de serviços públicos, mediante contratos ou convênios com outros entes públicos;

o elaboração ou promoção de projetos de empreendimentos habitacionais; e

o prestação de serviços de administração condominial dos edifícios de propriedade do Governo do Estado de São Paulo, bem como prestação de serviços de vistoria, avaliação e regularização fundiária de bens imóveis, entre outros, incluindo atribuições que ampliem o campo de atuação da Companhia para a integração com políticas públicas multissetoriais e, em especial, a de desenvolvimento urbano, tendo em conta oportunidades e mecanismos dos mercados imobiliário e de capitais;

o apoio técnico ao planejamento e desenvolvimento urbano, regional e territorial do Estado, em consonância com as funções e diretrizes da SDUH; e

• **agente operador do Sistema Financeiro de Habitação,** podendo celebrar convênios e contratar serviços com instituições financeiras, bem como com entidades internacionais, para obter recursos e gerir os créditos de financiamentos concedidos aos beneficiários dos programas habitacionais promovidos pela Companhia.

PROGRAMAS, AÇÕES E PRINCIPAIS PRODUTOS E SERVIÇOS (GRI 2-6)

Tendo como base as orientações previstas no Plano Estadual de Habitação 2011–2023 e no Plano Plurianual 2020–2023, a CDHU executa os seguintes programas e ações:

Provisão habitacional

Provisão de novas moradias para demanda habitacional de interesse social, operacionalizada pela CDHU via execução direta ou parcerias para a produção de empreendimentos habitacionais; aquisição de unidades habitacionais prontas ou em construção e produção de empreendimentos habitacionais ou lotes urbanizados associados à produção; e financiamento da moradia de modo a reduzir o déficit habitacional.

Ações vinculadas:

• **Parceria com Municípios:** produção de empreendimentos para demanda geral e/ou reassentamento. Por esse modelo, a CDHU e os municípios conjugam esforços para a produção de empreendimentos habitacionais. Os empreendimentos são implantados em terrenos aprovados, posteriormente parcelados e registrados, sendo que os lotes são doados à CDHU. As aprovações dos projetos (em nível municipal), licenciamento e registro do loteamento são atribuições dos municípios, cabendo à CDHU as análises, os projetos, os laudos e os pareceres necessários para o licenciamento, a contratação e a execução obras. **No caso de reassentamento habitacional,** a responsabilidade de equacionamento da demanda é do município, com suporte da CDHU. As famílias, oriundas de áreas de risco ou de outras situações que exijam sua remoção da área de origem, devem ser elegíveis ao atendimento pela CDHU. **Para atendimento à demanda geral,** as famílias são selecionadas por meio de edital de seleção e sorteio público, promovidos pela CDHU, com apoio dos municípios. O público-alvo é constituído por famílias de baixa renda, sem acesso ao mercado imobiliário formal, e que não possuam imóvel próprio ou financiamento de imóvel. Além disso, devem morar ou trabalhar no município do empreendimento por pelo menos 5 anos.

• **Lotes Urbanizados:** a produção de lotes urbanizados em terrenos municipais constitui a primeira etapa do processo de implantação de empreendimentos em parceria com os municípios. Após o terreno apresentado pela prefeitura ser aprovado tecnicamente pela CDHU, este é doado à Companhia, que providencia a elaboração de projetos, licenciamento, orçamento e contratação das obras. A licitação das obras é feita em 2 etapas, sendo a 1ª a implantação do urbanismo, com toda a infraestrutura para, posteriormente, se contratar a produção das unidades habitacionais. Esse modelo de produção em 2 etapas foi instituído com a finalidade de ganhar agilidade no ciclo inteiro de produção do empreendimento habitacional.

• **Moradia Indígena:** atendimento habitacional sem nenhum custo para famílias em terras indígenas homologadas no Estado de São Paulo. A concepção e a execução dos projetos buscam adequar-se aos usos e hábitos culturais de cada aldeia beneficiada, com tipologias desenvolvidas pela CDHU, que, além dos projetos, faz também os laudos e pareceres necessários para o orçamento e a contratação das obras. O Programa, instituído pela Lei Estadual nº 11.025, de 28/12/2001, já viabilizou a substituição de 612 moradias precárias por novas unidades habitacionais, em 11 terras indígenas, localizadas em 10 municípios no Estado de São Paulo.

• **Moradia Quilombola:** essa ação foi criada pela CDHU em 2004, no âmbito de uma política compensatória que objetiva a melhoria da situação habitacional das comunidades quilombolas do Estado, com a implantação de moradias destinadas exclusivamente aos residentes nas comunidades tituladas pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo José Gomes da Silva (ITESP), em terras detentoras de Título de Domínio

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO** GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

3 Fomento à Habitação de Interesse Social	
Agente técnico-operacional	Total de atendimentos
Apoio habitacional	7.800
Auxílio-moradia/contratado – habitação	5.206
Auxílio-moradia/contratado – parceiros	949
Auxílio-emergencial/contratado – habitação	1.645

Fonte: CDHU, 2023

Regularização fundiária de interesse habitacional

Ao longo do processo de produção habitacional da CDHU, desde 1964, muitos empreendimentos não foram entregues em situação regular aos moradores, o que acarretou a impossibilidade de os mutuários terem acesso ao título de propriedade ao quitar o seu financiamento. As irregularidades existentes são diversas, obrigando muitas vezes um caminho complexo e moroso, exigindo da CDHU um esforço na direção da regularização dos seus empreendimentos. A regularização fundiária de núcleos e conjuntos habitacionais entregues pela CDHU tem sido passo fundamental na concretização do direito à moradia e à cidade.

4 Programa Regularização Fundiária de Interesse Habitacional/ empreendimentos da CDHU	
	Total de atendimentos
Empreendimentos averbados	79
Domicílios regularizados	24.503

Fonte: CDHU, 2023.

Prestação de serviços

A CDHU atua em outras frentes importantes como agente técnico-operacional e financeiro, em programas da SDUH ou na prestação de serviços técnicos a outras secretarias e órgãos públicos.

Ações e projetos vinculados:

Programa Carta de Crédito Associativa (CCA)

A CDHU atua como agente técnico-financeiro na execução da modalidade CCA, com atividades iniciadas em 2022, tendo por objetivo a descentralização da promoção habitacional contando com a participação de entidades associativas, companhias habitacionais e outros órgãos assemelhados, a exemplo de cooperativas habitacionais, condomínios ou pessoas jurídicas voltadas para a produção habitacional. O Programa tem como objetivo viabilizar o acesso à moradia digna por famílias com renda bruta mensal de até 5 salários mínimos, mediante a concessão de subsídios em operações de crédito habitacional com pessoas físicas, agrupadas por uma entidade organizadora. Além das entidades organizadoras, também busca atender a famílias residentes em áreas de risco, aquelas oriundas de atendimento provisório por auxílio-moradia (aguardando atendimento habitacional definitivo), de editais de chamamento públicos realizados pela CDHU, ou constantes de cadastros das prefeituras.

O programa CCA opera com recursos da SDUH/Casa Paulista, prevendo a utilização de recursos do FPHIS, ampliando as possibilidades de atendimento à demanda de interesse social, ao garantir o acesso à moradia digna para a população de baixa renda por meio de concessão de subsídios em operações de crédito com outros agentes financeiros que não apenas Caixa Econômica Federal, com quem já vinha atuando em parceria com o Governo Federal.

Para viabilizar a produção habitacional de agentes de mercado no âmbito desse Programa, aderente ao perfil da demanda de baixa renda que se pretende atender, a SDUH/Casa Paulista publica edital de credenciamento de projetos, os quais passam por análise técnico-financeira para serem então homologados. O modelo adotado pelo Programa CCA proporciona maior celeridade na produção habitacional, tendo em vista não necessitar passar por processo de desenvolvimento de projeto pela CDHU (a responsabilidade é da construtora), desapropriação e aquisição de terrenos e licitações de obras e serviços, normalmente moroso. Ainda apresenta custos mais reduzidos, uma vez que não há despesas com gerenciamento, fiscalização das obras e outros custos administrativos e operacionais. Outro aspecto importante é que os projetos dos empreendimentos habitacionais atendem a padrões de sustentabilidade, requisitos de inserção na malha urbana, acesso a serviços públicos e padrão edílico de qualidade.

O programa CCA também vem se constituindo em uma importante alternativa para atender a demandas do próprio setor público, por meio de projetos remanescentes de credenciamentos da antiga Secretaria da Habitação, ou provenientes de seleção pública realizada por municípios, com adequações necessárias à política de comercialização da CDHU, com recursos próprios da Companhia. Nessas condições, em 2023, foi aberto credenciamento para até 12 mil unidades habitacionais destinadas ao atendimento das demandas da Baixada Santista e Litoral Norte.

Em 31/12/2023, havia em canteiro 13.109 unidades habitacionais, com entregas previstas a partir de 2024, além de 1.030 unidades habitacionais credenciadas para atendimento às demandas da SDUH/CDHU.

Viver Melhor

Envolve ações visando à promoção de melhorias e adequações em unidades habitacionais já construídas em assentamentos precários regularizados ou passíveis de regularização, e que não estejam ocupando áreas de risco. Incluem assistência técnica e de conservação viária, reparos e melhorias em revestimento de paredes e pisos, revisão e reforço de cobertura, execução de tubulação de água e esgoto e ligação na rede pública existente, instalação de sanitários, entre outros itens.

O Programa é realizado pela SDUH por meio do Programa de Desenvolvimento Urbano da Casa Paulista, com recursos do FPHIS, repassados à CDHU, responsável pela operação. As ações implantadas conferem salubridade, acessibilidade e qualidade às moradias construídas precariamente nas áreas selecionadas para intervenção e têm impacto não somente na vida de seus ocupantes, mas na comunidade onde se inserem, transformando a paisagem local. Em 2023, o Viver Melhor havia concluído reformas em 5.956 domicílios em núcleos selecionados para intervenção.

Prestação de serviços aos órgãos da Administração Pública

Elaboração de projetos, apoio a licitações e gerenciamento de obras: desde 2019, com a entrada em vigor do Decreto Estadual nº 64.646, que determinou que as atividades públicas exercidas pela CPOS passassem a ser desempenhadas pela CDHU, foi determinado à Companhia um novo desafio: prestar serviços de engenharia e outros afins aos órgãos da Administração Pública direta e indireta do Governo do Estado de São Paulo, bem como dos demais governos estaduais, municipais e Governo Federal.

A prestação de serviços à Administração Pública é feita por meio de parcerias, convênios ou contratos entre a CDHU e os órgãos demandantes, abrangendo elaboração de projetos, apoio a licitações e gerenciamento de obras.

Esses primeiros anos de atividade na área de serviços têm desafiado as equipes a se atualizarem com novos programas e novas demandas de projeto, pesquisa e consultorias de legislações e normas, ao mesmo tempo que necessitam estruturar os processos de elaboração, gestão e controle dos processos e prazos, além de criar procedimentos que uniformizem o resultado dos produtos em equipes multidisciplinares e regionalizadas.

Participação em parcerias público-privadas (PPPs)

A CDHU tem tido participação crescente na viabilização de projetos de PPPs, buscando a conjugação de esforços para incrementar a oferta habitacional de interesse público, em especial no Município de São Paulo, que abriga parte muito expressiva das necessidades habitacionais da Região Metropolitana de São Paulo. No convênio entre a Secretaria da Habitação e a concessionária (PPP Habitacional SP Lote 1 S/A) para a PPP da Área Central do Município de São Paulo, a CDHU presta garantia subsidiária ao pagamento das contraprestações, de forma complementar à garantia principal, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias. No âmbito da PPP da Habitação Municipal de São Paulo, há convênio firmado com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB/SP), por meio do qual a CDHU oferece garantia subsidiária ao pagamento das contraprestações pelo município, complementarmente à garantia principal, prestada pela Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos. Além disso, a CDHU vem incluindo nessa PPP áreas de sua propriedade para implantação de unidades habitacionais, tendo como contrapartida a indicação à COHAB/SP de 39% das famílias que comporão a relação de beneficiários. Desses, foram atendidas, em 2023, 244 famílias indicadas pela CDHU nos empreendimentos Bresser e Tucuruvi. Estão em formação propostas de destinação de outras áreas do patrimônio da CDHU para compor a operação, bem como outras operações vinculadas ao desenvolvimento urbano.

Desenvolvimento urbano integrado

O equacionamento das questões relacionadas com o desenvolvimento urbano e habitação, decorrentes do crescimento urbano intenso, desordenado e desigual, tanto no que diz respeito às dinâmicas socioeconômicas, quanto à forma de apropriação do território pelos assentamentos humanos, impõe ao Estado e, por conseguinte, à CDHU – como agente técnico da Secretaria –, desafios de grande envergadura, cuja superação implica desempenhar atividades multidisciplinares e multissetoriais concatenadas de elevada complexidade técnica,

que, por sua vez, demandam atualizações, aperfeiçoamentos das práticas atuais e aplicação de métodos inovadores que busquem aumentar a eficiência da gestão e prestação dos serviços públicos à sociedade, mediante fortalecimento institucional para integrar as políticas de desenvolvimento urbano e habitação, como forma de:



Nesse mesmo escopo, a ação de agente técnico da Companhia alcança o apoio ao desenvolvimento de metodologias e orientações para a elaboração/atualização de planos diretores municipais – para integração à visão regional e definição de estratégias de desenvolvimento urbano integrado, bem como a elaboração, modelagem e implementação de projetos de desenvolvimento urbano integrado de relevância regional.

A função da CDHU como agente técnico do sistema de desenvolvimento urbano e habitação envolve a elaboração de insumos e apoio técnico para a articulação institucional e o desenvolvimento de estudos e modelagens para todo o processo que envolve a identificação, estruturação e implementação de projetos estruturantes para o desenvolvimento e recuperação urbana, com foco nas regiões metropolitanas do Estado

Com base nas prioridades e vertentes indicadas nos PDUIs e na interlocução com os Conselhos de Desenvolvimento Regional e suas Câmaras Temáticas, estão sendo identificados os focos para o desenvolvimento desses projetos, que podem envolver a atuação habitacional, além dos demais usos e a integração com investimentos estratégicos, como o trem intercidades e outros.

Para 2024, os trabalhos têm como escopo principal o desenvolvimento dos projetos para as regiões metropolitanas de Sorocaba e Campinas – o primeiro já objeto de Acordo de Cooperação Técnica com o BNDES, a SDUH, a Agência Regional e o Município de Sorocaba, e o segundo em processo de formalização de acordo similar –, por meio dos quais serão desenvolvidas estratégias, modelagens e projetos específicos, com o objetivo de recuperação e dinamização de áreas centrais das sedes metropolitanas nas quais se identificam áreas subutilizadas com potencial para o desenvolvimento integrado e atração de investimentos para o amplo benefício da população.

Estudos para outras regiões metropolitanas tiveram seu desenvolvimento iniciado.

Plano de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (PDUH) 2040

O PDUH é um instrumento de planejamento do desenvolvimento urbano e da habitação social no Estado de São Paulo que visa reconhecer as dinâmicas e necessidades dos municípios e regiões para orientar políticas e investimentos públicos. Busca realçar potencialidades e mitigar vulnerabilidades territoriais, estabelecendo um ambiente de planejamento e gestão do território, consolidando o papel articulador do Estado.

Propõe informar e capacitar os municípios e regiões pelo fortalecimento de 3 eixos de atuação: urbanismo e habitação social, infraestrutura e mobilidade, e meio ambiente e mudança do clima, em diversas escalas, para fomentar uma rede urbana equilibrada e articulada e cidades seguras, saudáveis, resilientes, inclusivas, prósperas e sustentáveis.

Para o seu pleno desenvolvimento, prevê a configuração de banco de dados geoespacializado e sistema de monitoramento de metas e indicadores internacionais de desenvolvimento sustentável baseados em agendas e políticas nacionais e globais, como a Nova Agenda Urbana e os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS). Além disso, prevê a articulação com a plataforma geolaborativa SIMM para a elaboração de análises temáticas e integradas e índices para o subsídio de tomada de decisão no planejamento.

O PDUH 2040 está alinhado aos princípios da Nova Agenda Urbana ONU-Habitat, visando a soluções e diretrizes sustentáveis para o desenvolvimento urbano nas próximas décadas.

PDUH 2040:

Eixos do Planejamento de Desenvolvimento Urbano e Habitacional do Estado de São Paulo



INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA E APOIO A SERVIÇOS (GRI 3-3 203, GRI 203-1 | ODS 5, ODS 9 E ODS 11)

Em 2023, foram emitidas 146 Ordens de Início de Serviços/Ordens de Serviços (OISs/OSs) referentes a obras e serviços de infraestrutura urbana e urbanização, levantamentos topográficos e sondagens para caracterização de subsolo.

CDHU: Investimentos em infraestrutura e apoio a serviços	Valor monetário
Infraestrutura urbana	R\$ 176.015.310,19
Urbanização	R\$ 88.688.435,65
Apoio a serviços – levantamentos topográficos	R\$ 1.934.198,02
Apoio a serviços – sondagens para caracterização de subsolo	R\$ 1.720.017,50
Total	R\$ 268.357.961,36

Fonte: CDHU, Superintendência de Engenharia e Serviços Multissetoriais II, 2023.

Projetos elaborados para outros órgãos públicos

No âmbito dos contratos de prestação de serviços a outros órgãos públicos, vários projetos foram elaborados no ano de 2023, dentre os quais destacam-se: Projeto para a Procuradoria-geral do Estado (PGE), Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCESP), Instituto de Medicina Social e de Criminologia de São Paulo

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO**



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

(IMESC), Polícia Civil, Polícia Militar, Câmara Municipal de Guarulhos e para as Secretarias de Segurança Pública, Educação (31 escolas), Fazenda e Desenvolvimento, todos atendendo à legislação de acessibilidade (principalmente com relação a rampas, elevadores, plataformas elevatórias e sanitários adequados), obtenção de aprovação no Corpo de Bombeiros e segurança nas instalações de elétrica e hidráulica (cumprimento das diretrizes das concessionárias e atualização de parâmetros segundo as normas atuais), colaborando com a segurança de funcionários e usuários desses edifícios de uso público. Algumas destas reformas são em edifícios tombados por órgãos de patrimônio, o que exigiu projetos especiais, com análises de investigação cromática e histórica por profissionais especializados.

Também foram elaborados projetos de novas edificações para a Polícia Civil em São José do Rio Preto e Itanhaém; para a Secretaria da Educação os projetos do Arquivo Municipal de Educação e Centro Integrado de Educação de Jovens e Adultos (CIEJA); e para o Fundo Social do Estado de São Paulo (FUSSP) projetos de implantação do Programa Praça da Cidadania.

O valor estimado dos contratos de projetos em andamento é de, aproximadamente, R\$ 40 milhões e os iniciados em 2023 somam mais de R\$ 14 milhões.

Permissão para o uso de áreas institucionais

Durante o ano de 2023, formalizaram-se 2 acordos de permissão para o uso de áreas institucionais.

Conjunto	Descrição da área	Nº da área	Metragem	Solicitante	Objetivo	Nº do documento
Guarulú G	Área institucional	–	6.284,74 m²	Fazenda do Estado representada pelo FUSSP	Cessão de área para implantação de Praça da Cidadania	TPU nº 036/23 Assinado em 13/03/2023 Prazo indeterminado
Guarulhos B	Área institucional	1	8.044,77 m²	Prefeitura Municipal de Guarulhos	Manutenção de equipamento de lazer: quadra esportiva	TPU nº 050/23 Assinado em 02/08/2023 Prazo Indeterminado

Fonte: CDHU, Superintendência de Desenvolvimento Social, 2023.

No contexto da evolução do tema desde o último ciclo de relatórios, destaca-se uma significativa diminuição, aproximadamente 50%, na formalização de termos de permissão de uso. Tal redução é atribuída à prática adotada pela CDHU de registrar antecipadamente as áreas dos novos conjuntos habitacionais, incorporando-as ao domínio do município com a respectiva averbação em seu nome. Essa estratégia da CDHU visa otimizar e simplificar a gestão territorial, consolidando o controle efetivo das áreas urbanas pelo poder público municipal.

CADEIA DE FORNECEDORES (GRI 2-6)

Os principais fornecedores da CDHU são construtoras, empresas de engenharia e prestadores de serviços relacionados à infraestrutura urbana. Esses fornecedores são responsáveis pela execução dos projetos habitacionais, fornecimento de materiais e realização de obras. Todos os fornecedores da CDHU são contratados por meio de licitações, de acordo com a Lei Federal nº 13.303, de 2016, podendo participar empresas brasileiras, independentemente da sua localização, com a obrigatoriedade de seguir as cláusulas referentes aos direitos humanos, critérios ambientais e sociais praticados pela Companhia, bem como os critérios de qualidade.

Os fornecedores locais são a grande maioria, sendo que há uma nítida concentração no próprio Estado de São Paulo – algumas poucas empresas são de outros estados, como Minas Gerais, Paraná, Rio de Janeiro e Distrito Federal, conforme mapa a seguir:

A CDHU trabalha em parceria com entidades organizadoras para a promoção de empreendimentos habitacionais. Essas parcerias podem incluir orientação social ao grupo-alvo, participação sociocomunitária, inserção social, apoio à cidadania e orientação para gestão e manutenção da unidade e do condomínio.

PLANO DE NEGÓCIOS 2024

Com base no planejamento estratégico da CDHU, o qual será revisado em 2024, incorporando as novas ações de desenvolvimento urbano e tendo a referência das diretrizes do Plano Estadual de Habitação (PEH-SP) 2011–2023 e do novo Plano de Desenvolvimento Urbano e Habitação (PDUH 2040), a CDHU já apresentou ao Comitê de Auditoria Estatutário, ao Conselho Fiscal e ao Conselho de Administração, na sua última reunião anual, o Plano de Negócios 2024 e a estratégia de longo prazo atualizada, com análise de riscos e oportunidades para os próximos anos, conforme exigências da Lei Federal nº 13.303/2016 – Lei das Estatais –, em continuidade ao que vem realizando desde 2017, tendo também aferido a realização das metas do Plano de Negócios do exercício de 2023.

Esse instrumento consolida o planejamento gerencial, com foco estratégico, e reitera a ênfase no monitoramento orçamentário e na captação de recursos, bem como a visão da carteira da CDHU, como ativo fundamental, a importância da continuidade dos esforços para a redução da inadimplência e captação de recursos, além de incluir as novas vertentes de atuação no desenvolvimento urbano, incremento das ações de cadastro integrado de atendimento habitacional, de inovação e sustentabilidade de projetos e de prever o plano de investimentos para 2024, que orientará as prioridades de ação e parcerias entre SDUH e CDHU, e destas com municípios e outros órgãos.

OBJETIVOS DE MÉDIO PRAZO

Conforme o Plano de Negócios 2024, a CDHU vem trabalhando para que neste ano seja uma empresa reconhecida por:

- Identificar e reconhecer as realidades territoriais, sociais e urbanas;
- diversificar as formas de acesso à moradia;
- executar os programas e ações em condições urbanas adequadas de saneamento, preservação ambiental, acesso aos meios de transporte, equipamentos e serviços urbanos, principalmente, de saúde, educação, lazer e cultura;
- promover programas de urbanização e melhorias de assentamentos irregulares e de melhorias ou reforma de edificações existentes, com vistas à regularização de núcleos, conjuntos habitacionais e bairros, relativizando a prioridade de atendimento via construção de unidades;
- promover programas voltados para a sustentabilidade socioeconômica dos assentamentos irregulares ou empreendimentos habitacionais em geral;
- valorizar as qualidades ambientais, urbanísticas e arquitetônicas dos projetos;
- incorporar os avanços tecnológicos no uso de materiais e processos construtivos;
- utilizar os instrumentos urbanísticos disponíveis para ampliar as oportunidades de promover empreendimentos habitacionais, visando diminuir custos com a aquisição fundiária e imobiliária;
- ampliar as fontes de recursos destinados aos projetos integrados, equacionando a composição entre financiamentos e subsídios;
- promover a melhoria na gestão dos projetos e ações e avaliar sistematicamente o desempenho dos produtos e processos da CDHU; e
- promover o desenvolvimento tecnológico da cadeia produtiva da construção civil, de modo a favorecer o avanço de processos construtivos industrializados que reduzam custos e prazos de produção e montagem, e melhorem a qualidade final do bem imobiliário.

INOVAÇÃO TECNOLÓGICA E NOVOS MODOS DE PRODUÇÃO DE MORADIA E URBANIZAÇÃO

Diretrizes para novos programas de projetos (GRI 3-3, SASB IF-HB-410b.3)

Com o objetivo de aprimoramento dos seus produtos, a Companhia está desenvolvendo novos programas de projetos com diretrizes que favorecem o adensamento populacional e o uso misto, a integração urbanística e diversidade arquitetônica, o meio ambiente e a sustentabilidade, a mobilidade, acessibilidade e segurança. As principais diretrizes são:

1. **Adensamento construtivo e populacional adequado** ao longo dos eixos de transporte público, otimizando a infraestrutura urbana sem a sobrecarga;
2. **Implantação compulsória de espaços para usos não residenciais** nos térreos dos edifícios, com acesso

direto para a rua. Esses espaços, que podem incluir equipamentos públicos, comércios, serviços e indústrias leves, devem ocupar a extensão horizontal da fachada para evitar a formação de planos fechados e promover a dinamização dos passeios públicos;

3. **compatibilidade dos diferentes usos e formas de ocupação do solo**, tanto nas intervenções propostas quanto em relação ao entorno existente, com foco na habitação integrada aos serviços e demais usos de suporte à função residencial;

4. **novos padrões de projeto**, com o desenvolvimento de tipologias específicas para cada empreendimento, de modo que estas se adequem às características físicas do terreno, condições climáticas da região e necessidades das famílias;

5. **integração urbanística e diversidade arquitetônica** por meio da concepção dos atributos morfológicos dos conjuntos que estabeleçam entre si e com o entorno uma relação de continuidade e equivalência, privilegiando a integração e a diversidade formal, espacial e funcional, conferindo unidade urbana às áreas de intervenção e evitando a monotonia e a segregação urbana;

6. **soluções de drenagem que retardem o escoamento e privilegiem o reúso das águas**, com ênfase nas soluções baseadas na natureza;

7. **princípios de não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento de resíduos sólidos e disposição final**, ambientalmente adequados, com iniciativas de reciclagem, compostagem doméstica, *pocket parks*, hortas urbanas;

8. **soluções de conservação de energia e conforto ambiental urbano** na distribuição dos blocos, quadras e sistema viário, com aproveitamento passivo de recursos naturais, respeitando as condições climáticas de cada região, como orientação solar, ventos predominantes e ventilação cruzada;

9. **soluções de projeto que integrem os empreendimentos à rede de transporte público coletivo e priorizem a mobilidade ativa**, garantindo acessibilidade, segurança viária e conforto para pedestres e ciclistas, com calçadas adequadas que proporcionem qualidade de caminhabilidade e permanência, bicicletários e/ou paraciclos, vagas para estacionamento de veículos apenas na quantidade necessária para atendimento à legislação e preferencialmente localizadas junto ao alinhamento viário, pontos de parada de ônibus, travessias elevadas e boteiras sonoras, entre outros dispositivos; e

10. **soluções de desenho urbano que contribuam para a segurança pública e prevenção de crimes**, seguindo o conceito *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED), com dispositivos que proporcionem: maior visibilidade e vigilância natural das áreas comuns e do sistema viário contíguo aos empreendimentos; posicionamento adequado de janelas e acessos; "transparência" de fachadas e uso misto nos térreos dos edifícios; projeto luminotécnico eficiente e suficiente, tanto das áreas de uso comum e circulação interna dos empreendimentos, como nas calçadas e pistas do sistema viário de acesso; vegetação adequada e bem posicionada sem barreiras visuais ou conflito com a iluminação pública; e espaços projetados sem cantos ou esconderijos.

Essas diretrizes visam criar um ambiente urbano onde todos os serviços estejam a uma caminhada de 15 minutos de qualquer cidadão, reduzindo a necessidade e o tempo dos deslocamentos diários.

NOVAS TECNOLOGIAS CONSTRUTIVAS

(GRI 3-3)

As mudanças climáticas e suas consequências têm trazido, cada vez mais, riscos reais para famílias que se encontram em áreas suscetíveis a deslizamentos de terra. A CDHU historicamente atua nessas áreas para prover atendimento habitacional a famílias que necessitam ser removidas.

Por outro lado, tal preocupação tem demandado especial atenção da Companhia para produzir unidades habitacionais em um tempo mais curto e com processos que permitam um menor impacto ao meio ambiente, como menor pegada de carbono, menor número de resíduos de construção, menor utilização de água, entre outros.

No ano de 2023, após a tragédia da Vila Sahy, em São Sebastião, podem ser destacadas as seguintes ações:

1. Produção de unidades habitacionais em sistema *offsite* do tipo *wood frame*, cujas características são:
 - Gestão consciente dos resíduos de obra, com redução de até 85% dos resíduos gerados com controle e destinação de insumos;
 - logística reversa de materiais descartados que são reutilizados na produção, como reforços, calços para carregamento, estruturas provisórias como guarda-corpo de segurança, sendo tudo reaproveitado; e
 - construção a seco: utilização de materiais com baixa necessidade hídrica, com redução no consumo hídrico de até 90% de redução no ciclo da obra.

2. Reuniões e tratativas com diversos players no mercado de construção *offsite* para conhecer os sistemas e compreender as dificuldades das empresas com relação à participação no mercado de obras públicas habitacionais.

3. Desenvolvimento de edital de chamamento público para homologação de processos de construção industrializada modular *offsite* para futura aplicação em programas, ações e projetos governamentais no âmbito da CDHU.

Ao mesmo tempo que as mudanças climáticas estão trazendo impactos financeiros aos atendimentos às emergências de remoções de famílias em áreas de risco, também estão trazendo oportunidades de evolução no modo como a CDHU produz as suas unidades habitacionais. (GRI 201-2 | ODS 13)

CADERNO DE TIPOLOGIAS DE PROJETOS DE MELHORIAS URBANAS

Está em elaboração um Caderno de Tipologias de Projetos de Melhorias Urbanas com o objetivo de promover, por meio de soluções baseadas na natureza, o enfrentamento às mudanças climáticas nas cidades. Esse projeto será implementado em parceria com o Programa Especial de Melhorias (PEM), desenvolvido pela SDUH e ganhará novo escopo e escala de atuação.

Empreendimentos compactos (GRI 3-3, SASB IF-HB-410b.3)

A CDHU adota o conceito de empreendimento compacto em todas as suas intervenções, considerando diferentes contextos:

- Em áreas desocupadas, são implantados conjuntos habitacionais horizontais, verticais e condomínios, seguindo padrões de empreendimentos compactos. Isso envolve a criação de bairros com áreas habitacionais, institucionais, verdes, de lazer e comerciais;
- nos municípios pequenos e médios do interior, onde são construídos conjuntos residenciais horizontais com residências unifamiliares, a CDHU estabelece uma densidade aproximada de 62,5 UHs por hectare. Essa métrica considera terrenos unifamiliares de 160 m², com 50% da área destinada a lotes e os 50% restantes para lazer, áreas verdes, institucionais e vias;
- os empreendimentos verticais variam em tipologia, com edifícios de 5, 7, 8 e 15 pavimentos, podendo incluir ou não equipamentos associados, o que dificulta a definição de um único índice em áreas ocupadas por habitações precárias ou em risco, a CDHU remove essas estruturas e providencia a regeneração ambiental desses locais. Nas áreas remanescentes, a Companhia implementa a urbanização e a regularização da ocupação, transformando-as em bairros integrados ao tecido urbano da cidade; e

• novos programas e projetos da CDHU estão sendo desenvolvidos com diretrizes que priorizam o adensamento populacional e o uso misto, alinhados aos conceitos de empreendimento compacto e cidade de 15 minutos. Isso envolve o adensamento construtivo e populacional ao longo dos eixos de transporte público, a inclusão de espaços para usos não residenciais nos térreos dos edifícios e a compatibilidade dos diferentes usos de solo. Essas diretrizes visam otimizar a infraestrutura urbana, promover a dinamização dos espaços públicos e integrar a habitação aos serviços e atividades do entorno.

NOVAS SOLUÇÕES TÉCNICAS PARA O ENFRENTAMENTO DAS MUDANÇAS CLIMÁTICAS (GRI 3-3, SASB IF-HB-420A.2)

A CDHU vem tomando providências para mitigar os efeitos decorrentes de eventos extremos que podem se agravar devido às mudanças climáticas.

Para estruturação e desenvolvimento de novos programas e projetos da Companhia, estão sendo incorporadas as seguintes diretrizes:

- Soluções de drenagem que retardem o escoamento e assegurem a contenção das águas pluviais e, sempre que viável tecnicamente, o reúso das águas (infraestrutura verde e azul, soluções baseadas na natureza como parques lineares, jardins de chuva, biovaletas e outros sistemas de biorretenção);

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO** GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

• princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos de não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos, tanto nas obras de implantação quanto nos sistemas de coleta de lixo propostos para os empreendimentos (iniciativas de reciclagem, compostagem doméstica, *pocket parks*, hortas urbanas, etc.);

• soluções de conservação de energia e conforto ambiental urbano na distribuição dos blocos, quadras e sistema viário (com aproveitamento passivo de recursos naturais, respeitando as condições climáticas de cada região, a correta orientação solar, os ventos predominantes e a ventilação cruzada);

• instalação de dispositivos de individualização de medição de água, gás e energia elétrica das unidades; de equipamentos economizadores de água e energia (como bacias com caixa acoplada, lâmpadas eficientes e sensores de presença em áreas condominiais); e

• sistema de energia fotovoltaica, onde for viável sua instalação, visando abastecer as unidades unifamiliares isoladas ou sobrepostas e, pelo menos, as áreas comuns do condomínio.

Além disso estão sendo tomadas providências que visam à mitigação de eventos extremos futuros, como:

Projeto de Vilas de Passagem: desenvolvimento de projeto de Vilas de Passagem, cujas tipologias poderão ser armazenadas após o uso, transportadas e implantadas com certa facilidade, quando necessário o atendimento emergencial a famílias desabrigadas ou desalojadas; e

Chamamento para Homologação de Processos de Construção Industrializada Modular Offsite: estruturação de Edital de Chamamento para Homologação de Processos de Construção Industrializada Modular Offsite, como incentivo à pesquisa científica e inovação tecnológica, a fim de contar com a expertise e agilidade do setor privado para a produção, no menor tempo possível, de habitações regulares e seguras em grande escala, com o devido padrão de qualidade.

SISTEMA DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS (SIT) E SISTEMA DE INFORMAÇÕES METROPOLITANAS E MUNICIPAIS (SIMM)

(GRI 3-3)

O Sistema de Informações Metropolitanas (SIM-HABITAÇÃO) iniciou a sua estruturação em 2016, em uma parceria entre a CDHU e a extinta Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano (EMPLASA). O desafio colocado para o projeto era o de oferecer uma ferramenta geocolaborativa para a construção de diagnósticos da situação habitacional e urbana em áreas metropolitanas, por meio do mapeamento dos assentamentos precários. O objetivo era estruturar uma base para a definição de diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução das funções públicas de interesse comum nesses territórios. Tendo a CDHU como agente técnico para a elaboração de conceitos e procedimentos, bem como para a articulação entre os municípios e demais participantes, o projeto teve avanços notáveis na Região Metropolitana da Baixada Santista e Região Metropolitana de São Paulo, até 2022.

Em 2023, ampliou-se a cobertura territorial do projeto para as Regiões Metropolitanas de Piracicaba e Jundiá, e retomou-se os trabalhos na Região Metropolitana de São Paulo

O Instituto Geográfico e Cartográfico (IGC) absorveu a plataforma SIM-HABITAÇÃO após a extinção da EEMPLASA, com a tarefa de estruturar um novo sistema de mapeamento georreferenciado e colaborativo em estreita parceria com a CDHU, mas em um novo contexto institucional, qual seja, o de dar suporte técnico às novas funções propostas pela SDUH no planejamento do desenvolvimento urbano regional e territorial do Estado. Assim, novos objetivos foram incorporados, além de subsidiar a execução da política habitacional, como o de coletar e monitorar as informações necessárias para os PDUIs e para o macrozoneamento de todas as regiões metropolitanas do Estado.

Com isso, em 2023, ampliou-se a cobertura territorial do projeto para as Regiões Metropolitanas de Piracicaba e Jundiá, e retomou-se os trabalhos na Região Metropolitana de São Paulo, envolvendo os municípios dessas regiões em treinamentos e orientações para a coleta de dados geoespaciais dos assentamentos precários e outras informações necessárias ao escopo do desenvolvimento urbano. O novo Sistema de Informações Metropolitanas e Municipais (plataforma SIMM) em desenvolvimento será parte integrante da Infraestrutura de Dados Espaciais do Estado de São Paulo (IDE-SP).

CADASTRO HABITACIONAL INTEGRADO

O Projeto Cadastro Habitacional Integrado teve início em 2023 e tem por objetivo integrar informações dos beneficiários do atendimento habitacional em todas as suas etapas, constituindo ferramenta indispensável ao atendimento habitacional e também de apoio a ações de planejamento, projetos e gestão nas mais diversas dimensões da ação da CDHU.

O desenvolvimento do Cadastro Habitacional Integrado tem por objetivos:

1. Unificar os dados dos clientes potenciais da política de atendimento habitacional, o que permitirá uma visão 360° de toda a jornada do mutuário, beneficiário e usuário que utilizam os serviços da CDHU.
2. Realizar integrações sistêmicas, com automatizações, incluindo inteligência artificial, que colaborarão para validações nos processos de atendimento, conferindo maior segurança e engajamento no atendimento habitacional.
3. Possibilitar a elaboração de relatórios gerenciais e operacionais.
4. Trazer melhorias no relacionamento e na comunicação, transparência, inteligência na gestão dos dados, eficiência e, por consequência, melhora nos serviços para a sociedade.
5. Estabelecer governança ao acesso às informações dos clientes em atenção à Lei Geral da Proteção de Dados (LGPD).

CIDADE SUSTENTÁVEL E RESILIENTE

Como mencionado, dos 10.762 atendimentos da CDHU, um expressivo contingente tem relação direta com as ações de requalificação habitacional e urbana de assentamentos precários, sobretudo nas Regiões Metropolitanas da Baixada Santista, São Paulo, Vale do Paraíba e Litoral Norte: são 1.646 atendimentos voltados ao reassentamento de famílias e 1.300 domicílios em assentamentos precários beneficiados com ações de urbanização.

A Ação Reassentamento Habitacional oferece soluções de atendimento habitacional para famílias provenientes de remoção de áreas de risco, desadensamento de favelas, áreas de recuperação e proteção ambiental e áreas de influência de obras públicas, por meio de produção de unidades isoladas ou em conjuntos, com infraestrutura e equipamentos urbanos, oferta de crédito para aquisição de unidades no mercado e fomento à produção por meio de parceria com outros agentes promotores. (SASB IF-HB-420a.2)

Além do reassentamento, diversas outras ações da CDHU contribuem para a promoção da sustentabilidade e da qualidade de vida da população, por meio de políticas que contribuem efetivamente para a capacidade das cidades de enfrentar e se recuperar das ameaças climáticas.

MUDANÇAS CLIMÁTICAS: AÇÕES E IMPLICAÇÕES FINANCEIRAS (GRI 3-3 201, GRI 201-2 | ODS 13)

As mudanças climáticas e suas consequências têm trazido, cada vez mais, riscos reais para famílias que se encontram em áreas susceptíveis a deslizamentos de terra. A CDHU historicamente atua nessas áreas para prover atendimento habitacional a famílias que necessitam ser removidas.

Por outro lado, tal preocupação tem demandado especial atenção da Companhia para produzir unidades habitacionais em um tempo mais curto e com processos que permitam um menor impacto ao meio ambiente, como menor pegada de carbono, menor número de resíduos de construção, menor utilização de água, entre outros.

A Companhia está incorporando diretrizes para novos programas e projetos que visam reduzir os efeitos e aumentar a resiliência a eventos extremos intensificados pelas mudanças climáticas. Medidas estão sendo tomadas para mitigar futuros eventos extremos, incluindo o projeto de tipologias para Vilas de Passagem e o credenciamento de construção industrializada modular *offsite*.

Eventos climáticos extremos, como o que afetou severamente o Litoral Norte do Estado de São Paulo, vêm ocorrendo cada vez com maior frequência, e associar o conceito de justiça climática a esse contexto é relevante para explicar os resultados do trabalho social realizado no período.

A atuação da Companhia para o equacionamento das ocupações em situação de risco e degradação urbana e ambiental vem com isso ganhando cada vez mais importância no conjunto da sua produção, buscando reiteradamente minimizar impactos e adotar medidas que contribuam para essa minimização.

É importante destacar que, na política estadual de mudanças climáticas, a ação habitacional tem sido considerada como solução de equacionamento de necessidades como remoção de ocupações de áreas de risco; ou seja, a ação tanto de reassentamento de famílias para unidades habitacionais de qualidade, como a urbanização e regularização de assentamentos precários, são ações corretivas e minimizadoras dos

impactos dessas mudanças. Isso faz parte da estratégia da Companhia e está previsto na legislação do Plano Plurianual de Investimentos e das leis orçamentárias anuais com um programa de Desenvolvimento Urbano e Requalificação Habitacional e Urbana, além da Provisão de Moradias para Demanda Geral.

Cabe ressaltar que o PDUH 2040 terá como enfoque o enfrentamento dos desafios da adaptação climática nos territórios urbanos.

PROJETOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO

Foi anunciado, pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, no Congresso de Municípios, o início dos trabalhos para a elaboração das bases do Plano Estadual de Desenvolvimento e Habitação 2040, com a finalidade de atualizar as diretrizes e metas do Plano Estadual de Habitação 2011–2023, ampliando o seu escopo com a visão de orientações e estratégias para o desenvolvimento urbano e regional do estado.

Cardernos técnicos/temáticos

A CDHU constitui o agente técnico para o desenvolvimento dos trabalhos, tendo como meta para 2024 a conclusão da 1ª edição dos cadernos técnicos/temáticos que atualizam as informações e bases para esse planejamento, compreendido como processo incremental e compartilhado com demais órgãos setoriais, municípios e regiões.

Essa base também constitui referência para o processo de implementação dos PDUIs das regiões metropolitanas e aglomeração urbana, para apoio à elaboração/atualização das diretrizes da pasta, bem como para projetos de desenvolvimento urbano integrado de relevância regional.

No processo dessa elaboração, serão construídos indicadores para desenvolvimento urbano e ações habitacionais.

Em especial, a CDHU participa do desenvolvimento de projetos de desenvolvimento urbano integrado atuando como agente técnico do sistema de desenvolvimento urbano e habitação, contribuindo com a elaboração de insumos e apoio técnico para a articulação institucional e o desenvolvimento de estudos e modelagens para todo o processo que envolve a identificação, estruturação e implementação de projetos estratégicos para o desenvolvimento e recuperação urbana, com foco nas regiões metropolitanas do Estado.

Com base nas prioridades e vertentes indicadas nos PDUIs e na interlocução com os Conselhos de Desenvolvimento Regional e suas Câmaras Temáticas, estão sendo identificados os focos para o desenvolvimento desses projetos, que podem envolver a atuação habitacional além dos demais usos e a integração com investimentos estratégicos, como o trem intercidades e outros.

Para 2024, os trabalhos têm como escopo principal o desenvolvimento dos projetos para as regiões metropolitanas de Sorocaba e Campinas – o primeiro já objeto de Acordo de Cooperação Técnica com o BNDES, a SDUH, a Agência Regional e o Município de Sorocaba, e o segundo em processo de formalização de acordo similar –, por meio dos quais serão desenvolvidas estratégias, modelagens e projetos específicos, com o objetivo de recuperação e dinamização de áreas centrais das sedes metropolitanas nas quais identificam-se áreas subutilizadas com potencial para o desenvolvimento integrado e atração de investimentos para o amplo benefício da população.

PROJETO ZONA LESTE SOMOS NÓS

Projeto de transformação social na Zona Leste do Município de São Paulo, com a criação de um ambiente econômico que retenha a riqueza local, por meio da geração de empregos e renda locais. A proposta é pensar a Zona Leste como polo industrial, cultural e turístico, fomentando o empreendedorismo local e gerando oportunidades para os mais de 4 milhões de moradores da região.

Criação de um ambiente econômico que retenha a riqueza local, por meio da geração de empregos e renda locais

Principais atividades:

1. Centralidade de Lajeado, com estação da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) e Conjunto Habitacional, comercial e de lazer – centralidade que não encontra outra do mesmo porte e diversidade de serviços em São Paulo. Fazer diferente para fazer a diferença;
2. ciclovias ao longo dos córregos Guaratiba e Itaquera Mirim;
3. ciclovias ligando a Área de Proteção Ambiental (APA) Iguatemi ao Parque do Rodeio;
4. Praça da Cidadania na ligação acima;
5. Festival de Música da Zona Leste com o desenvolvimento da cadeia produtiva dos bastidores;
6. reciclagem em São Mateus e nas ciclovias que terão ecopontos;
7. demanda laboral com a Faculdade de Tecnologia de São Paulo (FATEC) Itaquera;
8. formação nas áreas de Hidrogênio Verde e Fotovoltaica com Obra Social Dom Bosco do Padre Rosalvino;
9. Moda Aplicada na Fundação Paulistana;
10. formação para Construção de Carros Alegóricos e Fantasias na Obra Social Dom Bosco;
11. incubação de 5 *startups* na Universidade de São Paulo (USP), por meio da Escola de Artes, Ciências e Humanidades (EACH), na Zona Leste, voltadas para a transição energética e gestão ambiental;
12. Eólica no Morro do Cruzeiro;
13. parceria com a Escola de Engenharia Mauá e Faculdade de Engenharia Industrial – Transição Energética;
14. Cozinha Industrial – formação e aplicação prática na centralidade de Lajeado; e
15. biodigestor transformador de esgoto sanitário em gás para a cozinha da escola e adubo, como experiência a ser replicada.

Está em curso a fase I, que envolve a área das subprefeituras de Guaianases, São Mateus, Itaquera e Cidade Tiradentes. As pesquisas referentes à fase II já foram iniciadas e serão intensificadas em 2024, sendo que, com a conclusão da fase III, espera-se que sejam criados 3 macroambientes econômicos na região que impulsionarão o desdobramento da geração de riqueza local.

PROJETOS DE RECUPERAÇÃO URBANA E SOCIOAMBIENTAL (GRI 201-2 | ODS 13)

No ano de 2023, a equipe técnica social da CDHU atuou em Projetos de Recuperação Urbana e Socioambiental para a remoção e reassentamento de famílias em áreas de risco e em Área de Preservação Permanente (APP) nos municípios de Santo André, Ferraz de Vasconcelos, Cubatão, São Bernardo do Campo, São Paulo e São Sebastião, todos ainda em andamento, conforme descritos a seguir. Em todos esses projetos, a atuação da equipe social foi fundamental para o atendimento às famílias em todas as fases de implantação.

Vila Cristina – Ferraz de Vasconcelos

Remoção de famílias de uma área de risco muito alto (R4), com densidade ocupacional média e alta. O anteprojeto para a contratação das obras para o reassentamento está em desenvolvimento.

Eiji Kikuti – São Bernardo do Campo

Remoção de famílias de uma área de propriedade do Governo do Estado de São Paulo, com aproximadamente 23 mil m². O Governo do Estado ajuizou ação de reintegração tendo em vista a extrema precariedade da ocupação de risco que se estende por 4 galpões e encostas.

Fazenda Tizo – São Paulo

Remoção de famílias que ocupam área adquirida pela CDHU na margem do Parque Estadual Jequitibá, com posterior promoção do reflorestamento e integração ao Parque.

Chácara Baronesa – Santo André

Remoção de famílias que residem em condições precárias de infraestrutura urbana dentro do Parque Estadual Chácara da Baronesa, além do risco de acidentes devido à queda de árvores.

Talvegue 4 – Santo André

Remoção de famílias ocupantes de área de encosta, cujos domicílios foram interditados pela Defesa Civil Municipal.

Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar – Cubatão

Continuidade das obras de urbanização na Vila Fabril, acompanhamento da regularização fundiária das áreas

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

já urbanizadas e acompanhamento e monitoramento das famílias que estão em auxílio-moradia e daquelas que serão reassentadas no empreendimento Cubatão K.

Programa de Recuperação do Litoral Norte – São Sebastião

Remoção e reassentamento provisório de famílias atingidas pelos deslizamentos resultantes das fortes chuvas de fevereiro de 2023.

CRENCIAMENTO DE AGENTES PROMOTORES PARA A OFERTA DE MORARIAS PARA A BAIXADA SANTISTA E O LITORAL NORTE

Considerando a grande incidência de assentamentos precários na região metropolitana da Baixada Santista e nos municípios do Litoral Norte do Estado de São Paulo e a expressiva concentração de áreas de risco nessas regiões, foi providenciado o **Credenciamento de Agentes Promotores** (pessoas físicas e jurídicas) para até 12.000 unidades habitacionais em projetos de empreendimentos habitacionais de interesse social em 13 municípios da Baixada Santista e do Litoral Norte, com prioridade para o atendimento a famílias em áreas de risco.

O objetivo é promover o atendimento habitacional a um expressivo contingente populacional vivendo em situação de vulnerabilidade, e, para tanto, a CDHU quer contar com as expertises e a agilidade do setor privado na produção rápida de habitações regulares e seguras em grande escala com o devido padrão de qualidade para atender, no menor tempo possível, à demanda habitacional das famílias.

Pomar Urbano (GRI 203-1)

Em 2023, referentes às oportunidades da Companhia decorrentes das mudanças climáticas, destaca-se o Programa Pomar Urbano, implementado em 30 municípios com o intuito de fortalecer a resiliência climática nos novos conjuntos habitacionais da CDHU. Em consonância com os ODS, o Programa sobressai-se pela aplicação de soluções vinculadas às questões climáticas, como o plantio estratégico de mudas de árvores frutíferas nos territórios de implantação das UHs.

Os resultados nesse período revelam impactos positivos, envolvendo a participação de 3.894 famílias e o plantio de 3.496 mudas, contribuindo para a criação de espaços verdes urbanos e incentivando a colaboração comunitária. Para fins comparativos, a área total de plantio atinge 171.304 m², equivalente a 24 campos de futebol.

A CDHU implementa medidas de monitoramento do Programa de maneira sistemática. Nos primeiros 12 meses de cada projeto, a CDHU e o município conduzem monitoramento conjunto, transferindo posteriormente a responsabilidade exclusivamente para os municípios. Essa abordagem assegura a avaliação contínua do impacto ambiental e o acompanhamento constante do Programa, permitindo análises detalhadas para aprimorar as ações e a abordagem social, bem como embasar decisões futuras.

Vale ressaltar que o Pomar Urbano foi contemplado com o Selo de Mérito de 2023 da Associação Brasileira de COHABs e Agentes Públicos de Habitação durante o 70º Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social. Essa distinção realça a eficácia e a relevância do programa no contexto nacional.

A implantação do Programa Pomar Urbano representa uma inovação relevante, enfatizando o compromisso da Companhia com práticas sustentáveis e a promoção da resiliência climática nos novos conjuntos habitacionais.

GESTÃO AMBIENTAL NAS OPERAÇÕES

A CDHU está empenhada em desenvolver projetos que tragam uma série de melhorias para tornar as moradias mais confortáveis, seguras e duráveis, visando ao bem-estar dos moradores. O foco da Companhia está na sustentabilidade e na preservação do meio ambiente, buscando também a redução dos custos de consumo e manutenção para os residentes

Durante o ano de 2023, a CDHU manteve os padrões habitacionais e urbanísticos estabelecidos após estudos realizados pelo Comitê de Inovação e Sustentabilidade. Isso incluiu soluções sustentáveis de drenagem urbana e o uso de equipamentos ecoeficientes nas UHs, como bacias sanitárias de volume de descarga reduzido (VDR) e torneiras com arejadores/redutores de fluxo de água. Além disso, foi implementada a individualização da medição de água nos conjuntos habitacionais multifamiliares e incorporados sistemas fotovoltaicos em todas as UHs unifamiliares. (SASB IF-HB-410a.4)

Outras práticas importantes foram adotadas na produção de moradias de interesse social, como a utilização de dispositivos e sistemas de energia fotovoltaica, soluções adequadas para o manejo do solo, drenagem e pavimentação, bem como preservação de áreas permeáveis. Todos os procedimentos, desde a seleção dos terrenos até a análise de impactos na biodiversidade e necessidades de recomposição vegetal, são submetidos à fiscalização e ao controle dos órgãos ambientais competentes.

As atividades de gerenciamento das medições e o registro de informações, como geração de resíduos, consumo de água e energia elétrica nas obras habitacionais da CDHU, são realizadas de forma descentralizada em todos os canteiros de obras. Os dados são lançados no sistema Gestão de Empreendimentos (GEM) e utilizados para criar indicadores de consumo de água, energia elétrica e produção de resíduos nos canteiros de obra dos empreendimentos habitacionais.

As iniciativas visam promover a sustentabilidade e a conservação de recursos, proporcionando benefícios tanto para o meio ambiente quanto para os moradores das habitações sociais. A expertise adquirida pela Companhia em sistemas fotovoltaicos está sendo continuamente aplicada em novos contratos. (GRI 201-2 | ODS 13)

USO DA TERRA E IMPACTOS ECOLÓGICOS (SASB IF-HB-160.A1)

A política habitacional, como mencionado, visa diretamente à qualificação e revitalização do espaço urbano. Em particular, a iniciativa de Reassentamento Habitacional oferece soluções de moradia para famílias provenientes de áreas de risco, favelas, locais de recuperação e preservação ambiental e regiões afetadas por obras públicas. Somente em 2023, esse Programa beneficiou 1.646 famílias que viviam em condições precárias e irregulares.

Além do impacto positivo na organização do ambiente urbano, destacam-se outros aspectos importantes do processo de construção, incluindo ganhos ambientais:

- Os projetos de implantação dos empreendimentos e suas tipologias são desenvolvidos levando em consideração as normas de desempenho estabelecidas pela NBR 15.575. Especial atenção é dada aos aspectos térmicos e climáticos de cada região, conforme indicado pelas cartas climáticas.
- A CDHU realiza o plantio e as compensações ambientais exigidas pela legislação em todos os seus empreendimentos. Além disso, a Companhia promove o plantio de árvores em vias públicas, áreas condominiais e espaços verdes, indo além do mínimo requerido.
- Em todos os empreendimentos, a CDHU busca desenvolver projetos que priorizam a compensação no movimento de terra, reduzindo a necessidade de transporte de materiais e, consequentemente, minimizando o consumo de combustíveis.

Localização dos terrenos (SASB IF-HB-410b.1)

A CDHU adota uma abordagem criteriosa na seleção e qualificação de terrenos, classificando-os em 2 categorias distintas: terrenos com características impeditivas e terrenos com características essenciais para a implantação de empreendimentos habitacionais.

Terrenos com características impeditivas incluem áreas localizadas em concessões de mineração, nas cabeceiras de drenagem, em reservas florestais ou áreas de preservação ambiental, bem como em áreas verdes definidas em parcelamentos do solo, entre outros.

Já terrenos com características essenciais são aqueles que priorizam vazios urbanos, encontram-se próximos a centros de emprego, comércio e serviços, e contam com infraestrutura adequada de água, esgoto, drenagem, além de equipamentos sociais como escolas, unidades de saúde e áreas de lazer, capazes de atender à demanda populacional.

Um dos grandes desafios da CDHU é garantir moradias que ofereçam qualidade de vida, levando em consideração critérios técnicos, sociais, ambientais e econômicos. O Manual Técnico Análise de Viabilidade de Terrenos, em revisão, oferece orientações precisas para a seleção de terrenos, com os seguintes objetivos:

- Garantir não apenas moradias de qualidade, mas também acesso a equipamentos públicos, comércio e serviços, integrando as famílias à estrutura urbana dos municípios;
- minimizar os investimentos públicos em obras de infraestrutura e em equipamentos sociais; e
- facilitar a elaboração de projetos por meio do fornecimento de informações técnicas e ambientais, agilizando os processos de aprovação e registro imobiliário dos empreendimentos.

Atualmente, terrenos desafetados de uso institucional são aceitos para a implantação de empreendimentos habitacionais, conforme alterações na legislação. Além disso, a CDHU consulta o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) para verificar a existência de sítios arqueológicos.

Um dos desafios da CDHU é promover a oferta de moradias com a qualidade de vida necessária e desejável com base em critérios técnicos, sociais, ambientais e econômicos

A localização dos empreendimentos também considera o menor custo de investimento em obras de urbanização, especialmente nos programas de parceria com os municípios, nos quais a responsabilidade pela aquisição do terreno é do executivo municipal. Quando o terreno inicial não atende aos critérios da CDHU, é necessário encontrar uma nova opção viável.

Nos casos de empreendimentos sem parceria com os municípios, cabe à CDHU viabilizar a aquisição do terreno, especialmente em regiões metropolitanas ou litorâneas, nas quais recursos mais expressivos são necessários para promover empreendimentos integrados ao contexto urbano.

Durante a elaboração dos projetos, a CDHU incorpora as características locais, preservando e integrando a vegetação existente ao urbanismo do empreendimento. O corte de árvores isoladas ou a supressão de fragmentos de mata nativa exigem a elaboração de projetos de compensação ambiental, seguindo critérios definidos pelas resoluções ambientais.

A terraplenagem é planejada para equilibrar os volumes de corte e aterro, minimizando grandes movimentações de solo por motivos tanto econômicos quanto de segurança. Projetos de terraplenagem são complementados com sondagens e outros ensaios para garantir a viabilidade da proposta.

Em casos de identificação de entulho ou lixo na área, a CDHU solicita um Laudo de Avaliação Ambiental a uma empresa especializada, incluindo etapas preliminares e confirmatórias, se necessário. Se houver contaminação, um plano de recuperação ou mitigação é elaborado.

Todos os empreendimentos têm projetos para a coleta e destinação de águas pluviais, com sistemas superficiais ou em galerias, controlando o escoamento para os córregos. Em áreas íngremes, são elaborados projetos temporários de drenagem para garantir a segurança durante as obras.

A gestão de resíduos e impactos ambientais durante as obras é feita por meio de um plano/projeto de gerenciamento instalado no canteiro. A impermeabilização do solo é minimizada, por exemplo, incorporando faixas verdes nas calçadas.

A calçada-padrão mínima inclui uma faixa gramada, com o plantio de uma muda de árvore ornamental/frutífera em cada lote, como contrapartida da prefeitura municipal.

Construção habitacional em áreas de pressão hídrica (GRI 3-3 303, 303-1 | SASB IF-HB-160a.2 | ODS 6 e ODS 12)

A segurança hídrica é essencial para garantir o fornecimento de água em qualidade e quantidade adequadas para atender às diversas necessidades humanas, conservar os ecossistemas aquáticos e terrestres e impulsionar o desenvolvimento das atividades econômicas.

Para avaliar as áreas com estresse hídrico, foi considerada como principal referência o Relatório de Qualidade Ambiental 2021, elaborado pela Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente (SIMA), atualmente denominada Secretaria de Infraestrutura, Meio Ambiente e Logística (SEMIL). Nesse relatório, o balanço hídrico é uma das dimensões analisadas para entender a situação ambiental do território paulista. Esse conceito baseia-se na relação entre a demanda e a disponibilidade hídrica, sendo os resultados apresentados por Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHI).

O Estado de São Paulo é dividido em 22 UGRHIs e subUGRHIs, cada uma com características específicas de demanda e disponibilidade hídrica. Para estimar a intensidade da demanda, a SEMIL utiliza como indicador a vazão total outorgada, fornecida pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE). Já para avaliar a disponibilidade hídrica, são utilizadas as vazões de referência Q7.10 e Q95% (dados referentes ao ano de 2020). Para ambos os coeficientes, a classificação do nível crítico é determinada pelos mesmos percentuais, conforme tabela a seguir:

Vazão total outorgada Q95%/Q7.10	Classificação
≤ 5%	Excelente. Pouca ou nenhuma atividade de gerenciamento é necessária. A água é considerada um bem livre.
> 5 % e ≤ 30%	A situação é confortável, podendo ocorrer necessidade de gerenciamento para a solução de problemas locais de abastecimento.
> 30 % e ≤ 50%	Preocupante. A atividade de gerenciamento é indispensável, exigindo a realização de investimentos médios.
> 50 % e ≤ 100%	A situação é crítica, exigindo intensa atividade de gerenciamento e grandes investimentos.
> 100%	A situação é muito crítica.

Fonte: SIMA/Coordenadoria de Recursos Hídricos (CRHI, 2019), elaborado por SIMA/CPLA (2021).

Com base nessa classificação, é possível identificar as regiões de maior estresse hídrico do Estado de São Paulo.

Das 22 UGRHI, 8 apresentam subUGRHIs cujo balanço hídrico é considerado crítico ou muito crítico (o que corresponde às cores laranja e vermelha nos mapas (ver anexo), respectivamente). São elas: Pardo (04), Piracicaba/Capivari/Jundiá (05), Alto Tietê (06), Mogi-Guaçu (09), Tietê/Sorocaba, Tietê/Jacaré (13), Turvo/Grande (15), Tietê/Batalha (16).

As áreas mais densamente urbanizadas, que são aquelas que apresentam maior número de população residente e que concentram os aglomerados subnormais, localizam-se em UGRHIs com balanço hídrico muito crítico, majoritariamente.

Os aglomerados subnormais identificados e mapeados pelo IBGE (2019) – atualmente denominados favelas e comunidades urbanas – constituem um dos principais desafios para a política de desenvolvimento urbano e habitacional, demandando a qualificação e melhoria dessas áreas urbanas e o equacionamento das múltiplas inadequações urbanas e das edificações. Tais assentamentos precários localizam-se nas áreas urbanas mais densamente povoadas, especialmente as regiões metropolitanas. Dos 3.353 núcleos presentes no Estado de São Paulo, 2.655 estão na Região Metropolitana de São Paulo (79,2%). Dos 20,8% restantes, mais de 90% estão inseridos nas demais regiões metropolitanas.

Observa-se que as UGRHIs 05 (Piracicaba/Capivari/Jundiá) e 06 (Alto Tietê), que estão classificadas em situação muito crítica, também são as regiões do Estado que concentram a maior parte dos aglomerados subnormais e correspondem à Região Metropolitana de São Paulo e às Regiões Metropolitanas de Piracicaba e Jundiá. Apesar de serem as UGRHIs que apresentaram as maiores vazões outorgadas em 2020 (61,16 m³/s e 92,13 m³/s respectivamente), são as regiões que sofrem maior estresse hídrico do Estado devido à alta demanda de água, principalmente para o abastecimento público.

A CDHU atua em todo o Estado de São Paulo, com incidência expressiva de sua produção em áreas de pressão hídrica, que são aquelas em que também se concentram os problemas habitacionais mais críticos e a urbanização mais intensa. A atuação da Companhia, promovendo a implantação de infraestrutura urbana adequada, inclusive de saneamento, contribui com a conservação do recurso hídrico, substituindo ocupações irregulares com problemas de captação e lançamento inadequados. As ações de recuperação ambiental e urbana contribuem significativamente para a minimização das pressões, em especial aquelas ações desenvolvidas nas Regiões Metropolitanas de São Paulo e da Baixada Santista, nas quais os assentamentos precários em áreas de risco e proteção ambiental constituem enorme desafio, envolvendo mais de 1 milhão de domicílios e soluções complexas para equacionamento dos problemas.

Em resumo, a CDHU tem atuado nas principais áreas de pressão hídrica, que é também onde se localizam os aglomerados subnormais e têm-se os principais projetos de urbanização, saneamento ambiental e reassentamento de famílias residentes em áreas de risco socioambiental.

Oferta habitacional sobre balanço hídrico (2020): unidades entregues e viabilizadas em 2023

O Mapa 3 (ver anexo) e o gráfico a seguir trazem o volume de atendimento da CDHU em 2023 nas UGRHIs classificadas por categoria do balanço crítico. Foram consideradas 6.579 novas unidades habitacionais produzidas e 589 cartas de crédito viabilizadas para a aquisição de imóveis prontos no mercado, totalizando 7.168 atendimentos para a população de baixa renda sem acesso ao mercado imobiliário formal.

Como Companhia pública operando em todo o Estado, verifica-se que os atendimentos da CDHU em 2023 abrangem a maior parte das UGRHIs, e não exclusivamente as regiões metropolitanas.

CONTINUA



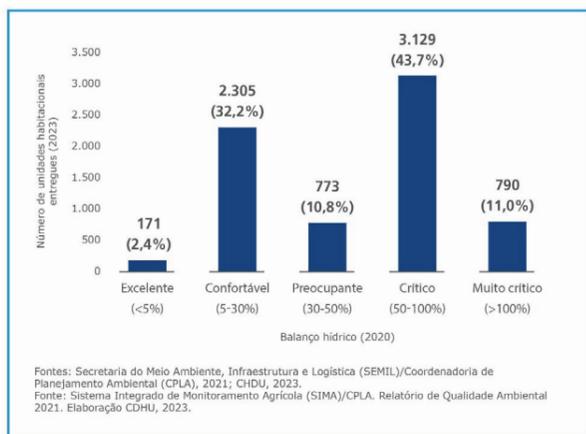
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Número de unidades habitacionais entregues (2023) por classificação de balanço hídrico (2020)



Fontes: Secretaria do Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística (SEMIL)/Coordenadoria de Planejamento Ambiental (CPLA), 2021; CHDU, 2023.
Fonte: Sistema Integrado de Monitoramento Ambiental (SIMA)/CPLA, Relatório de Qualidade Ambiental 2021. Elaboração CDHU, 2023.

Pouco mais da metade dos atendimentos em 2023 (54,7%) concentrou-se em áreas de estresse hídrico, considerando as categorias "Crítico" e "Muito crítico". Ressalta-se que cerca de um terço localizam-se em áreas consideradas com nível "Excelente" e "Confortável", e 10% em áreas consideradas "Preocupantes".

Esses resultados reforçam a importância da CDHU atuar nas áreas mais críticas do ponto de vista dos recursos hídricos, onde se concentra a demanda e, conforme dito anteriormente, na medida em que contribui para a conservação desses recursos ao implantar infraestrutura de saneamento adequada e mitigar as pressões sobre o território representadas pelas ocupações em situações de risco e fragilidade ambiental. Adicionalmente, as intervenções obedecem às diretrizes e regulamentações dos órgãos ambientais competentes nessa matéria.

Volume de água consumido em canteiro (2023) sobre balanço hídrico (2020)

Além da pressão da ocupação, este Relatório inclui o indicador sobre volume de água consumida com o monitoramento desse quesito nos canteiros de obras.

O indicador passível de apuração refere-se ao volume total de água consumida nos canteiros medidos e à média por empreendimento ao longo de 2023, refletindo canteiros em diferentes fases de obra. Assim, obteve-se o volume total de 14,7 megalitros consumidos e 41 m3 em média por empreendimento. (GRI 303-5 | ODS 6)

Por diversas razões, não há dados para todos os meses para todos os canteiros, entre elas porque alguns finalizaram a obra ao longo do ano, para a entrega das unidades à população.

Além disso, outro aspecto importante deve ser observado na apropriação dos resultados: o volume total de água medido nos canteiros de obra em 2023 ainda não traz elementos conclusivos sobre todo o universo de obras em andamento e sua distribuição por bacia hidrográfica. Dos 84 empreendimentos em canteiro, 46 dispunham de informações para análise no sistema Gestão de Empreendimentos (GEM), pouco mais da metade. Portanto, o total apurado de 14,7 megalitros está subestimado.

Considerando os dados disponíveis, a tabela a seguir indica o volume de água consumida fora da organização por nível de balanço crítico.

Volume de água consumida nos canteiros de obras em 2023 por nível de balanço hídrico (resultados parciais)

Nível	Volume total de água consumida (em ML)	Porcentagem
Confortável	8.751,25	59,5%
Crítica	3.206,00	21,8%
Preocupante	2.740,04	18,6%
Total geral	14.697,29	100%

Fonte: SIMA/CPLA. Relatório de Qualidade Ambiental 2021. Elaboração CDHU, 2023.

Prédios administrativos: balanço hídrico

Os prédios administrativos da CDHU consumiram 12,08 megalitros de água em 2023, que, somados aos canteiros, totalizam 26,8 megalitros de água. Os prédios administrativos da CDHU apresentaram o seguinte perfil de consumo de água por situação de balanço hídrico:

Município	UGRHI	Bacia hidrográfica	Balanço hídrico	Megalitros (ML) consumidos em 2023	Subtotal por situação de balanço hídrico
Marília	UGRHI 21	Aquapeí e Peixe	Confortável	0,34	Confortável 1,02
Presidente Prudente	UGRHI 22	Pontal do Paranapanema	Confortável	0,15	
Taubaté	UGRHI 02	Paraíba do Sul	Confortável	0,53	Preocupante 1,01
Araçatuba	UGRHI 19	Baixo Tietê	Preocupante	0,50	
Cubatão	UGRHI 07	Baixada Santista	Preocupante	0,03	
Ribeirão Preto	UGRHI 04	Pardo	Preocupante	0,31	
Santos	UGRHI 07	Baixada Santista	Preocupante	0,17	
Araraquara ¹	UGRHI 13	Tietê-Jacaré	Crítica	0,20	
São José do Rio Preto ¹	UGRHI 15	Turvo/Grande	Crítica	0,28	Crítica 0,62
Sorocaba	UGRHI 10	Sorocaba e Médio Tietê	Crítica	0,14	
Campinas	UGRHI 05	Piracicaba/Capivari/Jundiá	Muito crítica	0,17	Muito crítica 9,43
São Bernardo do Campo	UGRHI 06	Alto Tietê	Muito crítica	0,09	
Itapeerica da Serra	UGRHI 06	Alto Tietê	Muito crítica	0,02	
São Paulo ²	UGRHI 06	Alto Tietê	Muito crítica	9,15	

1. São UGRHIs mistas classificadas com parcela do território em situação preocupante e parcela com situação crítica. Nesse caso, com ligeira superioridade da porção crítica, prevalecendo então essa categoria nessa sistematização.

2. Compreende os edifícios-sede SP, EAT Brasilândia, EAT Vila Ferreira, Galpão Vila Prudente, Jabaquara e Projeto Viveiro Pantanal.

Fonte: SIMA. Relatório de Qualidade Ambiental 2021/Elaboração CDHU, 2023.

ENERGIA (GRI 3-3 302, GRI 302-5 | ODS 7, ODS 8, ODS 12 E ODS 13)

A eficiência energética é um item de destaque nas habitações da CDHU desde 2009, quando começaram a ser instalados sistemas de aquecimento solar, por meio de parcerias com concessionárias e com recursos próprios. O uso desses sistemas de aquecimento entre 2009 e 2018 levou a uma economia projetada de 18.239 kWh/mês.

A adoção do sistema fotovoltaico (SFV) nas unidades habitacionais da CDHU começou em 2019, com a entrega dos primeiros empreendimentos com esse sistema. A implantação dessa tecnologia foi resultado do convênio firmado em 2016 entre a SDU/CDHU e a Secretaria da Energia e Mineração do Estado, com o objetivo de fomentar a implantação de sistemas fotovoltaicos nas unidades habitacionais da CDHU, o que propiciou o desenvolvimento de projetos-piloto nos quais foi realizada a implantação e o acompanhamento dos resultados de economia de energia elétrica desses dispositivos, como base para um plano de ação mais amplo.

Com a comprovação da eficácia dos sistemas fotovoltaicos implantados nos projetos-piloto, todas as unidades habitacionais com obras iniciadas a partir de 2019/2020 passaram a ser entregues com o sistema instalado, propiciando uma economia expressiva nas despesas mensais dos mutuários com energia elétrica e poupando consumo de forma geral. Complementarmente, todas as unidades habitacionais com sistemas fotovoltaicos passaram a ser dotadas também de lâmpadas LED, permitindo reduzir ainda mais o consumo dos mutuários.

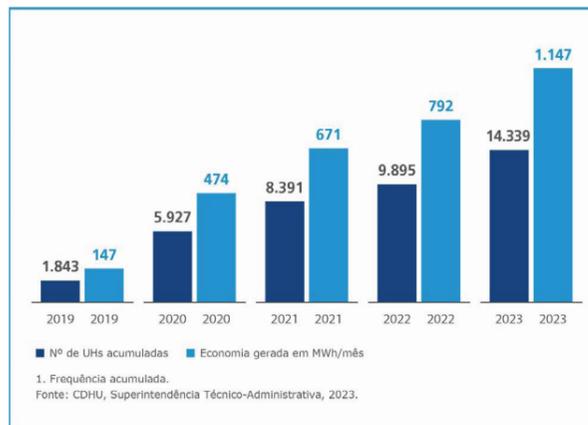
Redução do consumo de energia (GRI 302-4 | ODS 7, ODS 8, ODS 12 e ODS 13)

Já foram entregues 14.339 UHs com sistema fotovoltaico, distribuídas em 166 empreendimentos, beneficiando a população de baixa renda atendida pela CDHU com tecnologia de energia de fonte limpa e renovável. Estima-se que cada unidade habitacional gere para o sistema 80 kWh/mês, resultando na geração de 1.147 MWh para o mês de dezembro de 2023.

Quando se considera a soma de energia gerada em todos os meses de todas as unidades habitacionais entregues com esse dispositivo desde 2019, chega-se a 23 mil MWh, que correspondem ao consumo mensal de energia de uma cidade como Rancharia, com 28 mil habitantes. Essa energia total representa também uma grande queda da demanda de energia das concessionárias.

No gráfico a seguir, tem-se a evolução do número de moradias beneficiadas com o sistema fotovoltaico ano a ano, desde a implantação dos dispositivos, e a economia gerada (MWh/mês) considerando a posição em 31/12 de cada ano. O total de moradias em cada um dos anos da série é o resultado acumulado das entregas desde 2019. Dessa forma, em 31/12/2023, para um total acumulado de 14.339 moradias, o total de energia economizada é da ordem de 1.147 MWh nesse mês.

Energia economizada por total/ano¹ de UHs entregues com dispositivo fotovoltaico



1. Frequência acumulada.
Fonte: CDHU, Superintendência Técnico-Administrativa, 2023.

Esses são os resultados até o momento, que prosseguem em expansão, tendo em vista que as moradias continuam a ser projetadas e entregues com esses dispositivos.

Considerando que a relação entre o fator de emissão de tCO₂/MWh, segundo o Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação, foi de 0,0385, no ano de 2023, os 1.147 MWh gerados por mês representam uma redução de 44.160 tCO₂ associada.

Os fatores de emissão médios de CO₂ para a energia elétrica a serem utilizados em inventários têm como objetivo estimar a quantidade de CO₂ associada a uma geração de energia elétrica determinada. Considerando que a absorção de uma árvore da Mata Atlântica é de 8,16 kg CO₂/ano, segundo a Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz da Universidade de São Paulo (ESALQ-USP), as 44.160 tCO₂ associadas pela geração dos sistemas fotovoltaicos instalados representam o equivalente a absorção de CO₂ de mais de 5.422 árvores em um ano.

Reconhecimentos (SASB IF-HB-410a.1)

Pela implantação de microgeradores fotovoltaicos em habitações de interesse social, a CDHU recebeu os seguintes reconhecimentos:

- **Selo de Mérito Especial** – Associação Brasileira de COHABs e Agentes Públicos de Habitação (ABC Habitação) no 64º Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social (2017);
- **Prêmio Eco Brasil** – Categoria Sustentabilidade em Produtos ou Serviços (2017); e
- **Certificado de Aceptación y Publicación de Artículos** – III Encuentro Latinoamericano y Europeo sobre Edificaciones y Comunidades Sostenibles (2019).

Por fim, vale observar que a área da CDHU responsável por serviços prestados à Administração Pública, não relacionados à produção de habitações de interesse social, está utilizando a experiência já adquirida pela Companhia em sistemas fotovoltaicos para incorporar essa tecnologia em seus novos contratos.

Consumo de energia na CDHU (GRI 302-1 | ODS 7, ODS 8, ODS 12 e ODS 13)

Em 2023, o consumo de combustíveis renováveis (etanol) ficou em 113.494,98 litros, que resulta em 2.280,11 GJ. A frota é composta de 33 veículos, sendo 31 veículos abastecidos com etanol e 2 veículos (camionete 4x4) movidos a diesel (combustíveis não renováveis) incorporados à frota da CDHU em setembro. Nesse caso, o consumo de 2023 ficou 2.560,96 litros, resultando em 91,84 GJ, no período medido de setembro (entrega dos veículos) a dezembro de 2023.

No condomínio Cidade I, II e IV foram consumidos, em 2023, 1.000 litros de diesel, utilizados na operação do sistema de climatização e geradores/equipamentos, resultando em 35,86 GJ.

O consumo de eletricidade total (prédios administrativos CDHU e condomínio Cidade I, II e IV) foi de 3.471,30 GJ.

A energia elétrica na instituição, tanto nos prédios administrativos e de apoio da CDHU, quanto no Condomínio Cidade I, II e IV, cuja área total é de 52.177,45 m², é fornecida por terceiros (concessionárias), e seu controle é feito por meio de faturas mensais e monitoramento da equipe operacional/administrativa do condomínio. Na tabela correspondente, foi considerado que a CDHU participa com 25% do total consumido pelo condomínio Cidade I, II e IV, onde estão instalados outros órgãos do Estado.

Energia gerada pelo consumo de combustíveis (GJ)	2023	2022	2021
Renováveis¹			
Etanol	2.280,1	1.903,2	1.552,26
Não renováveis²			
Diesel	127,7	1.903,2	1.552,26

1. 31 veículos.
2. Dois veículos (91,84 GJ) e consumo no Condomínio Cidade I, II e IV (35,86 GJ).

Energia adquirida de terceiros (GJ)	2023	2022	2021
Eletricidade ³	11.656,5	9.454,9	1.156,1

3. Condomínio Cidade I, II e IV (10.913,59 GJ) e prédios administrativos da CDHU (742,90 GJ).

Fonte: CDHU, Superintendência de Serviços Administrativos, 2023.

Fonte para o cálculo de consumo de etanol: http://www.inee.org.br/etanol_flex_eficientes.asp.

Fonte para o cálculo de consumo de óleo diesel: <http://pt.wikipedia.org/wiki/diesel>.

Fonte para o cálculo de consumo de energia elétrica: <https://convertlive.com/pt/pt/convert/kilowatts-hora/em/megajoules>.

Prédios administrativos da CDHU: energia adquirida de terceiros em 2023 (em gigajoule – GJ)			
	Total de GJ condominial	Fração da CDHU	Total de GJ da CDHU
Condomínio Cidade I, II e IV	10.913,59	25%	2.728,40
Demais unidades administrativas da CDHU	742,90	100%	742,90
Total	11.656,49		3.471,30

Fonte: CDHU, Superintendência de Administração de Serviços, 2023.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO**



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF N° 47.865.597/0001-09

Consumo de energia fora da CDHU (GRI 302-2 | ODS 7, ODS 8, ODS 12 e ODS 13)

Durante a execução das obras de UHs em 2023, registrou-se a média de consumo mensal de energia de 315 kWh por empreendimento em obra.

O consumo total de energia para a construção de novas UHs foi de 105.825 kWh.

Para o cálculo, foram utilizados os dados obtidos nos canteiros de obras em execução, tendo-se a média mensal de consumo de energia. Os dados de consumo de energia de cada obra são lançados no Sistema GEM mensalmente.

A média de consumo por trabalhador baixou. Com base nesse cálculo, chegou-se ao índice de 0,019 MWh/trabalhador, 18% menor que o volume consumido em 2022.

O número de registros dos canteiros foi maior em 2023 do que em 2022, passando de 35 empreendimentos para 37 empreendimentos. A variação na intensidade energética deve-se ao tamanho do canteiro de obras da CDHU, que pode ser maior ou menor a depender de múltiplos fatores inerentes ao planejamento e à execução dos programas habitacionais, bem como às modalidades de produção adotadas.

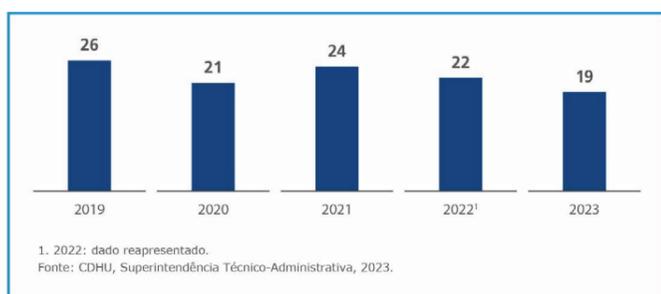
A obrigatoriedade de registrar e divulgar o consumo de energia em cada obra é uma rotina consolidada estabelecida pela Companhia, ao mesmo tempo em que engaja os empregados na preocupação com o consumo de energia como parte de processos mais sustentáveis.

Intensidade energética (GRI 302-3 | ODS 7, ODS 8, ODS 12 e ODS 13)

A CDHU utiliza o número de trabalhadores no canteiro de obra como denominador para calcular a quantidade de energia mensal consumida no canteiro por pessoa. No Sistema GEM, também é preenchida a dimensão do empreendimento (m²), e, dessa forma, na conclusão do empreendimento, é possível calcular a quantidade de energia consumida por m², somando todo o consumo de energia durante a obra e dividindo pelo tamanho do empreendimento.

Para o cálculo da intensidade energética da Companhia, foram levantados os dados mensais de energia consumida nos canteiros de obra (numerador) divididos pelo número de trabalhadores localizados na obra a cada mês. Por meio desse cálculo, chegou-se ao índice de 19 kWh/trabalhador no ano de 2023.

Índice kWh/trabalhador



MATERIAIS, CONFORTO E QUALIDADE DAS HABITAÇÕES (GRI 3-3 301 | SASB IF-HB-420A.1, SASB IF-HB-420A.3 | ODS 8 E ODS 12)

Para assegurar a qualidade dos projetos e obras conduzidos pela CDHU, todos os materiais e serviços relacionados à produção habitacional, especialmente aqueles sujeitos à certificação compulsória, precisam ser homologados pelo Programa da Qualidade da Construção Habitacional do Estado de São Paulo (QUALIHAB).

Nos editais para a contratação de obras, é exigido que 100% das instalações hidráulicas atendam aos requisitos do Programa de Garantia da Qualidade de Metais Sanitários e Aparelhos Economizadores de Água e do Programa de Garantia da Qualidade para o Uso Racional de Água, ambos integrantes do QUALIHAB. Os produtos e empresas são qualificados por meio dos respectivos Planos Setoriais de Qualidade, pela certificadora Tesis.

A certificação abrange diversos aspectos, incluindo aparelhos economizadores de água, metais sanitários, reservatórios, tubos, conexões e tubulações de PVC. Além disso, os projetos da CDHU devem atender aos requisitos da norma de desempenho, visando aprimorar a qualidade e durabilidade das edificações.

Os projetos são conduzidos de acordo com o Manual Técnico de Projetos da Companhia (em revisão) e utilizam normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) específicas para edificações habitacionais. A adaptação e o conforto dos usuários são considerados, levando-se em conta as condições climáticas, de insolação e de ruídos externos no local da construção.

A CDHU fornece aos seus mutuários um manual do proprietário com orientações sobre o uso e a manutenção das unidades habitacionais. Além disso, novos programas e projetos incorporam diretrizes para promover a eficiência energética, como soluções de conservação de energia, individualização de medição de água, gás e energia elétrica, instalação de equipamentos economizadores de água e energia, e implementação de sistemas de energia fotovoltaica, quando viável.

A Companhia também está em negociações com a concessionária Comgás para ampliar a rede de gás natural, visando abastecer os novos empreendimentos habitacionais de interesse social da CDHU e beneficiar o entorno imediato, com tarifas sociais e outras facilidades.

A CDHU não tem as certificações Environments for Living Certified Green, ICC 700 National Green Building Standard e LEED. Vale ressaltar que 100% das tipologias com projetos desenvolvidos pela CDHU atendem às Normas de Desempenho (ABNT NBR nº 15.575), e, além disso, algumas tipologias qualificadas pelo desempenho dos caixilhos no ano anterior continuaram sendo utilizadas em obras iniciadas em 2023, totalizando 342 unidades habitacionais. (SASB IF-HB-410a.3)

Água e efluentes (GRI 3-3 303, GRI 303-1, GRI 303-2, GRI 303-3 e GRI 303-4 | ODS 6 e ODS 12)

A conservação e o aproveitamento máximo da água são preocupações importantes da Companhia, pois esse é um insumo vital para as suas operações. A redução e a reutilização de água em toda a cadeia de valor são fundamentais. Portanto, a gestão hídrica faz parte da estratégia da CDHU, que investe em estudos para implementar projetos de reutilização de água de chuva nas unidades habitacionais projetadas, bem como já adota a individualização de medição de água nos conjuntos habitacionais multifamiliares e a utilização de equipamentos redutores de consumo de água em seus empreendimentos (bacias sanitárias tipo VDR e torneiras com arejadores/redutores de fluxo de água).

A CDHU só permite a ocupação dos empreendimentos onde há disponibilidade de água tratada potável e sistemas de tratamento e destinação adequada de afluentes domésticos, disponibilizados por empresas de saneamento, seja a SABESP, sejam empresas municipais ou, ainda, empresas autônomas autorizadas pelos respectivos municípios, as quais se responsabilizam pela qualidade da água.

Quanto à água tratada, as empresas de saneamento têm como obrigação indicar o ponto de interligação para a nova rede que atenderá ao empreendimento. Os projetos e as execuções obedecem às normas brasileiras, em especial a NBR 12.218 – Projeto de rede de distribuição de água para abastecimento público, e as normas e recomendações da respectiva concessionária, entre outros.

Quanto à rede de esgoto, já na fase de projetos, são exigidas soluções para redes/coletores e, em especial, estações de tratamento adequadas, que devem ser aprovadas e autorizadas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB).

Exceção se faz para o atendimento de comunidades isoladas não urbanas (indígenas e quilombolas), onde pode ser projetado algum sistema isolado de tratamento dos efluentes, que também deve ter sua eficácia comprovada.

O consumo de água fora da Companhia diz respeito à água que é utilizada nos canteiros de obras. Nesse caso, o indicador passível de apuração refere-se ao volume total de água consumida nos canteiros medidos e à média por empreendimento ao longo de 2023, refletindo canteiros em diferentes fases de obra. Assim, obteve-se o volume total de 14,7 megalitros consumidos, e 41 m³ em média por empreendimento.

Por diversas razões não há dados para todos os meses para todos os canteiros, entre elas porque alguns finalizaram a obra ao longo do ano, para entrega das unidades à população.

Além disso, outro aspecto importante deve ser observado na apropriação dos resultados: o volume total de água medido nos canteiros de obra em 2023 ainda não traz elementos conclusivos sobre todo o universo de obras em andamento e sua distribuição por bacia hidrográfica. Dos 84 empreendimentos em canteiro, 46 dispunham de informações para análise no sistema GEM, pouco mais da metade. Portanto, o total apurado de 14,7 megalitros é subestimado.

Quanto ao consumo de água nas unidades administrativas da CDHU, toda a captação provém da rede pública existente nas cidades onde estão instaladas e seguem as diretrizes e programas municipais de tratamento, distribuição, captação e descarte.

Desde 2020, a gestão do condomínio Cidade I, II e IV é feita pela Superintendência de Administração e Serviços por meio do Núcleo de Gestão Condominial CDHU. O condomínio Cidade I, II e IV não tem sistemas de captação de água para reúso. Há a possibilidade de se aproveitar a água de condensação para as torres de sistema de climatização. O que se utiliza atualmente como recurso no sistema é água proveniente do poço artesiano para a alimentação das torres de condensação do condomínio e pontos para a área da limpeza de áreas comuns como garagem e subsoles. Como fator de economia no consumo, foram instalados limitadores nas torneiras e instalação de caixas acopladas nos ambientes.

O monitoramento de captação de recursos hídricos abrange todas as unidades administrativas e a sede da CDHU, estabelecida no condomínio Cidade I, II e IV, que é administrado pela Companhia. Contudo, o condomínio abriga outras instituições do Estado, como as Secretarias de Desenvolvimento Social e o DAEE, e ao todo compreende 3 edifícios distintos na rua Boa Vista, no centro de São Paulo. Com isso, foi preciso ajustar o consumo de água fornecida pela concessionária, com base no rateio feito entre os órgãos que ocupam os prédios. Nesse caso, a CDHU responde por 25% do consumo total. Vale observar que não é feito o rateio de despesas no caso da água extraída do poço artesiano, mas pode-se assumir, por similaridade, que a CDHU teria participação equivalente à área que ela ocupa (25%). A tabela a seguir apresenta os novos valores:

Fornecimento	Consumo total (megalitros) ¹	Fração da CDHU (megalitros)	Total da CDHU (megalitros)
Concessionárias/prédios administrativos da CDHU fora da sede	3,53 ⁴	100%	3,53 ⁴
Concessionárias/Condomínio Cidade I, II e IV ²	28,05 ⁴	25%	7,01 ⁴
Poço artesiano/Condomínio Cidade I, II e IV ³	6,17	25%	1,54
Total	37,75		12,08

1. A companhia não monitora a captação de água fora da organização.
 2. Inclui a sede administrativa da CDHU.
 3. Consumo de água fornecida por poço artesiano (águas subterrâneas – água-doce [≤ 1.000 mg/l STD]), utilizada para resfriamento do sistema de climatização – 6 torres de resfriamento.
 4. Fonte de captação por água de terceiros (outra água [> 1.000 mg/l STD]).
- Fonte: CDHU, 2023.

Lotês localizados em zonas de inundação (GRI 3-3 303, GRI 303-1 | SASB IF-HB-420a.1 | ODS 6 e ODS 12)

Para a seleção de locais para novos empreendimentos, a CDHU realiza estudos para avaliar se os terrenos estão sujeitos a riscos de inundação, considerando diferentes períodos de retorno:

- Para estudos hidrológicos de cotas de inundação: é adotado o período de 100 anos; e

- para todos os empreendimentos, são estabelecidos os seguintes critérios:

o galerias de águas pluviais: considera-se um período de retorno de 10 anos;

o sarjetas e sarjetões: também se adota um período de retorno de 10 anos; e

o canalização de cursos d'água: para esse caso, são considerados períodos de retorno de 25 anos ou 100 anos.

Quando os empreendimentos estão localizados fora das regiões metropolitanas e litorâneas, onde há uma oferta significativa de áreas para loteamentos habitacionais a custos mais baixos, a CDHU descarta os locais inadequados em termos de risco de inundação. Em seguida, solicita às respectivas prefeituras a indicação de novos terrenos.

Nas regiões metropolitanas e litorâneas, onde a oferta de terrenos é limitada e geralmente mais dispendiosa, a CDHU conduz estudos de viabilidade que levam em conta as cotas de inundação. Se esses estudos demonstram que é possível implementar soluções viáveis para resolver os problemas relacionados às inundações, os terrenos são utilizados pela CDHU. Caso contrário, são descartados ou aguardam até que uma solução apropriada seja encontrada.

Após a tragédia ocorrida em fevereiro de 2023 na Vila Sahy em São Sebastião, quando houve um volume excepcional de chuvas, a CDHU precisou realizar a remoção emergencial da população das áreas de risco. Para atender às necessidades dessa população desabrigada, foram planejados novos conjuntos habitacionais. Nesse contexto, a CDHU conduziu estudos hidrológicos das áreas disponíveis para o reassentamento, visando definir as cotas mínimas de implantação dos empreendimentos.

Para garantir a precisão das informações sobre as cotas de inundação, a CDHU consulta os órgãos municipais responsáveis onde o empreendimento será implantado. Nos casos em que o município não dispõe dessas informações, são contratados estudos hidrológicos para determinar essas cotas.

BIODIVERSIDADE (GRI 3-3 304, GRI 304-1, GRI 304-2, GRI 304-3 | SASB IF-HB-160A.4, SASB IF-HB-410B.2 | ODS 6, ODS 14 E ODS 15)

A Companhia atua em todo o Estado de São Paulo na implementação de empreendimentos habitacionais, frequentemente próximos a áreas sensíveis ou de alto valor ambiental, como as Áreas de Preservação Permanente (APP), situadas ao longo de córregos, nascentes ou com remanescentes de vegetação significativa.

O impacto da implantação de empreendimentos habitacionais pela CDHU próximo a áreas de preservação, habitats de espécies protegidas ou em extinção é mínimo ou inexistente, por diversas razões:

- Os empreendimentos são estabelecidos em áreas urbanas destinadas à habitação, seguindo critérios que obedecem à legislação ambiental e urbanística vigente, sendo previamente aprovados pelos órgãos competentes; e

- a CDHU não realiza empreendimentos de grande escala que exijam licenciamento ambiental prévio, como Estudos de Impacto Ambiental e Relatórios de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), necessários para projetos de maior magnitude que possam causar degradação ambiental significativa. Em 2023, nenhum empreendimento demandou a elaboração de EIA-RIMA.

No caso de identificação de áreas vegetadas que devem ser suprimidas para a implantação do empreendimento, as espécies em risco são objeto de ação de compensação ambiental. Isso é formalizado por meio de Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA), conforme detalhado a seguir. Dessa forma, os eventuais impactos da atuação da CDHU em habitats com espécies em risco são mitigados.

A legislação específica que regulamenta a elaboração do TCRA incorpora os critérios da União Internacional para a Conservação da Natureza (IUCN) em suas disposições. Por exemplo, a Resolução SMA nº 80/2020, subordinada à Lei Estadual nº 13.550/2009, veda a supressão da vegetação incluída na IUCN em remanescentes do bioma Cerrado.

A CDHU segue a legislação da CETESB, e, portanto, todos os empreendimentos que envolvem recomposição ou revegetação de áreas têm seus projetos elaborados por profissionais competentes, como engenheiros agrônomos ou florestais. Esses projetos atendem às orientações de quantidade e diversidade previstas na legislação estadual e incluem espécies ameaçadas, vulneráveis e em perigo crítico.

A Resolução SMA nº 008/2008 oferece orientações para a recuperação florestal em áreas rurais ou urbanas originalmente ocupadas por ambientes savânicos ou florestais. Define também percentuais para recomposição e listagens de espécies arbóreas, considerando sua ocorrência natural e classificação sucessional.

Devido às variações nas espécies disponíveis nos viveiros no momento do plantio, a CDHU aceita substituições de espécies, desde que mantenham as proporções especificadas nos projetos.

A tabela a seguir resume os TCRA assinados e implementados pela CDHU em 2023 nos projetos desenvolvidos pela Companhia.

Caso seja identificada, em vistoria na área, a existência de entulho e/ou lixo, é solicitado um Laudo de Avaliação Ambiental à empresa especializada. Esse laudo é composto de uma etapa preliminar e outra confirmatória, podendo ainda, se houver necessidade, abordar aspectos físico-químicos. No caso da constatação de contaminação, é elaborada uma proposta de recuperação ou mitigação dos seus efeitos.

Todos os empreendimentos têm projetos de coleta e destinação das águas pluviais em sistemas superficiais ou em galerias conduzindo-as de forma controlada aos córregos. Em áreas particularmente íngremes, são elaborados projetos de drenagem temporários visando à execução das obras em segurança.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO**
GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Para a gestão de resíduos e impactos no habitat durante as obras, é feito um plano/projeto para esse gerenciamento no momento da instalação do canteiro.

Objetiva-se ainda a minimização da impermeabilização do solo incorporando, por exemplo, faixas verdes nas calçadas. A calçada-padrão mínima tem 2 metros de largura, com 1,20 metros de passeio, 0,15 de guia e 0,65 de faixa gramada. Nessas faixas verdes, as prefeituras municipais, em título de contrapartida, plantam uma muda de árvore ornamental/frutífera de altura mínima de 1,60 metros na frente de cada lote.

TCRAS em 2023	Assinados	Implantados
TCRAS	11	27
Empreendimentos com plantio	25	26
Área para plantio TCRAS, TCAS e sistemas de lazer condominiais (m²)	99.021	248.886
Nº de árvores	5.814	18.751

Fonte: CDHU, Superintendência de Projetos Habitacionais e Urbanos, 2023.

Case C. H. Palmital F: empreendimento para 137 unidades horizontais adjacente ao horto da cidade e contendo muitas árvores esparsas

Nesse empreendimento, foi preservado fragmento de mata nativa no total de 13.866,99 m², equivalente a 19,39% da gleba demarcada como área verde. Ainda foram destinados, como sistema de lazer, 14.661,14 m², equivalente a 20,50%, para a compensação de cortes de árvores necessários para a implantação do conjunto e da rede de drenagem.

Verifica-se, assim, que foi destinado, para área verde/sistema de lazer, 39,89% da gleba para preservação de vegetação e compensação. Contudo, essas áreas ainda não foram suficientes, necessitando de uma área complementar externa à gleba do empreendimento de 1.741,41 m².

	Quantidade	Compensação conforme legislações e normativas	Plantio compensatório
Supressão de árvores isoladas	50 indivíduos	1 x 25	1.250 indivíduos x 9,00 (1 UN a cada 9,00 m²) = 11.250 m²
Supressão de fragmentos de vegetação	873,61 m²	1 x 1,5	1.310,41 m², ou 146 indivíduos
Supressão em APP	170,60 m²	1 x 2,5	426,50 m², ou 48 indivíduos
Total			12.986,91 m², ou 1.444 indivíduos

Fonte: CDHU, 2023.

EMISSIONES (GRI 3-3 305, 305-1, 305-2, 305-3 | ODS 3, ODS 12, ODS 13, ODS 14 E ODS 15)

Em 2023, a CDHU deu um passo significativo ao adotar a ferramenta CECarbon para analisar o consumo energético relacionado à construção de edificações. Essa ferramenta leva em conta todo o ciclo de vida dos insumos utilizados na obra, desde sua extração até sua utilização na fase construtiva. A calculadora CECarbon de Consumo Energético e Emissões de Carbono para Edificações proporciona uma maneira acessível de mensurar os impactos e contribuir para a identificação de riscos e oportunidades no setor da construção civil.

Para iniciar esse processo, o empreendimento Pongai F, localizado na região de Bauru, foi selecionado como projeto-piloto para a aplicação da CECarbon. Esse empreendimento possui uma área total construída de 1.436,1 m² e consiste em 30 UHs térreas e isoladas, que já foram entregues aos beneficiários. Os resultados apresentados a seguir devem ser interpretados como um teste e um primeiro passo para o monitoramento das emissões de gases de efeito estufa (GEE) na Companhia.

As etapas geradoras na fase da construção das 30 UHs de Pongai F foram:

Escopo 1

São as emissões diretas, de fontes próprias ou controladas pela organização; esse escopo engloba as emissões lançadas à atmosfera que vêm diretamente dos processos da organização. Na implantação do conjunto habitacional Pongai F, a sua emissão foi produzida por meio da queima de combustíveis e fontes geradora de energia. Total de 1,3973 de GEE (tCO2e).

Escopo 2

São as emissões indiretas, da geração de energia que é comprada de fornecedores (concessionárias de energia elétrica), todos os GEE liberados na atmosfera por meio do consumo dessa fonte. No projeto-piloto do conjunto habitacional Pongai F, suas emissões indiretas totalizaram 0,1228 GEE (tCO2e) referentes à aquisição de energia.

Escopo 3

São as emissões indiretas que estão ligadas às operações da Companhia, como matéria-prima adquirida, viagens de negócios e deslocamento dos colaboradores, descartes de resíduos, transporte e distribuição. No projeto-piloto escolhido pela Companhia, só foram quantificadas no sistema CECarbon as matérias-primas utilizadas e os transportes necessários ao deslocamento dos materiais requeridos na obra do conjunto habitacional Pongai F. Total de 6.767,7421 GEE (tCO2e) considerando a utilização da matéria-prima e no deslocamento de transporte na entrega do material na obra.

Para alcançar esses resultados, foram coletados dados operacionais com os responsáveis pelos projetos e obras, incluindo informações sobre o consumo de materiais, insumos e seus fretes, bem como o uso de combustíveis. Relatórios abrangentes sobre o consumo total de insumos e materiais em cada fase construtiva, planilhas orçamentárias e relatórios emitidos pelos fornecedores sobre a quantidade de viagens até o canteiro de obras foram analisados minuciosamente. Todos esses dados foram essenciais para medir e ilustrar os impactos gerados durante as etapas da obra, contribuindo para a identificação de riscos e oportunidades no setor da construção civil, especialmente relacionados à política habitacional e urbana.

Ao analisar os dados obtidos pela calculadora CECarbon, foi possível identificar as principais fontes emissoras de GEE na construção das 30 UHs. Por um lado, essas emissões derivam do uso de matérias-primas (escopo 3) e, por outro, do transporte desses materiais (escopo 1). No primeiro caso, o resultado apontou para 6.767,742 toneladas de dióxido de carbono equivalente (tCO2e), enquanto no segundo caso foram emitidas aproximadamente 1,3973 tCO2e devido à combustão móvel.

Uma medida inicial para mitigar o impacto ambiental gerado pela execução de obras civis, tanto no contexto da CDHU quanto no setor da construção em geral, seria incentivar o consumo de serviços e materiais locais. Isso reduziria a necessidade de transporte de mercadorias por longas distâncias, resultando em uma menor pegada de carbono.

Inventário de GEE (tCO2e)	Ano-base 2023
Escopo 1: emissões brutas	1,397
Escopo 2: abordagem de escolha de compra	0,1228
Escopo 3: emissões brutas	6.767,742

Fonte: CDHU, Superintendência de Engenharia e Serviços Multissetoriais I e II, 2023.

AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE FORNECEDORES (GRI 3-3 308)

Todos os fornecedores da CDHU são selecionados por meio de licitações, em conformidade com a Lei Federal nº 13.303, de 2016. Esses processos permitem a participação de empresas brasileiras, independentemente de sua localização geográfica, desde que estejam em conformidade com as cláusulas referentes aos direitos humanos, critérios ambientais e sociais estabelecidos pela Companhia. Dessa forma, a CDHU não oferece tratamento preferencial a nenhum fornecedor e não impõe restrições à participação em licitações para aquisição de bens e serviços, buscando sempre a melhor proposta em prol do interesse público. (GRI 308-1)

Durante o ano de 2023, não ocorreram alterações significativas na cadeia de fornecedores, uma vez que os contratos e convênios foram mantidos. Além disso, não foram registrados danos ambientais durante a execução das obras e serviços realizados pela CDHU, nem foram identificados impactos ambientais negativos significativos na cadeia de fornecedores. Esses resultados abrangem 100% dos contratos e convênios firmados para produção habitacional. (GRI 308-2)

RESÍDUOS

(GRI 3-3 306, GRI 306-1, GRI 306-2, GRI 306-3 | ODS 3, ODS 6, ODS 8, ODS 11, ODS 12 E ODS 15)

A gestão de resíduos perpassa todas as atividades da CDHU, das atividades técnicas e administrativas das unidades-sede e regionais aos canteiros de obras

Portanto, é um tema que está presente em todo o processo de produção de projetos e obras para moradias de interesse social e intervenções urbanas, em todo o Estado de São Paulo.

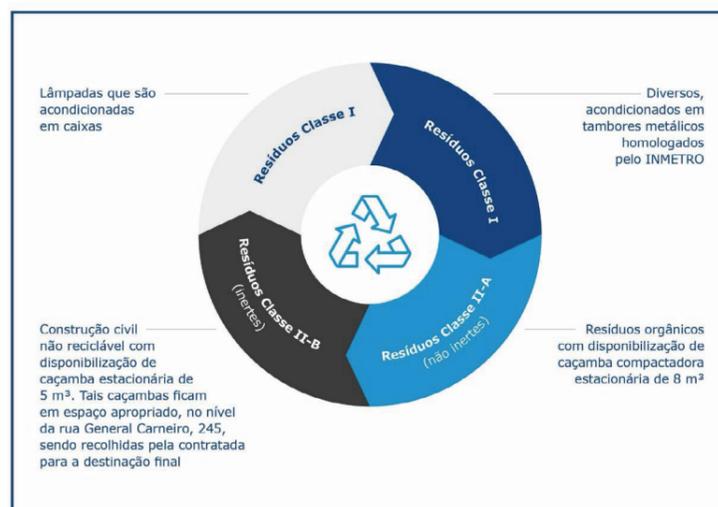
Os impactos nesses 2 contextos são diferentes e envolvem procedimentos também diferentes relacionados ao monitoramento, à coleta e à destinação dos resíduos. Em ambas as situações, a CDHU se preocupa com o descarte correto, seguindo rigorosamente a legislação ambiental vigente sobre o tema.

No Estado de São Paulo são produzidas cerca de 40 mil toneladas diárias de resíduos sólidos domiciliares. A falta de tratamento e a disposição final precária desses resíduos podem causar problemas envolvendo aspectos sanitários, ambientais e sociais, tais como a disseminação de doenças, a contaminação do solo e das águas subterrâneas e superficiais, a poluição do ar pelo gás metano e o favorecimento da presença de catadores.

I – Gestão de resíduos no edifício-sede/unidades regionais

Os resíduos gerados pelo edifício-sede e pelas regionais são produto de atividades administrativas e, portanto, sendo do tipo doméstico, não são significativos nem oferecem perigo aos frequentadores/funcionários/visitantes dos locais. A composição é, em sua maioria, de papel e plástico, materiais que se enquadram para reciclagem. Há também o lixo não reciclável e, eventualmente e muito raramente, os perigosos, que são coletados pelo órgão responsável (CETESB) para serem adequadamente descartados.

A gestão condominial dos edifícios-sede tem contrato com empresa especializada (Multilixo Remoções de Lixo Ltda.) para a prestação de serviços de retirada e destinação final de alguns tipos de resíduos, cuja composição é a seguinte:



Com exceção dos resíduos perigosos, que, quando ocorrem, são retirados sob demanda pela CETESB, e aqueles retirados por empresa especializada (Multilixo), os demais – recicláveis e lixo comum – são recolhidos diariamente pela concessionária pública Sistema Nova Ambiental (empresa com Certificado de Destinação de Resíduos de Interesse Ambiental [CADRI CETESB]).

A fiscalização e o monitoramento dos serviços contratados pela Multilixo são efetuados pela área operacional da Gestão Condominial CDHU, por meio de documentos apresentados de recolhimento e destinação final dos materiais. Foram retiradas, em 2023, 144,79 toneladas de lixo classificado (ver composição acima), sendo 36,2 toneladas correspondente à participação da CDHU no condomínio (25%).

Toneladas de lixo classificado recolhidas por mês – Total e fração CDHU

Contrato CDHU/Multilixo

Mês	Toneladas – total recolhido/mês	Total da CDHU/mês (fração de 25%)
Janeiro	9,74	2,44
Fevereiro	9,85	2,46
Março	9,92	2,48
Abril	8,21	2,05
Maio	14,06	3,52
Junho	12,71	3,18
Julho	9,7	2,43
Agosto	22,41	5,60
Setembro	9,92	2,48
Outubro	14,88	3,72
Novembro	12,68	3,17
Dezembro	10,71	2,68
Total	144,79	36,20

Fonte: CDHU, Superintendência de Administração de Serviços, 2023.

Quanto ao lixo reciclável e lixo comum tanto dos edifícios-sede quanto dos escritórios regionais, os serviços de coleta e descarte são públicos e prestados pelas concessionárias das respectivas prefeituras, seguindo os programas de descarte e reciclagem locais, e conforme diretrizes e legislação públicas vigentes, não sendo possível o monitoramento de quantidades.

II – Gestão de resíduos/projetos e canteiros de obras

A CDHU atua em 2 frentes quanto à gestão de resíduos nos seus projetos: na fase de projeto e na fase de obra, até a entrega final do empreendimento

Fase de projeto

Quando exigido pelo município, é elaborado o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), visando à aprovação do empreendimento, com a classificação de resíduos de acordo com a Resolução CONAMA nº 307/02. Trata-se, portanto, de um instrumento visando ao correto manejo e à destinação ambientalmente adequada de resíduos da construção civil, priorizando a minimização de resíduos sólidos gerados em canteiros de obra.

No período entre 15/09/2022 e 14/09/2023, a CDHU emitiu 3 PGRCCs, na etapa de projetos, por exigência de municípios.

É possível verificar que houve a previsão de geração de 8.903,50 m3 de resíduos nas obras, sendo que 855,31 m3 desse volume não tiveram previsão para reciclagem nas próprias obras geradoras, estimando-se o descarte desses materiais em locais legalizados, conforme a categoria.

Os resíduos na sua composição e volume, para os 3 empreendimentos, foram classificados segundo a Resolução CONAMA nº 307/02 para a construção civil:

- Resíduos Classe A:** os resíduos de Classe A nas construções civis são representados pelos materiais que podem ser reutilizados na própria obra. Além disso, se não puderem ser utilizados na mesma construção, podem ser encaminhados para unidades de reciclagem de materiais ou aterros próprios para materiais de construção civil. Dessa forma, podem ser dispostos para reciclagem ou reutilizações futuras. Como exemplo de materiais da Classe A tem-se: materiais cerâmicos, blocos ou tijolos de alvenaria, telhas, argamassa, concreto e solos de terraplenagem;
- Resíduos Classe B:** os resíduos de Classe B são aqueles que podem ser reciclados para outros fins. Dentre eles, destacam-se: papel e papelão, plásticos, metais, vidros, madeiras e gesso;
- Resíduos Classe C:** os resíduos de Classe C são materiais que não podem ser reciclados por ainda não existirem técnicas para o processo de reaproveitamento. Portanto, é necessária atenção especial com esses materiais durante o processo de execução de uma obra, para que não haja desperdício de materiais. São exemplos de resíduos da Classe C qualquer material que não se encaixe na classificação de resíduos da Classe D. Esses resíduos devem ser separados de resíduos de outras classes e encaminhados para aterros preparados para o seu recebimento; e

CONTINUA



Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação **GOVERNO DO ESTADO**



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Resíduos Classe D: os resíduos de Classe D são materiais perigosos que podem causar danos à saúde humana e animal e ao meio ambiente. Exemplos de resíduos de Classe D: tintas, solventes, vernizes, materiais e telhas de amianto e materiais das Classes A, B e C contaminados.

Ainda, na fase de projeto, quando há previsão de movimentação de terra e demolição, é obrigatório estimar o volume de resíduos para compor a planilha orçamentária do empreendimento, considerando os serviços de retirada e disposição final adequada.

Fase de obra

A CDHU cumpre a Lei Nº 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, segundo a qual a disposição final dos resíduos deve ser ambientalmente adequada, observando as normas operacionais específicas que evitem danos ou riscos à saúde e à segurança pública, minimizando os impactos ambientais adversos.

Nos Editais de Licitação da Companhia, está especificado que todos os resíduos devem ser destinados para áreas de "bota-fora" certificados, ou seja, áreas de transbordo e triagem de resíduos da construção civil e resíduos volumosos, sem utilidade para o munícipe-usuário e não passíveis de remoção pela coleta de lixo regular ou aterros sanitários legalizados/registrados na CETESB.

As construtoras ainda precisam apresentar os recibos do aceite do material descartado emitidos pelos estabelecimentos "bota-fora" legalizados pela CETESB, os quais são conferidos e armazenados pelas empresas que prestam serviços de gerenciamento/fiscalização para a Companhia, fazendo o acompanhamento de todo o processo. A não apresentação acarreta em advertências e, em casos recorrentes, em multas contratuais (em 2023, não foram aplicadas multas contratuais por esse motivo). Em casos mais graves, a CDHU denuncia a contratada para a CETESB e/ou a Polícia Ambiental (em 2023, também não houve a necessidade de denúncia de nenhuma contratada à CETESB e/ou à Polícia Ambiental).

Em 2023, 100% dos empreendimentos foram fiscalizados. No entanto, o monitoramento da fiscalização diz respeito aos volumes transportados e sua correta destinação, não havendo processos estabelecidos para a compilação dos dados, seja sobre o volume, seja sobre os tipos de resíduos descartados. Esse é um caminho para o aprimoramento da gestão da CDHU sobre o tópicos resíduos.

POLÍTICA DE ATENDIMENTO HABITACIONAL COM DIVERSIDADE E INCLUSÃO

De forma geral, todas as operações da CDHU incluem alguma forma de trabalho social em diversos estágios e dimensões do atendimento aos beneficiários, antes, durante e após as intervenções e no período de acompanhamento dos financiamentos habitacionais, sempre que necessário.

Como política pública voltada ao enfrentamento das necessidades de moradia da população de baixa renda, a política habitacional tem na sua essência alto impacto social na promoção das condições de vida da população beneficiada, especialmente dos grupos vulneráveis, sendo as principais linhas programáticas a Provisão Habitacional, a Recuperação Urbana e Habitacional, as Ações de Fomento e a Regularização Fundiária.

Os destaques sociais positivos em relação às comunidades atendidas podem ser agrupados em 2 grandes eixos:

- Trabalho Técnico-Social (TTS):** Participa da execução de todos os programas e ações e tem como objetivos centrais fomentar a organização comunitária, o desenvolvimento local e o fortalecimento dos vínculos dos moradores com as diferentes soluções habitacionais ofertadas; e
- Política de Atendimento Inclusiva:** A Companhia implementa políticas específicas voltadas para grupos especiais, que demandam mais proteção do Estado para garantir a plenitude de seus direitos básicos. Incluem-se nessa categoria populações indígenas, quilombolas, idosos e pessoas com deficiência.

TRABALHO TÉCNICO-SOCIAL (TTS) EM TERRITÓRIOS E EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (GRI 3-3 413, GRI 413-1)

No decorrer do ano de 2023, a CDHU reforçou o seu compromisso com o desenvolvimento sustentável, não apenas construindo moradias, mas também promovendo o engajamento e o fortalecimento das comunidades locais. Esse compromisso traduziu-se em operações extensivas de pré e pós-ocupação em Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (HIS) da CDHU ou conveniados, abrangendo 163 municípios, representando aproximadamente 25% das cidades do Estado de São Paulo. As operações realizadas, que beneficiaram 30.060 famílias e abarcaram 210 conjuntos habitacionais, foram estrategicamente segmentadas em 3 conjuntos distintos de ações, delineados por processos de negócio e caracterizados pela natureza dos clientes atendidos:

1. TTS de pré-ocupação e pós-ocupação em HIS construídas pela CDHU

O TTS nos conjuntos habitacionais da CDHU tem como objetivo principal fortalecer o vínculo das famílias nas novas moradias e na região onde se inserem, contribuindo para a diminuição da inadimplência. Além disso, busca promover a integração territorial, estabelecer laços comunitários e fortalecer o exercício do direito à cidade. A diversidade das necessidades resulta na implementação de diferentes tipos de trabalho, ancorados nos seguintes eixos de atuação: Organização Social, Organização Condominial, Gestão Condominial, Regularização Fundiária e Projetos Especiais.

A metodologia do trabalho social baseia-se em reuniões, oficinas e outras atividades de suporte, alcançando 179 conjuntos habitacionais e 24.438 famílias atendidas. As atividades de destaque foram a instalação de 40 condomínios, 86 assembleias no âmbito da ação de regularização fundiária e 247 capacitações do corpo diretivo em projetos especiais.

Em particular, no contexto dos projetos especiais, a ação em São Sebastião se destacou por atender às famílias afetadas pelas chuvas, passando por fases de recepção, atendimento de necessidades básicas, garantia de acesso a direitos sociais e preparação para a mudança definitiva, incluindo a conservação das unidades provisórias.

2. Prestação de serviços de TTS em empreendimentos abrangidos por convênios ou contratos

A CDHU presta serviços de TTS em empreendimentos de HIS por meio de convênios ou contratos com governos municipais, estaduais, federais e organismos multilaterais. Essas operações visam elaborar e executar planos e projetos de TTS pré e pós-ocupação, com diretrizes definidas em conjunto com os entes conveniados. Em 2023, a CDHU destacou-se ao oferecer metodologias inovadoras e estratégias eficientes, promovendo a participação das famílias e articulando ações alinhadas às políticas municipais.

Os convênios que tiveram andamento em 2023 envolveram 31 empreendimentos e 5.551 famílias, conforme segue:

- Programa Minha Casa Minha Vida, com o Governo Federal:** 27 empreendimentos, envolvendo 3.225 famílias
- COHAB Santista:** 1 empreendimento e 1.120 famílias
- Prefeitura de Itaquaquecetuba:** 2 empreendimentos (Alto dos Pinheirinhos e Leboni) e 1.046 famílias
- Prefeitura de Peruíbe:** 1 empreendimento e 160 famílias

3. Prospecção, captação e gestão de parcerias

Esse processo refere-se à prospecção, captação e gestão de parcerias para o desenvolvimento de trabalho social, por meio do planejamento e implantação de ações conjuntas de curto, médio e longo prazo, com outras instituições e associações públicas ou privadas, focadas na melhoria da qualidade de vida e bem-estar social da população beneficiária. No ano de 2023, foram prospectadas 8 parcerias nas áreas de segurança alimentar, formação profissional de jovens periféricos, capacitação e empregabilidade, microcrédito, empreendedorismo, educação ambiental e geração de emprego e renda.

AVALIAÇÃO DE IMPACTO (SUB 50) (GRI 413-1)

Em 2023, a CDHU consolidou a 1ª fase da Avaliação de Impacto (Sub 50) abrangente do TTS em 50 cidades paulistas, com menos de 50.000 habitantes, envolvendo 53 conjuntos habitacionais e 4.725 famílias, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida Sub 50, do Governo Federal¹. O estudo teve como objetivo avaliar diversos aspectos socioeconômicos, como perfil, situação de trabalho e renda, adequação habitacional, acesso à cidade e serviços, além da sustentabilidade econômica.

Os resultados parciais do estudo em 2023 revelaram transformações significativas na vida das famílias beneficiárias ao longo de 3 anos, em média, desde a pesquisa de linha de base até o encerramento do trabalho social. O percentual de permanência das famílias na nova moradia atingiu 94%, tendo havido baixa evasão entre as famílias originais. Avanços incluíram um aumento expressivo de 9,4% na participação de crianças e adolescentes em idade escolar que retomaram aos estudos após o atendimento habitacional. No contexto ocupacional, observou-se um crescimento positivo de 23,6% na quantidade de pessoas com carteira assinada, indicando uma maior estabilidade profissional das famílias.

Além disso, a formalização dos vínculos profissionais apresentou uma tendência positiva, destacada por 39,3% na T1 em comparação com 31,8% na T0 (corresponde à primeira tomada de dados que serve de parâmetro para medições subsequentes). As variações positivas na renda individual média (8,6%), na renda familiar (14,1%) e na renda per capita (14,8%) revelam melhorias substanciais nas condições financeiras das famílias após o atendimento habitacional, mesmo em meio aos desafios impostos pela pandemia.

Outro indicador relevante foi a redução significativa (16,3%) na quantidade de beneficiários de programas de transferência de renda, sugerindo um aumento na autonomia financeira das famílias. Esses resultados reafirmam a hipótese do impacto positivo da política pública de habitação e do trabalho de desenvolvimento social na qualidade de vida da população.

Cabe observar ainda que os resultados positivos desse piloto levaram à expansão do estudo para todos os empreendimentos da CDHU a partir de novembro de 2023.



Plano de Desenvolvimento Socioterritorial (PDST) (GRI 413-1)

A elaboração do PDST representa uma estratégia central do trabalho social da CDHU em empreendimentos. Essa iniciativa busca favorecer a participação ativa da população nas ações realizadas e planejadas, permitindo que as comunidades locais expressem os seus anseios, contribuam para a definição de uma agenda de compromissos e direcionem as intervenções de acordo com as suas necessidades e prioridades específicas.

A partir de novembro de 2023, a elaboração do PDST passou a ser incorporada de maneira sistemática em todas as ações de trabalho social desenvolvidas nos conjuntos habitacionais da CDHU.

Grupos de Governança Local (GGL) (GRI 413-1)

A constituição de GGL nos empreendimentos de habitação social destaca-se no processo de implementação de Gestão Participativa. Essa iniciativa culminou na formação de 41 GGL, representando um canal direto de participação das famílias nas decisões que impactam diretamente suas vidas. Estabeleceu-se, assim, uma agenda colaborativa, promovendo uma parceria ativa entre a CDHU e a comunidade. O sucesso dessa experiência-piloto foi evidenciado pelos resultados qualitativos alcançados. A participação ativa das famílias na definição de metas, no planejamento de ações e na pactuação de compromissos demonstrou ser uma abordagem eficaz na promoção de um desenvolvimento socioterritorial mais sustentável e alinhado com as reais necessidades das comunidades. Diante do êxito obtido, a CDHU está comprometida em expandir essa prática de Gestão Participativa para todos os empreendimentos habitacionais da Companhia.

TTS em projetos de recuperação urbana (GRI 413-1)

O TTS em projetos de recuperação urbana está inserido no processo de integração do território e da comunidade à cidade formal por meio de ações integradas à produção habitacional e obras de urbanização e, também, procura fomentar iniciativas de desenvolvimento local por meio de ações organizativas, participativas e socioculturais. A atuação social com a comunidade e os demais atores evoluiu à medida que o território se transforma e de acordo com as dinâmicas sociocomunitárias.

O TTS tem como pressuposto a atuação e o diálogo permanentes entre a comunidade e a Equipe Técnica-Social e desta com as demais áreas técnicas, participando desde a entrada na área de intervenção – prestando esclarecimentos e apoiando as negociações e a adesão de cada morador ao Projeto de Intervenção – até a viabilização das propostas resultantes desse processo.

A metodologia está amparada nas Normas da CDHU 10.03 – Atendimentos Vinculados a Reassentamento Habitacional e 10.09 – Ação de Intervenção em Favelas e Assentamentos Precários.

Em 2023, o TTS em projetos de recuperação urbana foi desenvolvido em 86 núcleos de favelas e assentamentos precários situados em 45 municípios. Dentre as ações realizadas, o curso de formação de Agentes Comunitários de Urbanização, realizado no âmbito da 2ª etapa de urbanização do projeto Guarulhos C Pimentas, merece destaque.

O curso teve como objetivo fomentar a reflexão sobre as transformações do bairro e as implicações na vida da comunidade e das pessoas, e foi conduzido para ser também um espaço de pactuação em torno do desenvolvimento local, por meio do planejamento participativo das atividades sociais.

A constituição do grupo de agentes faz parte de uma estratégia para fortalecer a representação, a organização comunitária e a participação dos moradores. O Agente Comunitário de Urbanização, nesse sentido, deve participar da reflexão sobre as transformações do bairro e discutir as questões sociais e urbano-ambientais locais. Espera-se que o agente, ao concluir a formação, compreenda o seu papel no âmbito do projeto de urbanização, para melhorar as condições de habitação da população, sempre buscando um olhar para o desenvolvimento sustentável da comunidade.

O curso foi realizado em 5 módulos, entre os meses de agosto e dezembro de 2023, conforme segue:

- Módulo I:** Memória e Comunicação Comunitária
- Módulo II:** Urbanização e Protagonismo Comunitário
- Módulo III:** Democracia, Cidadania e Identidade
- Módulo IV:** Regularização Fundiária
- Módulo V:** Projetos de Organização Comunitária e de Desenvolvimento Local

Em 2023, também foi realizada a 1ª fase do Projeto Joias com Propósito, idealizado pela designer Léia Sgro em parceria com a CDHU, e oferecido para os moradores e moradoras do Projeto Pantanal em processo de regularização fundiária e do Projeto Guarulhos C – Pimentas, na 2ª etapa de urbanização. O curso básico ocorreu entre os meses de junho e outubro de 2023, com o objetivo de desenvolver as competências necessárias para a criação de peças únicas por meio da utilização e reutilização de diferentes materiais, empregando as diversas aptidões manuais que possuem os participantes.

DIREITOS DE POVOS INDÍGENAS E QUILOMBOLAS (GRI 3-3 411 | ODS 2)

O Programa de Moradia Indígena foi elaborado com o propósito de aprimorar as condições de vida das populações indígenas assistidas pela Fundação Nacional do Índio (FUNAI), que residem em aldeias situadas nas terras indígenas do Estado de São Paulo. Esse Programa busca fornecer soluções habitacionais que respeitem a origem, a cultura e as tradições de cada etnia. As novas habitações são projetadas pela Companhia, levando em conta os costumes e as práticas culturais das comunidades indígenas. Importante destacar que o projeto arquitetônico é desenvolvido em estreita colaboração com as lideranças indígenas e a FUNAI, assegurando uma abordagem inclusiva e culturalmente sensível.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

O Programa de Moradia Indígena já substituiu 612 moradias precárias por unidades habitacionais novas, distribuídas em 11 terras indígenas, localizadas em 10 municípios no Estado de São Paulo.

Em 2023, não foi registrado nenhum caso de violação aos direitos dos povos indígenas no âmbito do Programa de Moradia Indígena e não houve entrega de novas unidades, mas as ações seguem em desenvolvimento, com destaque para: (GRI 411-1 | ODS 2)

1. Está em curso a produção, com recursos do FPHIS, de 160 unidades habitacionais em 6 terras indígenas, em parceria com os municípios de:

- Bertioga, empreendimento Bertioga E (30 UHs), na terra indígena Ribeirão Silveira;
- Eldorado, empreendimento Eldorado I (30 UHs), na terra indígena Takuari;
- Mongaguá, empreendimento Mongaguá E2 (10 UHs), na terra indígena Ribeirão do Aguapeú;
- Peruíbe, empreendimento Peruíbe M (30 UHs), na terra indígena Piaçaguera;
- São Paulo, empreendimento SP – Parelheiros B (30 UHs), na terra indígena Tenondé Porã; e
- Tapiraí, empreendimento Tapiraí E (30 UHs), na terra indígena Tekoa Gwyrá Pepo.

2. Para o atendimento integral da demanda das 6 comunidades indígenas, será necessária a produção de mais 258 UHs no âmbito de convênios em formalização.

A realidade enfrentada pelos povos indígenas reflete uma história de longos anos de exclusão e violência, resultando em uma situação de vulnerabilidade e risco distintamente marcada nos dias atuais. Por isso, todas as intervenções realizadas em territórios indígenas são conduzidas com o objetivo de garantir o pleno respeito aos direitos fundamentais que salvaguardam a integridade dessa comunidade.

Por exemplo, as obras de construção de moradias em terras indígenas podem acarretar impactos ambientais e socioculturais, os quais devem ser atenuados por meio de uma abordagem e procedimentos embasados no diálogo e no respeito intercultural.

Nesse contexto, a CDHU prioriza as seguintes diretrizes no seu relacionamento com os povos indígenas:

- Qualquer iniciativa deve ser precedida por reuniões na terra indígena, envolvendo a liderança local e a FUNAI, para planejar as ações, com o objetivo de esclarecer aos indígenas todas as etapas do empreendimento;
- o acesso à terra indígena e o cronograma de obras devem ser ajustados às práticas culturais da comunidade, respeitando os períodos de restrição de acesso relacionados à cosmologia indígena;
- os impactos de empreendimentos em territórios, população e patrimônio cultural em áreas indígenas devem ser minimizados. Para isso, os trabalhadores devem ser alojados fora da terra indígena e suas aldeias, e padrões de convivência nos canteiros devem ser estabelecidos, levando em conta a diversidade cultural. A execução das obras é realizada com um pequeno contingente de trabalhadores e maquinaria de baixo impacto, sem o uso de equipamentos pesados. No caso das obras civis das moradias, o canteiro é instalado fora do perímetro das aldeias; e
- o diálogo entre as lideranças indígenas, FUNAI, CDHU e a empresa contratada para executar as obras deve ser constante, visando evitar e mitigar os impactos que as obras possam causar nas aldeias.

Com essa política compensatória, desenvolvida desde 2002 para a implantação de moradias nas terras indígenas do Estado de São Paulo, a CDHU contribui para o cumprimento dos direitos básicos que protegem a integridade dessa população.

O **Programa de Moradias Quilombolas** foi criado em 2004, no âmbito de uma política compensatória, que objetiva a melhoria da situação habitacional das comunidades quilombolas do Estado, com a implantação de moradias destinadas exclusivamente aos residentes nas comunidades tituladas pela Fundação Instituto de Terras José Gomes da Silva (ITESP), em terras detentoras de título de domínio em nome da Associação Quilombola.

Existem 36 comunidades reconhecidas pelo ITESP no Estado de São Paulo. Destas, somente 6 comunidades têm a titulação da área, sendo que 5 já receberam empreendimentos habitacionais, com 191 moradias implantadas em parceria com as prefeituras, que assumem em contrapartida com a implantação de infraestrutura.

O 6º empreendimento do programa, Eldorado L, com 110 moradias para a comunidade Ivaporunduva, está em implantação com recursos do FPHIS/Programa de Desenvolvimento Urbano, da SDUH.

DIREITOS DAS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA E DOS IDOSOS (GRI 413-1)

O principal foco da Política Habitacional do Estado de São Paulo são as famílias com renda entre 1 e 5 salários mínimos. Excepcionalmente, pode abranger famílias com renda de 5 a 10 salários mínimos, contanto que esse alcance não ultrapasse 20% dos recursos estaduais destinados ao atendimento habitacional, conforme estabelecido pela Lei nº 12.801/2008. Nesse recorte, verifica-se que cerca de 95% dos beneficiários do Estado estão na faixa de renda de 1 a 3 salários mínimos, incluindo famílias com pessoas idosas e com deficiência.

Os estatutos federais voltados para as pessoas idosas e com deficiência exigem que 3% das unidades habitacionais construídas com financiamento público sejam reservadas para esses grupos. O Estado de São Paulo superou essa exigência, estabelecendo uma quota de 7% para famílias com pessoas com deficiência e 5% para idosos. Em 2023, foram atendidas 202 famílias com pessoas com deficiência e 289 famílias com idosos com unidades habitacionais.

A CDHU adota um conceito abrangente de família, sem limitações quanto ao número de membros – incluindo indivíduos solteiros, com uma quota máxima de 3% das habitações disponíveis – e sem discriminação com base em raça, sexo, gênero, religião, condição social ou econômica. Além disso, em conformidade com a legislação, a CDHU reserva 4% das unidades habitacionais para policiais civis, militares, agentes de segurança penitenciária e agentes de escolta e vigilância penitenciária.

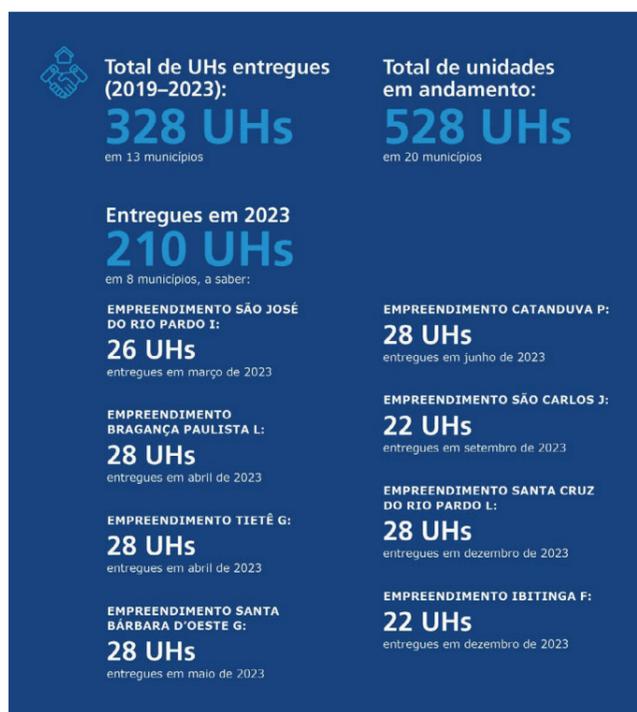
Vida Longa (GRI 413-1)

Adicionalmente ao atendimento por cotas, o **Programa Vida Longa** tem por objetivo promover a implantação de equipamento público de moradia assistida e gratuita, adequado às necessidades das pessoas idosas. A ação complementa e amplia significativamente as políticas de proteção do idoso, além de apoiar as prefeituras no enfrentamento do processo de envelhecimento da população e dos impactos que acarretam nos serviços socioassistenciais.

Destina-se ao atendimento às pessoas idosas com 60 anos ou mais, independentes para a realização das atividades de vida diária, com renda mensal de até 2 salários mínimos, preferencialmente sós ou com vínculos familiares extremamente fragilizados, em decorrência de abandono, situação de vulnerabilidade e risco pessoal e social, e residentes no município há pelo menos 2 anos. Pretende-se prevenir a necessidade do asilamento de pessoas idosas, promovendo a independência e autonomia em moradias apropriadas ao ciclo de vida, bem como o fortalecimento da rede de proteção e defesa dos direitos das pessoas idosas, inserindo a moradia como um componente da atenção integral.

O programa é uma parceria entre as SDUH, a Secretaria de Desenvolvimento Social, as prefeituras e a CDHU, e configura um equipamento público, constituído de moradia assistida e gratuita com até 28 UHs e um Centro de Convívio, entregues com o mobiliário básico indispensável às necessidades e atividades realizadas pelos residentes e equipe de gestão.

Nos últimos 5 anos (2019–2023), foram investidos cerca de R\$ 146 milhões na produção de 856 moradias para idosos elegíveis ao programa, contemplando 33 municípios.



Processo de inscrição

A CDHU não mantém um cadastro permanente para inscrições de interessados em habitação. A possibilidade de inscrição surge quando há um empreendimento habitacional em projeto ou em fase final de implantação no município onde o interessado reside ou trabalha.

As inscrições são divulgadas por meio de um instrumento público, o Edital de Inscrições em Programas Habitacionais da CDHU. Esse edital inclui informações cruciais, como datas de abertura e encerramento, critérios de elegibilidade, hierarquização e seleção de beneficiários, condições para participação nos sorteios, incluindo cotas para grupos específicos como idosos, policiais, pessoas com deficiência, entre outros. Além disso, são fornecidas informações sobre a documentação necessária e as características das unidades habitacionais oferecidas.

Quando as unidades habitacionais são destinadas à demanda geral, são atribuídas aos beneficiários por meio de sorteio público, regulamentado pela legislação vigente. Todo o processo de atendimento habitacional e comercialização de produtos segue as diretrizes estabelecidas em manuais de normas e procedimentos internos.

Os critérios de seleção e classificação de beneficiários estão disponíveis no site da CDHU e nos editais lançados. As listas de beneficiários e suplentes também são publicadas on-line.

EFICIÊNCIA OPERACIONAL E ORÇAMENTÁRIA

Desempenho econômico e operacional (GRI 3-3 201 | ODS 8 e ODS 9)

Como empresa pública estadual, a CDHU tem seu planejamento plurianual e orçamento anual regulados pela legislação própria do Estado de São Paulo.

Suas fontes de recursos principais são o aporte de recursos do Tesouro do Estado, realizado na forma de subscrição de ações da Companhia, e os recursos próprios, majoritariamente decorrentes da gestão da carteira de financiamentos¹ aos beneficiários do atendimento habitacional. Além disso, a CDHU recebe recursos de outros órgãos e entidades da Administração Pública (inclusive da SDUH), por meio de convênios de parcerias e/ou contratos para a prestação de serviços.

Quanto às parcerias, estas envolvem também órgãos federais e agências multilaterais, como Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e Banco Mundial, em ações de captação de recursos onerosos ou não onerosos para apoio ao desenvolvimento das ações de atendimento habitacional.

No âmbito local, a CDHU tem importantes parcerias com os municípios, envolvendo desde a doação de terrenos para a composição de recursos e insumos necessários à viabilização dos atendimentos habitacionais, até outras ações como contratação de obras, regularização e outros. (GRI 2-6)

Em 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia era de R\$ 18.030.419.599,81, conforme demonstrado a seguir:

CDHU – Composição do capital social

Acionistas	Posição acionária em 31/12/2023		
	R\$	%	Em ações
Fazenda do Estado de São Paulo	18.030.419.575,49	99,999999865	25.428.041.905,00
Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB)	15,96	0,000000089	21
CDHU (ações em tesouraria)	8,36	0,000000046	11
Totais	18.030.419.599,81	100,00	25.428.041.937,00

Fonte: CDHU, Superintendência de Finanças, 2023.

O capital subscrito e integralizado é representado por 25.428.041.937 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal.

O detalhamento sobre as principais fontes de recursos da CDHU consta do Anexo deste Relatório.

Fontes orçamentárias (GRI 201-4)

Organização governamental	Valor recebido (R\$ mil)
Governo Estadual (aporte de capital)	540.000
Orçamentários da Secretaria Estadual de Habitação	518.420
Orçamentários de outros órgãos estaduais (DERSA/DAEE/Metrô/outras secretarias)	68.704
Valor econômico acumulado	1.127.124

Fonte: CDHU, Superintendência de Finanças, 2023.

O detalhamento sobre as principais fontes de recursos da CDHU consta do Anexo deste Relatório.

Valor econômico gerado e distribuído (GRI 201-1 | ODS 8 e ODS 9)

R\$ mil	2023	2022
Valor econômico gerado	2.423.355	2.086.524
Receitas	2.423.355	2.086.524
Valor econômico distribuído	(2.992.834)	(2.590.914)
Custos operacionais	(1.856.689)	(1.295.473)
Salários e benefícios de empregados	(218.853)	(189.741)
Pagamentos ao governo	(16.035)	(59.392)
Investimentos na comunidade	(158.279)	(126.696)
Outros (subsídios concedidos)	(742.978)	(919.612)
Valor econômico acumulado	(569.479)	(504.390)

Fonte: CDHU, Superintendência de Finanças, 2023.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO** GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF N° 47.865.597/0001-09

EXTRATO DAS NOTAS EXPLICATIVAS DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CDHU

O Projeto de Lei nº 529, de 12/08/2020, que tramitou na Assembleia Legislativa de São Paulo estabelecendo medidas voltadas ao ajuste fiscal e ao equilíbrio das contas públicas do Estado de São Paulo, foi convertido na Lei Estadual nº 17.293, de 15/10/2020, que autoriza o Poder Executivo a promover a extinção, entre outros, da CDHU.

Não obstante, nos últimos anos, têm sido reforçadas as ações e atribuições da Companhia, cabendo destacar o repasse de recursos destinados à CDHU em 2023, que totalizou R\$ 540.000.000,00 e destinou-se a empreendimentos habitacionais em terrenos pertencentes à Companhia ou em parceria com municípios, além de ações diversas de recuperação urbana, o que demonstra de maneira firme a continuidade operacional da CDHU.

Total de atendimentos em 2023 (SASB IF-HB-410b2)

Em 2023, foram realizados 10.762 atendimentos, compreendendo 6.579 unidades habitacionais, 589 cartas de crédito, 2.294 lotes urbanizados e 1.300 domicílios com urbanização entregues. Entre as unidades entregues, 1.057 foram referentes ao Reassentamento Habitacional (337 UHs na Ação Reassentamento Habitacional e 720 UHs na Ação Habitação para o Litoral Sustentável/Programa Vida Digna – Palafitas), que, com as 589 cartas de crédito para a compra de imóveis, que também se referem ao Reassentamento Habitacional, totalizam 1.646 atendimentos.

Com relação aos números, houve aumento significativo de entregas de unidades habitacionais, com destaque para o Programa Vida Digna, que entregou 720 UHs. As cartas de crédito tiveram 116% de acréscimo em relação ao ano de 2022. Fica evidente também o crescimento das ações de reassentamento, que em relação ao ano anterior aumentou em 25%, confirmando a preocupação progressiva com as questões socioambientais. Nessa mesma linha, houve também aumento das ações de urbanização, que passaram de 242 a 1.300 entregas em 2023, uma diferença de 81% em relação a 2022.

IMPACTOS ECONÔMICOS INDIRETOS (GRI 203-2 | ODS 1, ODS 3 E ODS 8)

Diversas ações da CDHU apresentam impacto positivo, direto e indireto, para a população envolvida, a comunidade local, a sociedade e as cidades de forma mais ampla, com benefícios sociais, urbanos e ambientais.

Algumas ações de destaque estão descritas a seguir.

Ações para captação de recursos e diminuição dos índices de inadimplência (GRI 413-2 | ODS 1 e ODS 2)

O período da pandemia de COVID-19, que culminou com a redução expressiva da atividade econômica, afetando todo o Estado de São Paulo, entre outros aspectos, acentuou o nível de desemprego, atingindo fortemente a camada da população de baixa renda, que é o público-alvo de habitação de interesse social, em especial os trabalhadores informais. Esse processo ainda tem reflexos em 2023.

Com a retomada gradativa da economia, a direção da CDHU aprovou um pacote de medidas para propiciar condições mais favoráveis para a regularização de débitos, exclusivamente para atender às famílias afetadas e não gerar prejuízos ainda maiores à população mutuária. As condições previstas nesse pacote incluem medidas para cada uma das situações mais críticas identificadas, que prevaleceram até julho de 2023, incluindo:

a. para os contratos com ações do jurídico e com sentença:

• **Quitação Contratual com Sentença:** pagamento à vista do saldo residual do contrato (saldo devedor + débito de prestações vencidas), atualizado, sem incidência de juros e sem multa;

• **Reparcelamento com Sentença:** parcelamento do montante residual do contrato (saldo devedor + débito de prestações vencidas), atualizado, sem incidência de juros e sem multa, parcelado em até 100 meses, com juros de 3% ao ano e atualização anual pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC-FIPE); e

• **Recomercialização Ocupante Elegível:** conceder financiamento para o ocupante elegível, nos casos em que ocorra a rescisão contratual com o mutuário originário, com as novas condições de comercialização (juro zero), pelo valor do financiamento original atualizado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA-IBGE), com prazo de até 420 meses; e

b. para os contratos em cobrança administrativa:

• **Acordo Especial:** oferta de parcelamento simples do débito total atualizado, sem incidência de juro e multa, podendo se estender até o fim do prazo contratual e sem entrada; parcela mínima de 5% do salário mínimo (R\$ 60,60) – para acordos administrativos, Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC), judiciais;

• **Transferência:** transferir a titularidade do contrato pelo montante devido (saldo devedor + débito atualizado, sem juros nem multa), refinanciando nas novas condições (juro zero, etc.), até limite de 420 meses;

• **Refinanciamento – Confissão de Dívida:** refinanciar débitos atualizados (sem incidência de juros nem multa), remanescentes de contratos encerrados, nas novas condições: juro zero, até 420 meses, sem subsídio, menor parcela: R\$ 363,60 (30% de 1 salário mínimo);

• **Novação de Dívida:** adotar a novação para contratos ativos em que o acordo especial resultar em prestação consideravelmente superior à capacidade de pagamento pelo devedor, na condição de juro zero, até o limite de 420 meses;

• **Acordos Judiciais/CEJUSC em Atraso:** aceitar pagamento das parcelas anteriormente acordadas no âmbito do CEJUSC, e que estejam em atraso, ou quitação plena do acordo, sem juros e sem multa. Para acordo, adotar as condições do acordo especial – formalizado com título executivo; e

• **Conversão de Contratos (cessão de uso):** adotar as condições normativas vigentes para a conversão de contratos de uso precário em financiamento.

Além dessas previsões, a CDHU inovou a forma de comunicação com sua população, que são as mais vulneráveis e afetadas por fatores econômicos e sociais, com a finalidade de mitigar a inadimplência da carteira imobiliária e não impactar a arrecadação. Para tanto, foram implantados vários canais de atendimento oficiais para prestação de serviços e informações aos clientes. A tecnologia da informação foi essencial para o êxito dessa implantação, permitindo que as famílias se tornassem mais autônomas para a resolução de eventuais irregularidades financeiras e de uso e ocupação do solo, reduzindo deslocamentos para o atendimento presencial.

Contratos de financiamentos ativos : 260.135

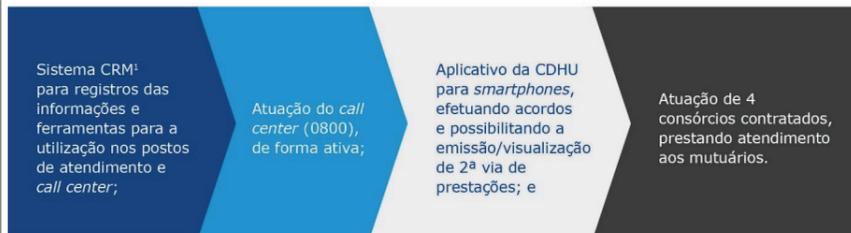
Inadimplência: 56.552 (21,74%)

Adimplência: 203.583 (78,26%)

Fonte: CDHU/DAF/Superintendência de Gestão de Créditos Imobiliários, 2023.

Arrecadação total foi de R\$ 896,02 milhões em dezembro de 2023, contra R\$ 844 milhões do ano anterior

A melhora na arrecadação pode ser atribuída à aproximação da CDHU com o cliente, por meio de atendimento presencial e informatizado, com o oferecimento dos melhores serviços para mantê-lo regular perante a Companhia, atuando no apoio aos mutuários e beneficiários por meio de:



1. Sistema Customer Relationship Management (CRM) Dynamics da Microsoft, que reúne dados de outros sistemas corporativos da CDHU e possibilita o registro das informações e serviços realizados, permitindo a sua rastreabilidade.

Mesmo com os financiamentos encerrados no curso de 2023 (por término de prazo, nulidade de saldo, quitações antecipadas com recursos próprios ou por sinistros), em números absolutos, a carteira de ativos (créditos em cobrança) cresceu em 600 contratos, tendo aumentado também a arrecadação, em relação a 2022. A partir de agosto de 2023, as condições para regularização dos débitos voltaram a ser: entrada de, no mínimo, 10%, calculada sobre o valor total da dívida, para a realização de novo acordo.

Foram encaminhadas cerca de 12 mil notificações aos mutuários inadimplentes, oferecendo acordos especiais sem entrada e sem juros de atraso e de parcelamentos.

De outubro a dezembro de 2023, foram postadas 157.964 correspondências com boletos de entrada e link/QR Code com propostas de acordos e reatados administrativos.

Também foram enviadas 9.443 correspondências de cobrança para contratos inadimplentes, com cláusula de alienação fiduciária, encerrados com débitos, refinanciamentos e com acordos judiciais de conciliação e de credenciados.

As principais mudanças em comparação ao último ciclo referem-se à edição da Portaria nº 10.097/2022, do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), que determina o encaminhamento das ações de grande complexidade ao Grupo de Apoio às Ordens Judiciais de Reintegração de Posse (GAORP).

Também se observa que o número de contratos ativos publicado em 2022 incluía contratos de concessão onerosa, e, em 2023, o número refere-se somente aos contratos de financiamento.

Política de subsídios e auxílio-moradia (GRI 3-3 203, GRI 203-2 | ODS 1, ODS 3 e ODS 8)

Na promoção do atendimento habitacional, as ações da CDHU que merecem destaque pelos benefícios sociais e urbanos e socioambientais podem ser assim destacadas:

a. **Política de subsídios concedidos na prestação do financiamento habitacional** para possibilitar a aquisição de moradia pelo público-alvo da política estadual de habitação. Para isso, a política de atendimento da CDHU tem como um dos seus principais eixos a concessão de subsídios habitacionais às famílias de baixa renda que não reúnem condições para o acesso ao financiamento imobiliário realizado pela Companhia, na sua função de agente financeiro. Historicamente, mais de 80% do público-alvo dos programas habitacionais do Estado tem até 3 salários mínimos de renda familiar, impondo um aporte significativo de recursos como forma de adequar a capacidade de endividamento das famílias aos encargos de acesso à moradia produzida com recursos públicos, seja por meio do Tesouro do Estado, seja por meio de recursos próprios da CDHU decorrentes da gestão dos financiamentos que opera, ou ainda de outras fontes, por meio de captações específicas.

O subsídio constitui um bônus pessoal e intransferível concedido aos beneficiários de baixa renda e que incide na prestação mensal. É necessário para a manutenção da regra de financiamento adotada pela CDHU, que fixa em 20% o percentual máximo de comprometimento da renda familiar mensal para pagamento das prestações mensais. A diferença entre o valor integral da prestação mensal e o valor calculado conforme as regras de financiamento da CDHU é o valor do subsídio, aplicado às prestações de cada beneficiário na forma de desconto.

A definição de um percentual máximo de comprometimento da renda familiar com a prestação tem por objetivo não onerar excessivamente as famílias e permitir o acesso à moradia digna. Trata-se de uma política de importante impacto social, considerando que, de um total de mais de 274 mil contratos ativos da Companhia, contabilizados em dezembro de 2023, praticamente 102 mil (37%) tiveram subsídio na forma de desconto na prestação do imóvel, naquele mês, correspondendo a 38% do valor das prestações devidas.

Concessão de subsídios com impacto na disponibilidade de renda da família para outras despesas essenciais

Mês/ano	Qte. de contratos	Qte. de contratos com subsídio	Prestação em cobrança (R\$)	Subsídio recursos aplicados por mês (R\$)	%
Jan.23	273.786	104.935	128.302.280,63	50.045.297,91	39,01
Fev.23	274.540	104.852	129.007.863,54	50.142.772,46	38,87
Mar.23	274.897	104.484	129.588.285,49	50.265.059,58	38,79
Abr.23	274.785	103.938	130.327.448,54	50.323.186,14	38,61
Mai.23	276.330	103.749	130.810.098,88	50.368.455,04	38,51
Jun.23	276.507	103.043	131.666.326,67	50.389.526,78	38,27
Jul.23	276.318	102.772	132.033.447,37	50.370.180,65	38,15
Ago.23	276.159	102.590	132.484.104,20	50.386.988,21	38,03
Set.23	275.333	102.506	132.332.859,87	50.390.353,32	38,08
Out.23	275.772	102.746	132.699.851,01	50.493.361,77	38,05
Nov.23	275.003	102.665	132.561.664,38	50.443.668,00	38,05
Dez.23	274.310	102.671	132.899.324,84	50.452.111,79	37,96
Total			1.574.713.555,42	604.070.961,65	

Fonte: CDHU/DAF/Superintendência de Gestão de Créditos Imobiliários, 2023.

Importante ressaltar que, durante o ano de 2023, o mês de janeiro apresentou o maior volume de contratos ativos e de famílias beneficiadas com subsídio na prestação, respectivamente 273 mil contratos e 105 mil famílias. A oscilação durante o ano é normal e indica a movimentação da carteira, com novos contratos celebrados, mas também com contratos antigos encerrados. Nessa mesma perspectiva, houve uma pequena oscilação em termos percentuais na proporção de contratos com subsídios e no valor das prestações devidas.

b. **Auxílio-moradia provisório e/ou emergencial:** outra forma de subsídio diz respeito à concessão de auxílio-moradia para famílias de baixa renda moradoras em assentamentos precários e irregulares, que tenham de deixar o local onde residem em razão de estarem em áreas de risco, e/ou afetadas por obras e serviços de urbanização de favelas, ou projetos de estruturação e recuperação urbana e ambiental. No caso do auxílio-moradia provisório, a remoção deve-se a essas intervenções descritas. No caso de catástrofes, chuvas, etc., o atendimento é feito por meio de auxílio-moradia emergencial. Em todos esses casos, a CDHU atua como operadora fazendo a gestão das famílias, ficando o Programa Bolsa do Povo responsável pelo pagamento do benefício diretamente à família, e a SDUH/Casa Paulista pela transferência de recursos, previstos na Lei Orçamentária Anual (LOA), do exercício 2023. O valor concedido tem por objetivo apoiar as despesas com moradia em caráter transitório, até a viabilização do atendimento habitacional definitivo.

Em 2023, um total de 6.851 famílias receberam o benefício pelo Programa (com exceção daquelas envolvidas em intervenções, cujos recursos são dos parceiros de convênios firmados diretamente com a CDHU, como Metrô, DAEE, CPTM, etc. Pelos parceiros, foram 949 famílias atendidas). Além disso, a grande maioria das famílias beneficiadas – mais de 80% –, foi atendida em projetos localizados na Capital e Região Metropolitana de São Paulo, e 77% (5.982) das concessões de auxílios-moradia atendidas estão em vigência há mais de 3 anos.

Houve uma diminuição significativa de famílias com auxílio-moradia: eram 8.416 em dezembro 2022, e, em dezembro 2023, 6.851 recebiam o benefício, representando uma quebra de 18,6%. Quando observados os motivos para tal redução, na tabela a seguir, sobre os cancelamentos do benefício por questões regulamentais, é importante sublinhar o esforço constante da CDHU por viabilizar o atendimento habitacional definitivo para essas famílias, oriundas de ações de remoção involuntária.

Cancelamento de contrato

Motivo de cancelamento	%
Atendimento habitacional concluído	57,96
Beneficiário(a) faleceu	3,99
Concessão encerrada	6,71
Descumpriu as normas do Programa Auxílio-Moradia	27,95
Pendência junto ao conveniado	0,38
Reside fora do Estado de SP	3,01

Fonte: CDHU/DAH, 2023.

Auxílios-moradia concedidos

Benefício x origem de recursos	Famílias
Auxílio-moradia contratado – Habitação	5.206
Auxílio-moradia contratado – Parceiros	949
Auxílio-moradia emergencial conveniado – Habitação	1.645
Total	7.800

Fonte: DAH. Posição em 31/12/2023.

Benefícios urbanos, habitacionais e ambientais (GRI 3-3 203, GRI 203-2 | ODS 1, ODS 3 e ODS 8)

a. **Atendimento habitacional em ações de reassentamento, urbanização e similares:** das ações de atendimento habitacional promovidas pela Companhia, parte é voltada para a demanda geral, que acessa os produtos habitacionais por meio de inscrições divulgadas por edital público e processo de seleção específico, e parte é destinada a atendimentos vinculados a públicos específicos, em ações de reassentamento, urbanização e similares que repõem as moradias que não podem ser mantidas, ou contribuem para a qualificação dos domicílios nos locais em que se inserem. Entende-se que essas ações trazem benefícios diretos para as

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

famílias e indiretos para as localidades, que têm riscos equacionados, infraestrutura instalada e possibilidade de regularização fundiária, em decorrência das ações habitacionais.

Nesse sentido, até 31/12/2023, 1.646 famílias haviam sido atendidas com ações de reassentamento. Além disso, foram beneficiados, com ações de urbanização de favelas, 1.300 domicílios, sendo que outros 3.301 estão com obras em andamento.

Além de propiciar acesso à infraestrutura de saneamento e melhoria das condições de moradia e acessibilidade, a Companhia busca escolher locais próximos à área de moradia original para a viabilização dos atendimentos habitacionais, no sentido de garantir a reposição das condições de vida das famílias socialmente vulneráveis envolvidas nesses deslocamentos.

b. Concessão de termos de permissão de uso para equipamentos sociais, públicos e/ou comunitários: os impactos positivos da política habitacional vão além de assegurar à população de baixa renda condições adequadas de moradia. Na implantação dos empreendimentos habitacionais, são destinadas áreas para equipamentos públicos e/ou comunitários que possibilitam incremento da qualidade de vida dos cidadãos, permitindo a realização de atividades e serviços como educação, saúde, lazer, etc. Essa abordagem envolve projetos habitacionais concebidos com infraestrutura urbana adequada e condições para a implantação de equipamentos como escolas, postos de saúde, parques, etc., contribuindo para a qualidade das cidades e, por conseguinte, da vida dos cidadãos.

As áreas públicas que fazem parte do projeto de implantação dos empreendimentos habitacionais podem ser de 3 tipos: institucionais, áreas verdes e lotes não habitacionais. No período em que essas áreas permanecem no domínio da CDHU, são destinadas a parceiros governamentais para implantação de equipamentos de serviço público, por meio de instrumento jurídico específico – o Termo de Permissão de Uso (TPU). Em 2023, foram assinados 2 TPUs, metade do realizado em 2022: 1 com a Fazenda do Estado representando o Fundo Social de Solidariedade para implantação de uma Praça da Cidadania; e 1 com a Prefeitura Municipal de Guarulhos, para a manutenção de equipamento de lazer/quadra esportiva.

c. Ações de requalificação habitacional

Ações de melhorias habitacionais realizadas no âmbito do Programa Viver Melhor: em 2023, a CDHU deu continuidade ao Programa de Melhorias Habitacionais, realizado com recursos do Tesouro do Estado, repassados pela SDUH à CDHU, os quais são aplicados na melhoria da salubridade, acessibilidade e qualidade das moradias, sem ônus para os beneficiários. Sua aplicação é feita em moradias em assentamentos precários, regularizadas ou passíveis de regularização e que não estejam ocupando áreas de risco e outros. O projeto tem por finalidade o repasse de recursos para operação pela CDHU, visando à promoção de melhorias e adequações em unidades habitacionais já construídas em assentamentos e núcleos urbanos do Estado de São Paulo, acompanhadas de serviços de assistência técnica e de conservação viária.

Desenvolvem-se serviços típicos de reparos e melhorias, executados por moradia que contemplam complementos ou refazimentos de revestimentos de paredes e pisos, revisão e reforço em coberturas, pintura, complemento ou reforço em alvenarias, instalação de esquadrias, execução de tubulação de água e/ou esgoto e ligação na rede pública existente, instalação de sanitários, revisão de instalações elétricas, complementos de drenagem e melhorias de acesso, contenções e melhorias urbanas pontuais, necessárias à requalificação do domicílio. São consideradas como elegíveis para atendimento no projeto as áreas que apresentarem as condições de seleção listadas a seguir:

- Áreas regularizadas ou passíveis de regularização, a serem enquadradas como Reurb-S pelos municípios;
- áreas com predominância de domicílios com precariedade habitacional;
- áreas sem predominância de fatores de risco e passíveis de consolidação das moradias; e
- setores de núcleos/assentamentos que atendam às condições anteriormente citadas.

No ano de 2023, o programa passou por uma expansão com a abertura de novos núcleos nos municípios de Barretos, Boituva, Campinas, Itaquaquecetuba, Piracicaba e Praia Grande, totalizando 56 núcleos em 40 municípios, de um total de 86 núcleos que tiveram atuação do TTS em projetos de recuperação urbana. Também houve a ampliação de edificações arroladas nos núcleos Vila Nova Estação, em Mogi das Cruzes, e Jardim das Laranjeiras, em Sorocaba. Além disso, destaca-se que neste ano o núcleo Parque do Moinho, localizado no município de Mairiporã, foi o primeiro a ter todas as melhorias finalizadas, incluindo as realizadas na parte interna das residências e nas fachadas das edificações, com todos os Termos de Ciência de Conclusão de Serviços assinados, sendo considerado o primeiro núcleo do PVM concluído.

Houve continuidade nos aprimoramentos realizados no sistema de informações integradas do programa, possibilitando que tanto a equipe de Obras como a equipe Social acessem, em tempo real, as informações de execução das etapas do TTS e das melhorias realizadas.

Nota-se, com isso, que os instrumentos e as ferramentas para a gestão e execução do trabalho técnico do Programa Viver Melhor acompanharam o crescimento da demanda de realizações de melhorias, contribuindo com o aprimoramento da produtividade das equipes diante de um programa que segue aumentando a sua escala de atuação. Inclusive, as melhorias proporcionadas pelo desenvolvimento do sistema de informações e dos aplicativos, por oportunidade do Programa Viver Melhor, já foram estendidas para os demais programas, como foi o caso, por exemplo, da emergência enfrentada pela CDHU em São Sebastião em fevereiro, com a necessidade de gerar informações em tempo real e acompanhamento da equipe de suporte.

d. Apoio Social ao Atendimento Habitacional Definitivo: as famílias que demandam atendimento habitacional definitivo, oriundas de ações de reassentamento, em auxílio-moradia ou não, requerem um trabalho complexo e minucioso da equipe social da CDHU, em relação a: i) definição da melhor modalidade de atendimento, com base na situação socioeconômica e composição familiar, entre aquelas disponíveis no momento – unidade pronta da CDHU, unidade da CDHU recomercializada, construída em parceria com a iniciativa privada ou por meio da concessão de carta de crédito; e ii) assessoramento em todo o processo de comercialização, para que a condição de vulnerabilidade social não seja um empecilho à finalização do atendimento habitacional. Quanto maior o nível de vulnerabilidade da família atendida, mais difícil é a compreensão do procedimento e da documentação exigida, especialmente no caso da carta de crédito. O apoio nesse momento é indispensável para o sucesso da operação.

Além da dimensão legal-procedimental, a dimensão subjetiva também é relevante no trabalho social, pois nem sempre as famílias acreditam que são capazes de conseguir uma casa, sendo encorajadas a seguir em frente com seu atendimento habitacional definitivo. Finalmente, há ainda o desafio de aprimorar o acompanhamento e orientação às famílias, promovendo uma melhor integração de informações entre as diferentes áreas técnicas envolvidas no processo.

Empregos gerados (GRI 203-2 | ODS 1, ODS 3 e ODS 8)

As estimativas de empregos gerados na construção civil são parâmetro importante para a avaliação do efeito multiplicador dos investimentos no setor. Tais estimativas são baseadas na Matriz de Insumo-Produto (MIP), elaborada pelo IBGE a cada 5 anos, sendo a última de 2015. Adotou-se como referência para as ações da SDUH e CDHU o indicador calculado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). O último indicador disponível da CBIC, baseado na MIP 2015, com valores atualizados pelo Sistema de Contas Nacionais de 2017, estabelece que, para cada R\$ 1 milhão em investimentos, são criados 18,31 empregos, sendo: 6,53 empregos diretos, 5,8 empregos indiretos e 5,98 induzidos. São postos de trabalho gerados no próprio setor, postos criados nos setores que produzem matérias-primas (efeito indireto) e empregos induzidos em virtude do aumento da renda gerada pela expansão da produção e do emprego direto e indireto (empregos induzidos).

Por tais critérios, é possível estimar que os valores de investimento realizados em 2023, da ordem de R\$ 3,0 bilhões, tenham gerado, em todo o Estado, cerca de 54.799 empregos, sendo 19.543 empregos diretos, 17.358 empregos indiretos, e 17.897 empregos induzidos.

Operações com impactos negativos significativos – reais e potenciais – nas comunidades locais (GRI 413-2 | ODS 1 e ODS 2)

As ocupações irregulares em áreas da CDHU destinadas aos programas habitacionais motivam ações possessórias, com mandato de reintegração de posse, que implicam na retomada coercitiva dessas áreas.

Assim, diante do risco de a remoção coletiva vir a alcançar pessoas vulneráveis, os juízes têm solicitado a atuação do GAORP, que tem como objetivo a busca por soluções menos gravosas em processos de reintegração de posse, com o menor impacto social às famílias e preservando seus direitos, assim como os dos proprietários, em conformidade com a Portaria nº 10.097/2022, publicada em razão da Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) nº 828 do STF.

As ações de reintegração de posse envolvem, de um lado, a busca de uma solução negociada de atendimento habitacional para as famílias ocupantes e, de outro, a preservação dos direitos daqueles a quem essas áreas já haviam sido destinadas, cadastradas nos programas habitacionais ou aguardando atendimento devido à necessidade de reassentamento em razão da condição de risco da moradia, entre outras questões que implicam a saída involuntária do domicílio. A CDHU pauta-se, nessas situações, pelo diálogo e pela busca de alternativas para o atendimento de todos os envolvidos, respeitando as decisões judiciais e preservando a integridade física de todos.

No decorrer de 2023, foram ajuizadas 15 ações possessórias envolvendo ocupações irregulares em áreas remanescentes e unidades habitacionais integrantes de empreendimentos da Companhia, tendo sido cumpridos 4 mandados de reintegração de posse.

PRÁTICAS DE COMPRAS

Para a contratação de obras e serviços de sua responsabilidade, a CDHU está sujeita à legislação e aos regulamentos de licitações, em especial à Lei das Estatais, nº 13.303/2016.

Por esse meio, promove a contratação de empresas no amplo espectro do desenvolvimento de suas atividades, desde a elaboração de projetos, sondagens, topografia, controle tecnológico, etc., até a execução de obras, passando por estudos e serviços específicos necessários ao desenvolvimento das atividades-meio, no âmbito do trabalho social, ações administrativas e outras. Importante também é a contratação de serviços de apoio, consultoria e gerenciamento e fiscalização de obras e serviços/empreendimentos, bem como ações sociais e serviços de apoio tecnológico e outros.

Com isso, a Companhia tem uma ampla cadeia de fornecedores que inclui tanto empresas construtoras como projetistas; gerenciadoras de Trabalho Técnico-Social; fiscalizadoras e demais prestadoras de serviços, incluindo ainda assessoria jurídica; consultorias especializadas; empresa pública (Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo – PRODESP), que presta serviços para gestão da carteira; companhias de seguros; entre outros.

No período coberto por este Relatório, não foram registradas mudanças significativas em relação à estrutura ou cadeia de fornecedores da Companhia.

ÉTICA, TRANSPARÊNCIA E INTEGRIDADE

Governança corporativa (GRI 2-9, GRI 2-23, GRI 2-24 | ODS 5 e ODS 16)

A CDHU sempre priorizou a adoção de sólidas práticas de governança corporativa e conformidade, promovendo o respeito, a responsabilidade e a transparência em seus diversos relacionamentos decorrentes de sua atividade. Em conformidade com a Lei nº 13.303/2016, a qual visa aprimorar a transparência e a governança em empresas estatais, a Companhia tem tomado medidas para adequar-se às novas exigências, fortalecendo sua estrutura organizacional.

Essa legislação estabelece diretrizes para divulgação de informações, gestão de riscos, adoção de Código de Conduta, formas de fiscalização por parte do Estado e da sociedade, bem como critérios para composição dos conselhos e nomeação de dirigentes. (GRI 2-10)

Todas as políticas desenvolvidas pela Companhia passam pela aprovação da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração, garantindo alinhamento com os objetivos estratégicos. Posteriormente, são amplamente comunicadas a todos os colaboradores. Os treinamentos anuais requeridos por algumas políticas são conduzidos pela Superintendência de Gestão de Pessoas, com apoio da Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e Controle Interno.

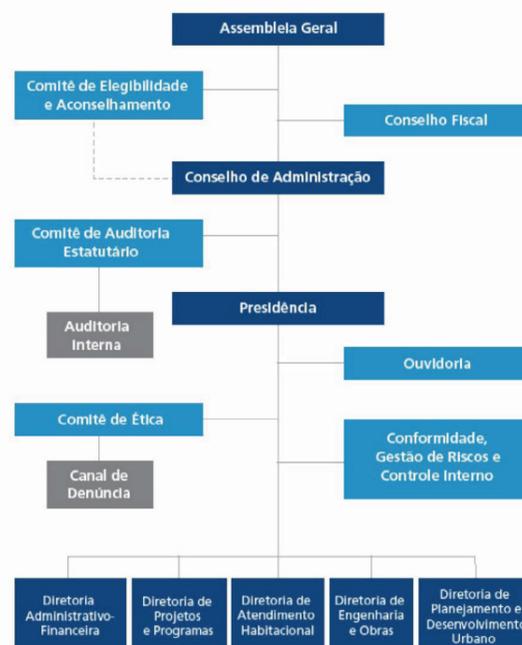
A governança da CDHU é conduzida pelo Conselho de Administração e por um corpo diretivo composto da Presidência e de 5 Diretorias: Administrativo-Financeira; Projetos e Programas; Atendimento Habitacional; Engenharia e Obras; e Planejamento e Desenvolvimento Urbano. Além disso, há Superintendências e Gerências, cada uma responsável por funções específicas dentro de suas áreas de atuação. A seleção e a nomeação para cargos de confiança, incluindo a Alta Administração, são baseadas nos requisitos de competência necessários para o desempenho das atividades.

O diretor-presidente exerce um papel de liderança ao participar de debates e discussões sobre as atividades da empresa em comitês, colaborando diretamente com os responsáveis pelo desenvolvimento urbano e habitacional do Estado de São Paulo.

O atual presidente do Conselho de Administração não exerce função executiva na companhia. (GRI 2-11 | ODS 16)

Estrutura de governança

(GRI 2-9, GRI 2-13 | ODS 5 e ODS 16)



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

Assembleia Geral: responsável por eleger o Conselho de Administração, fixar o número total de cargos dentro do limite máximo previsto no estatuto e designar seu presidente;

Comitê de Elegibilidade e Aconselhamento: emite manifestações conclusivas para auxiliar os acionistas na indicação de administradores e conselheiros fiscais, verificando o cumprimento dos requisitos e a ausência de impedimentos;

Conselho Fiscal: órgão colegiado que representa os interesses da Companhia e dos atos dos administradores, em conformidade com o Estatuto Social, emitindo opiniões e recomendações;

Conselho de Administração: tem como missão discutir, aprovar e monitorar decisões relacionadas a governança corporativa, integridade e código de conduta, sistemas de gestão de riscos e controle interno, além de avaliar questões contábeis, financeiras e de corrupção;

Comitê de Auditoria Estatutário: tem a responsabilidade de monitorar a integridade, controles internos, demonstrações financeiras, auditoria interna, canal de denúncias, gestão de riscos e partes relacionadas, garantindo a aderência ao Código de Conduta e Integridade e a valorização do comportamento ético;

Auditoria Interna: vinculada ao comitê de auditoria estatutário, avalia a adequação do controle interno, a gestão de riscos e a confiabilidade das demonstrações financeiras da CDHU;

Ouvidoria: assegura o direito do cidadão à informação, à qualidade dos serviços e ao controle adequado por meio da disponibilização de informações e tratamento de manifestações recebidas;

Presidência: atua estrategicamente na estruturação da Companhia e na nomeação de pessoas para cargos executivos de confiança;

Diretorias: representam a instância decisória e de planejamento com a Presidência, formulando políticas, avaliando necessidades e gerenciando atividades em suas áreas;

Conformidade, Gestão de Riscos e Controle Interno: estabelece políticas que incentivem o respeito a leis, normas e regulamentos e adota estruturas e práticas de controles internos e de gestão de diversos tipos de riscos;

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO** GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Código de Conduta e Integridade: estabelece procedimentos para garantir o respeito e a responsabilidade nos relacionamentos da Companhia, aplicável a todas as pessoas envolvidas com a CDHU;

Comitê de Ética: órgão independente e multidisciplinar que assessoria a Diretoria Colegiada em questões relacionadas às violações do Código de Conduta e Integridade da CDHU; e

Canal de Denúncias: disponível no site da Companhia, garante o anonimato do denunciante e é específico para denúncias de desvio de conduta envolvendo a CDHU e seus parceiros.

Alterações na estrutura organizacional (GRI 2-9 | ODS 5 e ODS 16)

Em decorrência das recentes modificações no Estatuto Social da CDHU, que envolvem a criação, extinção e alteração de denominações de diretorias, foram realizadas atualizações na estrutura de governança corporativa. Essas atualizações contemplam:

- Renomeação da Diretoria de Planejamento e Projetos para Diretoria de Projetos e Programas;
- alteração da denominação da Diretoria Técnica para Diretoria de Engenharia e Obras;
- criação da Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano; e
- extinção da Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária, com as responsabilidades jurídicas agora sob a alçada da Presidência e a gestão da regularização fundiária transferida para a Diretoria de Projetos e Programas.

Além dessas alterações, a Companhia realizou outras mudanças significativas em sua estrutura organizacional:

- Incorporação, pela Presidência, das Superintendências de Engenharia e Serviços Multissetoriais I e II, além da Superintendência de Monitoramento de Contratos;
- criação da Superintendência de Programas na Diretoria de Projetos e Programas;
- na Diretoria de Atendimento Habitacional, ocorreram alterações na forma de atuação da Superintendência de Atendimento Habitacional da Região Metropolitana de São Paulo, que agora opera com as Gerências Regional São Paulo Oeste e Regional São Paulo Leste. Além disso, foi criada a Superintendência de Inteligência Cadastral; e
- na Diretoria de Engenharia e Obras, a Superintendência de Contratos foi transformada na Superintendência de Obras de Urbanização e Melhorias.

Essas mudanças representam uma reestruturação significativa na organização da CDHU, visando a melhorias e adequações às novas demandas e estratégias da Companhia.

Em 31/12/2023, a Companhia tinha a seguinte estrutura de administração:

Conselho de Administração	
Jônatas Souza da Trindade (presidente)	
Iêda Aparecida Patrício Novais	
Fabio Benacchi Maia	
Osmar José Tonello	
Geraldo Ferreira de Paula Eduardo	
Rodrigo Otaviano Vilaça	
Reinaldo Iapequino	
Conselho Fiscal (titulares)	
Fábio Guimarães Serra	
Vinicius Mendonça Neiva	
Roberto César de Oliveira Viegas	
Vinicius Faraj	
Rafael Ramos da Silva	

Diretoria	
Reinaldo Iapequino	diretor-presidente
Nélio Henrique Rosselli Filho	diretor Administrativo-Financeiro
Silvio Vasconcellos	diretor de Engenharia e Obras
Maria Claudia Pereira de Souza	diretora de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Ticiane Costa D'Aloia	diretora de Atendimento Habitacional
Maria Teresa Diniz dos Santos Maziero	diretora de Programas e Projetos

A Companhia conta ainda com os seguintes instrumentos de governança desenvolvidos e implementados: (GRI 2-23 | ODS 16)

O **Código de Conduta e Integridade da CDHU** sistematiza e aprimora os procedimentos da Companhia para garantir o respeito e a responsabilidade em todos os relacionamentos decorrentes de suas atividades. Ele se destina a todas as pessoas que mantenham qualquer tipo de relação comercial ou de trabalho com a CDHU, incluindo membros de Conselhos e comitês, diretores, funcionários, estagiários, aprendizes e prestadores de serviços.

Esse código abrange desde os princípios, valores e missão da CDHU até as orientações sobre a prevenção de conflitos de interesse, bem como a proibição de atos de corrupção e fraude.

O **Canal de Denúncias** é o meio de comunicação pelo qual todos os empregados e demais públicos, interno e externo, devem utilizar para registrar dúvidas, sugestões, reclamações e denúncias relacionadas à ética, fraude ou a qualquer desvio de conduta que envolva a CDHU e seus diversos parceiros. As consultas sobre ética profissional ou denúncias de transgressões ao Código de Conduta e Integridade da CDHU podem ser efetuadas por qualquer pessoa e são registradas e tratadas pelo Comitê de Ética.

O Canal de Denúncias e o Código de Conduta e Integridade estão publicados no Portal da CDHU e podem ser acessados pelo link: <http://www.canaldedenuncias.cdhu.sp.gov.br>.

A **Área de Conformidade, Gestão de Riscos e Controle Interno**, em conformidade com o artigo 9º da Lei nº 13.303/2016, elabora políticas para promover o cumprimento das leis, normas e regulamentos, bem como para prevenir, detectar e tratar riscos de condutas irregulares, ilícitas e antiéticas por parte dos membros da Companhia. Essas políticas incluem estruturas e práticas eficazes de controle interno e gestão de riscos estratégicos, patrimoniais, operacionais, financeiros, socioambientais e reputacionais, entre outros. Devem ser revisadas periodicamente e aprovadas pelo Conselho de Administração, sendo comunicadas a todos os funcionários.

A **Auditoria Interna** é subordinada diretamente ao Comitê de Auditoria, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, e é responsável por avaliar a adequação dos controles internos, a eficácia da gestão de riscos e dos processos de governança, bem como a confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, registro e divulgação de eventos e transações para a preparação das demonstrações financeiras.

A **Ouvidoria** da CDHU, conforme a Lei Estadual nº 10.294/1999 e os Decretos Estaduais nº 44.074/1999 e nº 60.399/2014, atua como um canal independente e autônomo de comunicação direta com o cidadão dentro da Companhia.

Além disso, a CDHU também conta com o apoio técnico dos seguintes comitês e grupos de trabalho devidamente constituídos e designados por atos do presidente:

- **Comitê Gestor do Plano de Ações Estratégicas e de Investimentos da CDHU**, que avalia as propostas técnicas e monitora a execução das peças orçamentárias e do plano de ações estratégicas e de investimentos, identificando desvios que possam comprometer a realização de metas estabelecidas, fornecendo periodicamente a indicação de ações corretivas e insumos para a tomada de decisão pelo corpo diretivo;
- **Comitê de Acompanhamento e Entrega de Unidades Habitacionais**, que organiza as informações pertinentes às entregas dos empreendimentos; e
- **Comitê de Inovação e Sustentabilidade**, que identifica temas e ações prioritárias para a inovação e

sustentabilidade, subsidiando iniciativas da SDUH e CDHU quanto ao aprimoramento continuado das soluções de atendimento habitacional e desenvolvimento urbano.

Desse modo, observa-se que a Companhia conta com os principais elementos de governança corporativa, ou seja, o sistema pelo qual a CDHU é dirigida, envolvendo os relacionamentos entre o controlador, o Conselho de Administração, a Diretoria, os órgãos de fiscalização e controle e as demais partes relacionadas, o que contribui para a qualidade da sua gestão, sua longevidade e o bem comum.

CONFLITOS DE INTERESSE (GRI 2-15 | ODS 16)

Em conformidade com as demonstrações financeiras trimestrais e/ou anuais, é elaborado o Relatório de Transações com Partes Relacionadas, visando cumprir as disposições do Art. 24, inciso VI, da Lei Federal nº 13.303/2016. Essa responsabilidade é atribuída ao Comitê de Auditoria Estatutário, que é encarregado de avaliar e monitorar a Administração e a Área de Auditoria Interna, e a adequação das transações com as partes relacionadas.

O referido relatório também passa por apreciação do Conselho de Administração, com a finalidade de demonstrar que as diversas transações com partes relacionadas não representam conflitos de interesse, uma vez que estão em conformidade com a Política de Transações com Partes Relacionadas.

Entre as transações mencionadas no relatório, pode-se citar a remuneração dos administradores, a gestão de convênios com outros órgãos do Estado e os pagamentos por serviços prestados por entidades identificadas como partes relacionadas.

Adicionalmente, mesmo com a elaboração periódica do relatório, eventualmente casos de conflito de interesse também podem ser levados diretamente ao diretor-presidente pelos diretores das áreas envolvidas. Esses casos são tratados pela Diretoria, e, se necessário, pode ser instaurada uma averiguação interna.

Baseada nos princípios e valores estabelecidos no Código de Conduta e Integridade, bem como nas normas legais vigentes e na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), a Companhia adota práticas não aceitáveis relacionadas a conflitos de interesse. Essas práticas são aplicadas às atividades e ações corporativas, incluindo o recebimento de brindes e presentes, e estão alinhadas às regras de conformidade, legislação e prevenção de fraudes e corrupção.

ENGAJAMENTO DE STAKEHOLDERS (GRI 2-29)

O envolvimento dos *stakeholders* é fundamental para o desenvolvimento de políticas públicas e para a implementação de programas habitacionais. Os beneficiários das políticas públicas de habitação são considerados *stakeholders* essenciais da CDHU, pois as ações da Companhia nesse campo são direcionadas a eles.

Ao longo dos anos, a CDHU tem aprimorado seu relacionamento e engajamento com esses *stakeholders*. Atualmente, a empresa mantém diversos canais de comunicação para receber demandas e necessidades da sociedade civil e, especialmente, para atender ao seu público-alvo.

Merecem destaque:

a. A CDHU participa e apoia a SDUH no desenvolvimento das atividades do Conselho Estadual de Habitação, o qual tem ampla representação da sociedade civil e da Administração Pública com interface com a Política de Desenvolvimento Habitacional e cumpre função consultiva e de instância de discussão das questões primordiais da política habitacional. Recentemente, apoia na interface com os conselhos e câmaras técnicas de desenvolvimento metropolitano na condução dos planos e projetos de desenvolvimento urbano integrados e no desenvolvimento de plataforma de informações metropolitanas e municipais;

b. a Companhia dispõe de diversos canais para a recepção de demandas, inerente às ações do Trabalho Técnico-Social e de relacionamento com os beneficiários, compreendendo os processos de identificação dos públicos-alvo dos programas habitacionais e seleção dos beneficiários, de participação social durante as intervenções, habilitação comercial e acompanhamento pós-ocupação; e (GRI 2-16, GRI 413-1)

c. Visando assegurar que as interações com os *stakeholders* sejam cuidadosamente planejadas e baseadas em análises prévias, garantindo um engajamento eficiente e alinhado aos interesses das partes envolvidas, a CDHU promoveu encontros intersetoriais, reunindo representantes das Secretarias e demais órgãos responsáveis por promover a inclusão social e a integração territorial dos beneficiários nas políticas públicas locais, garantindo a participação efetiva desses atores nas ações desenvolvidas nos territórios de intervenção habitacional. Essa abordagem integrada fortalece a eficácia das ações sociais, alinhando-as de maneira sinérgica aos objetivos das políticas públicas locais.

Os meios de comunicação disponíveis, os fóruns institucionais de participação e as equipes sociais dedicadas às intervenções garantem que a CDHU cumpra as suas funções públicas de maneira abrangente, transparente e eficiente em todo o território paulista.

Os canais de atendimento da CDHU são utilizados para receber diversas demandas, como denúncias, críticas, elogios e solicitações de informações do público em geral, além de fornecer serviços aos beneficiários, tanto on-line quanto presencialmente nos postos físicos.

A Área de Comunicação desempenha um papel complementar, divulgando notícias e informações de interesse público e atendendo às solicitações de outros meios de comunicação para a divulgação institucional.

A relação com outros órgãos governamentais se dá em muitas frentes:

a. No âmbito local, na estruturação de parcerias com os municípios para a viabilização dos programas habitacionais; e

b. com outros órgãos públicos da esfera estadual, na combinação de recursos e expertises para a implementação de inúmeros projetos e programas (Secretaria de Desenvolvimento Social na implementação do Programa Vida Longa, Fundação Nacional do Índio no Programa Moradia Indígena, ITESP nas ações de Moradia Quilombola, etc.), órgãos vinculados a transportes, saneamento e meio ambiente em parcerias para reassentamento habitacional de apoio às ações públicas estruturantes e de recuperação habitacional e urbana, e ainda a recepção de demandas de diversos órgãos públicos para a prestação de serviços.

Finalmente, também faz parte da abordagem de engajamento dos *stakeholders* a Política de Transações com Partes Relacionadas, abrangendo todos os segmentos que participam do negócio da CDHU: fornecedores (empreiteiras, gerenciadoras e fiscalizadoras), representantes da sociedade civil organizada e poder público, por meio dos órgãos de governo, população beneficiada, etc. A Política de Partes Relacionadas monitora a adequação das transações da Companhia com todos os agentes que atuam nos processos técnicos e administrativos, em particular aqueles que possam ter algum conflito de interesse com a CDHU.

Devido à ampliação do escopo de atuação com as novas funções no campo de desenvolvimento urbano em 2023, recentemente, a CDHU passou a apoiar a SDUH na interface com os conselhos e câmaras técnicas de desenvolvimento metropolitano na condução dos planos e projetos de desenvolvimento urbano integrados e no desenvolvimento de plataforma de informações metropolitanas e municipais.

Comissão de Sindicância (GRI 2-16)

As preocupações de extrema importância são formalmente comunicadas aos diretores por meio de ofícios, notificações, processos ou qualquer outra forma de comunicação adequada. Os diretores responsáveis, por sua vez, apresentam o assunto para análise e discussão em reunião da Diretoria Colegiada. Dependendo da decisão tomada pela Diretoria, há a possibilidade de constituir uma Comissão de Sindicância para uma investigação mais aprofundada dos fatos apresentados. As recomendações resultantes dessa investigação são então levadas para a deliberação pela Diretoria Colegiada.

Como regra geral, uma Comissão de Sindicância de uma empresa pública é responsável por investigar questões relacionadas a irregularidades contratuais, infrações disciplinares ou condutas inadequadas de empregados públicos, tais como:

- Má conduta profissional: isso pode incluir casos de abuso de autoridade, assédio moral ou sexual, discriminação, negligência no cumprimento de deveres, uso indevido de recursos da empresa, entre outros;
- violação de normas e regulamentos: a comissão pode investigar casos de desrespeito às leis, políticas e normas e procedimentos da empresa;
- conflito de interesses: quando um empregado utiliza sua posição para obter benefícios pessoais ou em situações em que seus interesses pessoais entram em conflito com os interesses da empresa;
- fraude e corrupção: a comissão pode investigar casos de desvio de recursos, suborno, corrupção, falsificação de documentos, entre outros atos fraudulentos;
- uso indevido de recursos: isso pode envolver o uso inadequado de bens, equipamentos, veículos, informações estratégicas ou qualquer outro recurso pertencente à empresa; e
- desempenho insatisfatório: a comissão pode investigar casos em que um empregado não está cumprindo

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

adequadamente suas responsabilidades de trabalho ou não está atingindo os padrões de desempenho estabelecidos.

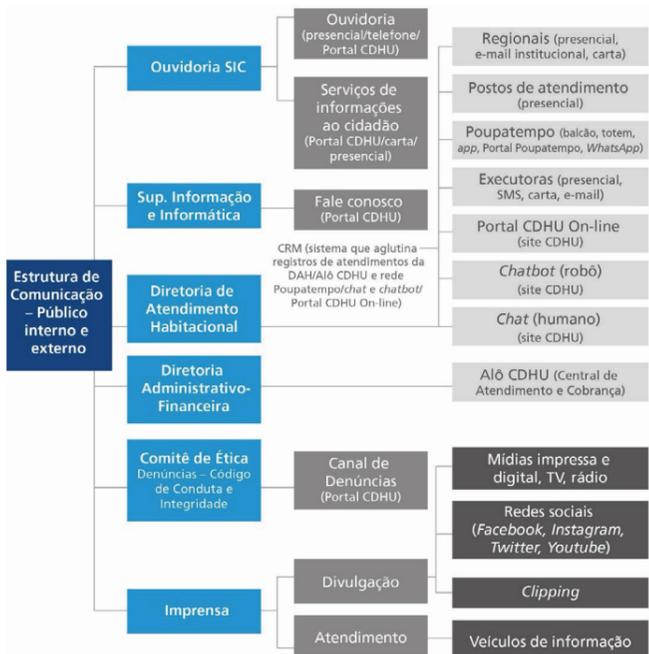
Considerando a natureza dos fatos, as sindicâncias na CDHU são tratadas de forma sigilosa.

Em 2023, a CDHU constituiu uma única comissão sindicante, evidenciando o compromisso em lidar diligentemente com as preocupações de extrema importância que surgiram.

CANAIS DE COMUNICAÇÃO E DE RELACIONAMENTO (GRI 2-16, GRI 2-26 | ODS 16)

A CDHU tem uma diversidade de canais de comunicação e relacionamento oferecidos aos seus públicos interno e externo.

Canais de comunicação com os públicos interno e externo



Ouvidoria

É responsável por receber, analisar e distribuir às respectivas áreas todas as manifestações de usuários, com o objetivo de melhorar o atendimento e os serviços prestados e corrigir ações da Companhia que possam ser prejudiciais ao público. Seu papel é garantir respostas ágeis e objetivas às demandas apresentadas, sendo que as preocupações cruciais são levadas ao conhecimento dos diretores e da Diretoria Colegiada. Quando há identificação de casos graves, complexos ou que envolvam mais de uma diretoria, o presidente recebe notificação e decide a melhor solução em conjunto com outros diretores.

As demandas para a Ouvidoria podem ser encaminhadas diretamente pelo cidadão à CDHU por meio do Portal CDHU, por telefone, carta ou presencialmente. Toda solicitação encaminhada é registrada em sistema eletrônico, classificada de acordo com seu tipo (denúncia, elogio, reclamação, solicitação de informação, sugestão, outros) e encaminhada para análise das áreas competentes, cujas respostas retornam pelo mesmo canal. O prazo legal para responder ao cidadão é de 30 dias, prorrogável pelo mesmo período. Por meio dos relatórios semestrais de atividades, são sistematizadas informações relevantes sobre a atuação da CDHU, possibilitando a identificação de problemas e desafios para o aprimoramento do atendimento aos cidadãos, beneficiários ou não dos programas habitacionais.

Os relatórios semestrais da Ouvidoria são publicados no Portal da CDHU.

A Ouvidoria registrou em 2023 um total de 8.260 manifestações, sendo 2.192 denúncias, 3.466 reclamações e 2.160 pedidos de informações, além de 32 elogios, 66 sugestões e 344 outros assuntos.

Responsável por medir o nível de satisfação em relação ao atendimento, a Ouvidoria da CDHU envia uma pesquisa ao usuário, que responde voluntariamente. O questionário aborda a compreensão do cidadão/usuário em relação à dificuldade no contato com o serviço, à qualidade do atendimento, à conclusão do atendimento e à satisfação. Para finalizar, há uma pergunta sobre a importância da Ouvidoria na tratativa da manifestação dentro da Companhia e a possibilidade de utilizar o serviço novamente, caso seja necessário.

Sistema de Informações ao Cidadão (SIC)

Manifestações também podem ser encaminhadas pelo SIC, instituído em cumprimento à Lei de Acesso à Informação (Lei Federal nº 12.527) e ao Decreto Estadual que o regulamenta, nº 68.155, de 09/12/2023.

Pelo SIC, em 2023, foram registradas 527 solicitações, e os principais temas abordados pelos usuários foram: informações sobre atendimento habitacional, pedidos de cópias de plantas dos empreendimentos, informações financeiras, pedidos de cópias de processos e de contratos e dados de entregas habitacionais.

Canal de Denúncias

O canal recebe denúncias relativas ao desvio de conduta envolvendo a CDHU e seus parceiros, de acordo com as especificações do Código de Conduta e Integridade. As denúncias recebidas são automaticamente encaminhadas ao Comitê de Ética.

Em 2023, 6 casos foram registrados pelo Canal de Denúncias, os quais foram devidamente apurados e encerrados no âmbito do Comitê de Ética. É apresentado trimestralmente um Relatório de Atividades ao Comitê de Auditoria Estatutário, detalhando as manifestações registradas.

Canais de atendimento ao cliente

Os canais oficiais para atendimento ao cliente da CDHU são: Central de Atendimento Alô CDHU, Regionais, postos de atendimento, Poupatempo (Balcão Único, totem, Portal, APP *mobile* e *chatbot* via *WhatsApp*), Portal CDHU Online, chat e chatbot da CDHU, totalizando 909.680 ocorrências envolvendo 198.502 contratos.

A CDHU dispõe do sistema *Customer Relationship Management (CRM) Dynamics* da Microsoft, que reúne dados de outros sistemas corporativos da Companhia. É por ele que serviços e informações ao cliente são realizados e registrados, permitindo sua rastreabilidade, ou seja, identifica quem fez o atendimento, o serviço e a informação prestados, os serviços mais acessados pela população e diversos outros dados de interesse da Companhia, além de possibilitar a manutenção dos dados da população sempre atualizados.

Além dos canais apresentados, para a comunicação com as famílias beneficiárias, o site institucional da CDHU, acessível por *tablet*, computador e *mobile*, contém informativos de interesse público, serviços diversos para os clientes, além de *links* para o Poupatempo, envio de mensagem por SMS e outras funcionalidades.

Canais oficiais de atendimento ao cliente CDHU monitorados pelo sistema CRM

No ano de 2023, foram mantidos os canais oficiais de atendimento ao cliente, tais como Portal CDHU Online e chat (humano e robô), somados aos postos de atendimento, Poupatempo, Consórcios de Executoras, Alô CDHU e Regionais. Foram utilizados aplicativos de videoconferência (*Teams*, *Zoom*, *Google Meets* e outros), chat, telefone, SMS e Correios como forma de aproximação ao cliente. Foi criado o e-mail institucional para denúncias de violação à LGPD, direcionada ao encarregado (*data protection officer* – DPO) formalmente nomeado pela CDHU.

A quantidade de atendimentos por canal de origem registrados no ano de 2023 está resumida no quadro a seguir:

Canal de origem	Nº de ocorrências
Regionais	9.744
Postos de Atendimento	18.836
Poupatempo	50.430
Alô CDHU	388.876
Consórcios	201.210
Portal CDHU Online	189.805
Chat e chatbot	4.421
Outros	46.358
Total	909.680

Fonte: CDHU/DAH, 2023.

O nível de satisfação do atendimento prestado pela CDHU é medido pela Central de Atendimento Alô CDHU, responsável por 53% dos atendimentos registrados no ano de 2023, e apresenta uma performance bastante positiva, conforme tabela a seguir:

Período: 01/01/2023 a 31/12/2023							
Perguntas	Nota 0 a 7	Nota 8	Nota 9	Nota 10	Total	ISC ¹	ISC (%)
Em uma escala de 0 a 10, o motivo da sua ligação foi esclarecido neste atendimento?	19.013	7.808	17.532	90.792	135.145	116.132	85,93
Em uma escala de 0 a 10, como você avalia o atendimento recebido?	13.832	7.205	17.196	93.523	131.756	117.924	89,50
Total	32.845	15.013	34.728	184.315	266.901	234.056	87,69

Fonte: CDHU/DAH, 2023.

1. Índice de Satisfação do Cliente – notas 8 a 10.

GESTÃO DE RISCOS (GRI 2-12, GRI 2-24 | ODS 16)

A CDHU dispõe de um processo de gestão de riscos que prevê o mapeamento, a medição e a avaliação dos riscos relacionados a atos ilícitos, incluindo fraudes e corrupção, na forma prescrita no Programa de Integridade atualizado em dezembro de 2023.

Para garantir uma abordagem abrangente e eficiente de gestão de riscos, garantindo transparência, conformidade e eficácia em todas as atividades da Companhia, a CDHU adota o modelo das 3 linhas de defesa:

- A 1ª linha de defesa é exercida pelas unidades organizacionais ligadas às diretorias, por meio de seus controles internos;
- a 2ª linha de defesa é estabelecida pela Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controle Interno, gerando medidas de controle de forma independente; e
- a 3ª linha de defesa é exercida pela Auditoria Interna, por meio de verificação da adequação dos processos internos.



O objetivo da gestão de riscos é a identificação de eventos que poderiam comprometer as estratégias da Companhia na consecução dos seus objetivos de negócio, bem como indicações para o gerenciamento dessas ocorrências, de modo a contribuir para o alinhamento às diretrizes de apetite ao risco. Todos os trabalhos realizados nesse sentido são acompanhados pelo Comitê de Auditoria Estatutário e apresentados à Diretoria Colegiada e ao Conselho de Administração.

As políticas e os procedimentos para a gestão de riscos da Companhia apoiam o entendimento das externalidades e contribuem para a construção da estratégia de negócios com maior eficiência e responsabilidade.

A CDHU contratou, em 2022, uma empresa especializada em serviços técnicos de consultoria para revisão dos processos, com o objetivo de propiciar a atuação preventiva de auditoria interna, compreendendo as seguintes atividades, conforme as diretrizes definidas pela Lei Federal nº 13.303/2016, que estabelece normas de governança para empresas estatais:

- Análise e atualização da matriz de riscos;
- avaliação de controles internos;
- conformidade (*compliance*);
- auditoria e revisão de processos críticos; e
- prevenção e detecção de fraudes.

Com prazo de vigência de 36 meses, todo o trabalho desenvolvido pela equipe consultiva é estritamente supervisionado pelo Comitê de Auditoria Estatutário e relatado, periodicamente, à Diretoria Colegiada e ao Conselho de Administração da CDHU.

A consultoria concluiu a atualização da matriz de riscos e apresentou os resultados aos administradores e ao Comitê de Auditoria Estatutário no 1º semestre de 2023. Em seguida, a consultoria iniciou a auditoria interna nos processos com riscos mais significativos para a Companhia. Foi estabelecido um acompanhamento dos pontos vulneráveis encontrados, por meio de um plano de ação desenvolvido em parceria com os gestores dos processos auditados. Esse processo demonstra o compromisso da CDHU com a conformidade, a gestão de riscos e o controle interno. (GRI 2-25)

PROGRAMA DE INTEGRIDADE (GRI 3-3 205 | ODS 16)

Em consonância com as determinações previstas na Lei nº 13.303/2016, no Decreto Estadual nº 62.349/2016, no seu Estatuto Social e diante de seu compromisso com a transparência, a ética e as boas práticas de governança corporativa, a CDHU elaborou e divulgou, em 2022, o seu Programa de Integridade, que tem como objetivos principais:

- Consolidar as políticas e ações conduzidas por diversas unidades da estrutura organizacional da CDHU, em consonância com as respectivas atribuições, evidenciando o compromisso da Companhia para a disseminação de boas práticas de gestão e a constante promoção de um ambiente corporativo transparente e ético; e
- adotar as políticas e os instrumentos normativos voltados para prevenção, monitoramento, detecção e resposta em relação aos atos lesivos previstos na legislação, que têm como foco coibir conduta inapropriada do público-alvo, permeando todas as áreas da empresa.

O Programa de Integridade, elaborado levando em consideração as diretrizes expedidas pela Controladoria Geral da União (CGU), destinadas a orientar as empresas estatais, reúne os instrumentos utilizados na prevenção, na detecção e no combate à corrupção, de forma a prevenir o envolvimento da Companhia, dos empregados, dos dirigentes e de terceiros em atos lesivos contra a Administração Pública, nos termos da Lei nº 12.846/2013 e do Decreto nº 8.420/2015, bem como o respeito aos princípios e às normas previstos no Código de Conduta e Integridade da CDHU.

Em 2023, a CDHU elaborou e implementou as seguintes políticas que complementam o Programa de Integridade:

- **Política de Privacidade e Tratamento de Dados Pessoais:** estabelece diretrizes para coleta, guarda, uso, compartilhamento e eliminação de dados pessoais, respeitando a LGPD;
- **Política de Classificação de Informações Sigilosas:** define critérios para classificar informações sigilosas

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO**
GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

da CDHU, garantindo a confidencialidade e o acesso restrito a pessoas autorizadas; e

• **Política de Prevenção ao Assédio Moral, Sexual e Discriminação:** estabelece medidas para prevenir, coibir e punir atos de assédio moral, sexual e discriminação no ambiente de trabalho da CDHU, promovendo um ambiente seguro e respeitoso para todos os empregados.

Todas as políticas foram amplamente divulgadas para todos os empregados da CDHU, por meio de comunicados internos, site oficial e portal intranet. A implementação dessas políticas reforça o compromisso da CDHU com a integridade, a ética e a transparência em suas relações com empregados, parceiros e sociedade.

Regras e instrumentos de controle

Políticas, regimentos, instrumentos e demais documentos relacionados à integridade encontram-se disponibilizados no site da CDHU.

COMBATE À CORRUPÇÃO (GRI 3-3 205, GRI 205-1 | ODS 16)

A CDHU utiliza processos licitatórios para o atendimento habitacional, assumindo a responsabilidade pela fiscalização e avaliação das obras e serviços contratados. Todos os procedimentos de licitação e contratação passam por fiscalização externa, incluindo o Tribunal de Contas do Estado (TCE), a Auditoria da Secretaria da Fazenda e a Auditoria Externa, além da Área de Auditoria Interna, que se reporta ao Comitê de Auditoria Estatutário.

Quando surgem questionamentos sobre possíveis irregularidades em qualquer etapa da licitação ou contratação, esses são encaminhados à CDHU, que realiza a investigação conforme estabelecido em Norma de Procedimento (NP) – Atendimento aos Questionamentos do Tribunal de Contas do Estado.

Conforme a NP mencionada, a investigação pode ser conduzida pela Área Jurídica, Comissão de Apuração Preliminar, Comissão de Sindicância ou Comissão do Processo Administrativo Disciplinar. Em todas as fases, o progresso é supervisionado pela Superintendência de Conformidade, Gestão de Risco e de Controle Interno.

Dependendo dos resultados da investigação e das diretrizes do TCE, a CDHU pode implementar melhorias em seus processos operacionais. Se constatados prejuízos financeiros ou responsabilidade funcional, a Companhia toma as medidas corretivas necessárias. A CDHU também lida com casos de possível corrupção provenientes de investigações do Ministério Público ou ações judiciais, sem, no entanto, registrar qualquer ocorrência desses temas até o momento.

A gestão desse assunto é realizada por meio da implementação de normas internas, como o Código de Ética e Integridade, que define a política interna da Companhia.

Em 2023, conforme calendário anual de treinamento, a CDHU enviou comunicados sobre políticas e procedimentos anticorrupção para 100% do quadro funcional, incluindo a alta governança, e treinou 78,44% desse total. Todos os colaboradores atuam na região Sudeste. (GRI 205-2 | ODS 16)

Membros da governança e colaboradores comunicados das políticas e práticas anticorrupção	2023
Membros da governança	
Número de membros da governança comunicados	13
Percentual de membros da governança comunicados	100%
Total de membros da governança para os quais foram comunicadas as políticas e práticas de combate à corrupção	13
Colaboradores por categoria funcional	
Superintendências total de superintendentes comunicados	23
Superintendências percentual de superintendentes comunicados	100%
Gerências total de gerentes comunicados	79
Gerências percentual de gerentes comunicados	100%
Supervisões total de supervisores comunicados	72
Supervisões percentual de supervisores comunicados	100%
Administrativos total de administrativos comunicados	198
Administrativos percentual de administrativos comunicados	100%
Total de colaboradores para os quais foram comunicadas as políticas e práticas de combate à corrupção	372

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

Membros da governança e colaboradores treinados nas políticas e práticas anticorrupção	2023
Membros da governança	
Número de membros da governança treinados	11
Percentual de membros da governança treinados	84,62%
Colaboradores por categoria funcional	
Superintendências total de superintendentes treinados	17
Superintendências percentual de superintendentes treinados	73,91%
Gerências total de gerentes treinados	54
Gerências percentual de gerentes treinados	68,35%
Supervisões total de supervisores treinados	58
Supervisões percentual de supervisores treinados	80,56%
Administrativos total de administrativos treinados	162
Administrativos percentual de administrativos treinados	81,82%
Percentual de colaboradores treinados	78,23%
Total de colaboradores treinados nas políticas e práticas de combate à corrupção	291

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

Denúncias de supostos casos de corrupção podem chegar ao conhecimento da CDHU de várias formas, como pelo Canal de Denúncias ou por ciência de procedimentos e inquéritos em trâmite nos órgãos do judiciário, polícias e ministérios públicos, e todas são apuradas mediante abertura de sindicância ou abertura de processo administrativo disciplinar. Em 2023, não foram registrados casos de corrupção. (GRI 205-3 | ODS 16)

Finalmente, no ano de 2023, a Companhia recebeu um total de 27 autuações e multas por descumprimento de posturas por parte da CDHU. Essas autuações, emitidas por prefeituras do Estado de São Paulo, pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) e pelo Corpo de Bombeiros, originaram-se de falta ou deficiência na conservação de espaços e imóveis de propriedade ou responsabilidade da CDHU, tais como falta de limpeza, remoção de lixo e capinagem, ausência de muros divisórios e/ou outros equipamentos, e irregularidades decorrentes de ocupações ilegais em terrenos da Companhia.

Neste ano, as defesas apresentadas pela CDHU em 10 autos de infração do Ministério do Trabalho, decorrentes de diversas infrações às normas legais relativas ao controle e à duração da jornada de trabalho – recebidas em 2022 –, foram apreciadas e não acolhidas, julgando procedentes as autuações. Foram interpostos recursos que ainda não foram apreciados. (GRI 2-27)

• Valor de multas recebidas: R\$ 41.505,42;

• foram pagas 2 multas no exercício de 2023, sendo uma por não ter sido construído muro de contenção e outra por execução de obra irregular decorrente de ocupação em imóvel da CDHU;

• valor de multas pagas: R\$ 43.764,33; e

• número de sanções não monetárias recebidas (Qtde.): nenhuma sanção recebida em 2023.

GESTÃO DO CAPITAL HUMANO

Gestão de pessoas (GRI 3-3 401, GRI 3-3 402, GRI 3-3 406 | ODS 3, ODS 5, ODS 8 e ODS 10)

As atividades da Área de Gestão de Pessoas não acarretam impactos adversos, uma vez que se concentram na gestão dos recursos humanos, sem interferir diretamente nas operações essenciais da CDHU.

Pelo contrário, ao lidar com aspectos como remuneração, benefícios, atendimento psicossocial, saúde, bem-estar e segurança no trabalho, a Área de Gestão de Pessoas busca promover impactos positivos na qualidade de vida, no relacionamento interpessoal e no clima organizacional dos colaboradores.

Todas as iniciativas de gestão de pessoas estão em conformidade com a legislação vigente em cada área, como a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), a Constituição Federal, a Lei Geral de Proteção de Dados

(LGPD), as regulamentações do Ministério da Saúde e do Trabalho, Previdência Social, Agência Nacional de Saúde, bem como os Acordos Coletivos de Trabalho, entre outros.

Contribuições políticas

Por ser uma entidade pública, a CDHU não pode fazer doações para partidos ou candidatos, conforme estipulado no inciso II do artigo 24 da Lei Eleitoral, Lei Federal nº 9.504, de 30/09/1997.

Novas contratações e rotatividade (GRI 401-1 | ODS 5, ODS 8 e ODS 10)

Durante o exercício de 2023, houve a admissão total de 15 empregados, sendo 14 do gênero masculino e 1 do gênero feminino. As admissões ocorreram nas faixas de 30 a 50 anos (10 posições), sendo 9 posições do gênero masculino e 1 posição do gênero feminino. Na faixa acima de 50 anos, foram admitidos 5 empregados, todos do gênero masculino. As admissões ocorreram somente em cargos de livre provimento, uma vez que as contratações de empregados efetivos acontecem apenas por meio de concurso público, o que não ocorre desde 2002, não correspondendo à reposição do quadro de empregados.

Nesse mesmo exercício de 2023, houve a demissão de 28 empregados, sendo 16 empregados concursados e 12 empregados em cargo de livre provimento. Dessa forma, observa-se que as 16 posições desligadas correspondem à redução efetiva do quadro de empregados da Companhia sem a correspondente reposição. Dessas 28 posições desligadas, 10 são do gênero feminino, sendo 1 demissão na faixa de 30 a 50 anos e 9 acima de 50 anos. Os outros 18 desligamentos correspondem a empregados do gênero masculino, sendo 4 na faixa de 30 a 50 anos e 14 na faixa acima de 50 anos. Todas as admissões e demissões ocorreram na mesma região, ou seja, no Estado de São Paulo.

Número total e taxa de novas contratações de empregados, por gênero e faixa etária

	2023		2022		2021	
	Contratações	Tx. Contrat.	Contratações	Tx. Contrat.	Contratações	Tx. Contrat.
Por gênero						
Homens	14	3,8%	4	1,0%	3	0,8%
Mulheres	1	0,3%	3	0,8%	1	0,3%
Faixa etária						
Abaixo de 30 anos	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
De 30 a 50 anos	10	2,7%	4	1,0%	0	0,0%
Acima de 50 anos	5	1,3%	3	0,8%	4	1,0%

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

Número total e taxa de rotatividade de empregados, por gênero e faixa etária

	2023		2022		2021	
	Demissões	Tx. Rotativ.	Demissões	Tx. Rotativ.	Demissões	Tx. Rotativ.
Por gênero						
Homens	18	4,3%	13	2,2%	91	11,8%
Mulheres	10	1,5%	7	1,3%	60	7,7%
Faixa etária						
Abaixo de 30 anos	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
De 30 a 50 anos	5	2,0%	6	1,3%	0	0,0%
Acima de 50 anos	23	3,8%	14	2,2%	151	19,5%

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

Empregados (GRI 2-7, GRI 2-8, | ODS 8 e ODS 10)

Em 2023, o quadro de empregados permanentes da CDHU totalizou 372 posições, sendo 369 empregados com carga horária integral e 3 (1 mulher e 2 homens) com carga horária inferior às 8 horas diárias. A atuação da CDHU se restringe ao Estado de São Paulo, na região Sudeste do País, contando com 11 núcleos regionais distribuídos no interior.

Comparado ao ciclo anterior, em 2023, houve a redução de 18 empregados. As contratações de empregados de carreira de atuação permanente se dão exclusivamente por meio de concurso público, o que não ocorre desde 2002. Em dezembro de 2002, a CDHU contava com 1.054 posições, tendo havido, desde então, uma acentuada e constante perda da força de trabalho, com 65% acumulados. Soma-se a isso o fato de que a faixa etária média atual é de 58 anos, sendo que 44% dos empregados têm 60 anos ou mais. (GRI 2-7 | ODS 8 e ODS 10)

A situação atual pode implicar, para a manutenção das estruturas operacionais e competências da Companhia, as seguintes consequências: sobrecarga de trabalho para os funcionários remanescentes, falta de retenção de competências essenciais, possibilidade de perda de conhecimento fundamental, ausência de um processo adequado de sucessão, aumento da carga de responsabilidade para os gestores, queda na produtividade, deterioração da cultura e identidade organizacional, custos elevados com assistência médica, hierarquias sem equipes subordinadas, aumento significativo do estresse, problemas psicossociais, entre outros desafios.

Isso posto, há a expectativa de início dos processos para a abertura e realização do concurso público para contratação de novos funcionários em 2024, após a aprovação do Plano de Cargos e Salários com a Comissão de Política Salarial (CPS).

A CDHU contrata empresas de consultoria para oferecer suporte às suas operações, incluindo gerenciamento técnico, apoio social e fiscalização de projetos. Essas atividades são conduzidas por meio de ordens de serviço específicas, resultando em produtos definidos.

Além disso, parte das operações da Companhia envolve estagiários e aprendizes, que não são funcionários diretos, mas são supervisionados pela gestão. Em 2023, a CDHU contou com 184 trabalhadores nessa categoria, sendo 170 estagiários e 14 aprendizes. (GRI 2-8 | ODS 8)

Quadro de empregados da Companhia

	2023		2022		2021	
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres
Por contrato de trabalho						
Prazo indeterminado	235	137	244	146	247	149
Prazo determinado	0	0	0	0	0	0
Total	235	137	244	146	247	149
Por tipo de emprego						
Período integral	233	136	242	145	247	149
Jornada parcial	2	1	2	1	0	0
Total	235	137	244	146	247	149
Total	372		390		396	
Demais profissionais da força de trabalho da Companhia	2023	2022	2021			
Estagiários	170	55	44			
Aprendizes	14	-	-			

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

RELAÇÕES DE TRABALHO

Política de remuneração (GRI 2-19)

A política de remuneração da CDHU é estabelecida pelo Plano de Cargos e Salários, aprovado pela Comissão de Política Salarial (CPS) e pelo governador do Estado de São Paulo. Essa política prevê a definição de tabelas salariais com faixas e níveis salariais específicos para cada grupo de cargo, abrangendo cargos de nível tanto médio quanto superior.

Os salários são ajustados anualmente por meio de Acordos Coletivos de Trabalho (ACT) entre a CDHU e os representantes sindicais de cada categoria, e todos os empregados são abrangidos por esses acordos.

As contratações ocorrem exclusivamente por meio de concursos públicos, sendo inicialmente para cargos de nível inicial e na primeira faixa salarial de cada cargo. Os funcionários têm a oportunidade de progredir horizontalmente por avaliação de desempenho ou verticalmente por meio de promoções para cargos superiores na carreira.

Os funcionários são representados por várias categorias sindicais, incluindo os Sindicatos dos Arquitetos, dos Engenheiros e o Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas e Cooperativas Habitacionais e Desenvolvimento

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Urbano no Estado de São Paulo (SINCOHAB), que representa a maioria dos empregados da Companhia. Um piso salarial é garantido para todas as categorias. Todos os empregados (100%) estão abrangidos pelos ACTs estabelecidos entre as partes, tendo obtido, no último ACT (2023/2024), a recomposição salarial correspondente à variação do IPC-FIPE do período de 01/05/2022 a 30/04/2023 no total de 4,52%. (GRI 2-30 | ODS 8)

Não existe uma política de remuneração para o quadro de governança, uma vez que os valores remuneratórios são definidos por instâncias de governo (Secretaria da Fazenda), com base na remuneração do governador do Estado de São Paulo. A remuneração é fixa, não havendo a previsão de remuneração adicional, bonificações e/ou benefícios de aposentadoria.

Aproporção da remuneração do empregado mais bem pago da Companhia comparada aos demais empregados ficou em 1,96 em 2023.

A CDHU remunera todos os empregados de acordo com o cargo, sem distinção de qualquer espécie, podendo haver variação em decorrência de progressões salariais por mérito e/ou designação para o desempenho de função gratificada, uma vez que, no ingresso por concurso público, todas as admissões ocorrem no 1º grau do nível inicial de cada cargo/carreira, indistintamente. Em que pese o fato de o Plano de Cargos atualmente estar suspenso quanto a movimentações funcionais para mudança de carreira e novas contratações, as remunerações são determinadas pelas tabelas salariais nele contidas.

O gênero feminino corresponde a 37% do quadro total de empregados. Comparando a remuneração (salário + gratificação de função) das mulheres (137 posições) com a dos homens (235 posições), estas perceberam em 2023 uma remuneração média de R\$ 13.804,05, inferior à remuneração média dos homens, que foi de R\$ 14.700,93, à razão de 0,94. (GRI 2-20)

A média de remuneração do gênero feminino é inferior à do gênero masculino em razão destes ocuparem, proporcionalmente, mais cargos de função gratificada (gerencial/chefias), conforme exposto no quadro "Equidade salarial entre homens e mulheres".

Proporção da remuneração total anual (GRI 2-21)

	2023	2022	2021
Remuneração total anual para o indivíduo mais bem pago da Companhia	R\$ 340.635,23	R\$ 325.904,41	R\$ 290.312,10
Remuneração total anual média de todos os empregados da Companhia, exceto o indivíduo mais bem pago	R\$ 173.813,18	R\$ 161.594,95	R\$ 144.079,66
Proporção entre indivíduo mais bem pago e média de todos os empregados	1,96	2,02	2,01
Aumento percentual na remuneração total anual para o indivíduo mais bem pago da Companhia	4,52%	12,26%	-
Aumento percentual médio na remuneração total anual para todos os empregados da Companhia, exceto o indivíduo mais bem pago	7,56%	12,15%	-
Proporção entre aumento do indivíduo mais bem pago e média de todos os empregados	0,97	1,00	-

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

O indivíduo mais bem pago é empregado e tem a sua remuneração corrigida com o mesmo índice aplicado a todo o quadro de empregados, ajustado em ACT. Em 2023, o índice foi de 4,52%.

Seguem observações sobre os resultados apontados no quadro acima:

1. Proporção entre o indivíduo mais bem pago e a média de todos os empregados em 2023 (1,96) e em 2022 (2,02): a variação decorre dos desligamentos no período e das movimentações das funções de gestão, que impactam o valor remuneratório global;

2. aumento percentual na remuneração total anual para o indivíduo mais bem pago da Companhia: corresponde ao índice ajustado em ACT para todo o quadro de funcionários – 4,52%; e

3. aumento percentual médio na remuneração total anual para todos os empregados da Companhia, exceto o indivíduo mais bem pago: a variação anual para esse recorte decorre dos desligamentos no período. A média salarial dos empregados sobe em razão dos desligamentos ocorrerem nas funções com remunerações mais baixas, ficando acima do índice de reajuste (4,52%).

Equidade salarial entre homens e mulheres (GRI 405-2 | ODS 5, ODS 8, ODS 10 e ODS 13)

	Percentual de empregados	Quantidade	Remuneração média	Remuneração média (percentual)
Gerencial/chefias	100%	177	-	100%
Homens	69%	123	R\$ 19.803,49	50%
Mulheres	31%	54	R\$ 19.827,25	50%
Proporção (m/h)	-	-	1,00	-
Administrativo/cargos universitários	100%	82	-	100%
Homens	49%	40	R\$ 14.693,55	53%
Mulheres	51%	42	R\$ 12.889,39	47%
Proporção (m/h)	-	-	0,88	-
Técnico/cargos técnicos	100%	87	-	100%
Homens	53%	46	R\$ 6.928,32	50%
Mulheres	47%	41	R\$ 6.808,01	50%
Proporção (m/h)	-	-	0,98	-
Operacional	100%	26	-	100%
Homens	100%	26	R\$ 4.324,79	100%
Mulheres	-	-	-	-
Proporção (m/h)	-	-	0	-

Por gênero	Número de empregados	Percentual de empregados	Remuneração média (valor)	Remuneração média (percentual)
Homens	235	63%	R\$ 14.700,93	52%
Mulheres	137	37%	R\$ 13.804,05	48%
Total	372	100%	R\$ 14.370,63	100%

Proporção entre o salário-base e a remuneração recebidos pelas mulheres e aqueles recebidos pelos homens para cada categoria funcional, por unidades operacionais importantes

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

Benefícios

Os empregados da CDHU têm acesso a uma variedade de benefícios, incluindo seguro de vida, plano de saúde médico e odontológico, licença-maternidade/paternidade, vale-transporte, complemento de auxílio-doença/acidente do trabalho, auxílio-funeral, auxílio-creche, vale-refeição e vale-alimentação. Vale destacar que os 2 últimos benefícios são assegurados também aos estagiários e aprendizes. Todos eles estão estabelecidos por meio de ACT. (GRI 401-2 | ODS 3, ODS 5 e ODS 8)

Licença-maternidade/paternidade (GRI 401-3 | ODS 5 e ODS 8)

O número total de empregados com direito a tirar licença-maternidade/paternidade é de 372 empregados, subdivididos em 235 posições do gênero masculino e 137 posições do gênero feminino, compreendendo 100% dos empregados e empregadas. O número total de empregados(as) que tiraram licença (maternidade, no caso) foi de 1 empregada, correspondendo também ao número de retorno de licença (maternidade) no exercício de 2023. A taxa de retenção corresponde a 100%. O baixíssimo número de ocorrência desse tipo de afastamento na Companhia se deve à elevada média etária (58 anos) do quadro atual.

Avaliação de desempenho

Os administradores passam por avaliação conforme as diretrizes estabelecidas na Deliberação do Conselho de Defesa dos Capitais do Estado (CODEC) nº 4, de 29/11/2019, em um processo colegiado que engloba tanto avaliação coletiva quanto autoavaliação individual dos membros. Essa avaliação é conduzida anualmente pela Gerência de Conformidade e, posteriormente, submetida ao Comitê de Elegibilidade e Aconselhamento (CPSEC) para a verificação de conformidade.

Uma vez validados pelo Comitê, os resultados são encaminhados para a Secretaria de Governo, o CODEC e a

SDUH. Historicamente, todas as avaliações de desempenho realizadas no órgão de governança têm atendido às expectativas da Companhia, garantindo assim a manutenção da composição dos colegiados pelos órgãos de controle externo responsáveis pela indicação dos administradores. (GRI 2-18)

Em 2023, os resultados obtidos foram:

- Nota da avaliação coletiva do Conselho de Administração: nota final apurada – 2,95: a atuação coletiva/colegiada do Conselho de Administração "supera as expectativas legais e estatutárias";

- nota média da avaliação individual dos Conselheiros de Administração: nota final apurada – 3,35: a avaliação individual dos Conselheiros de Administração "supera as expectativas legais e estatutárias";

- nota da avaliação coletiva da Diretoria Colegiada: nota final apurada – 2,84: a atuação colegiada/coletiva da Diretoria "satisfaz as expectativas legais e estatutárias"; e

- nota média da avaliação individual dos diretores: nota final apurada – 3,70: a atuação individual dos diretores "supera as expectativas legais e estatutárias".

Treinamentos (GRI 3-3 404 | ODS 4, ODS 5, ODS 8 e ODS 10)

A Área de Gestão de Pessoas estabelece, anualmente, calendário de treinamento e desenvolvimento de forma a dar cumprimento nas capacitações obrigatórias, bem como prospecta, nas diversas áreas da Companhia, a necessidade de capacitação pontual, além de receber demandas de aperfeiçoamento face às mudanças exigidas no setor habitacional, envolvendo diversas áreas, como áreas jurídica, de arquitetura, engenharia, ambiental, financeiro, planejamento, social, etc.

A título de capacitação, no exercício de 2023, foi previsto, como meta no Programa de Participação nos resultados da CDHU, o investimento em capacitação correspondente a 0,55% sobre a folha nominal de salários, estimada em R\$ 294.022,00. Apurados os resultados, ao fim do exercício, a Área de Gestão de Pessoas superou a meta estabelecida para treinamento, totalizando um investimento para 2023 de R\$ 337.682,00.

Anualmente, a CDHU oferece treinamentos para manter atualizada a capacitação do mais alto órgão de governança sobre a Lei nº 13.303/2016, seus desdobramentos, bem como sobre o Código de Conduta e Integridade e a LGPD. (GRI 2-17)

No que diz respeito à saúde e segurança no trabalho, a CDHU proporciona treinamento anual para capacitar a gestão da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), além de oferecer treinamento anual de formação e/ou reciclagem para brigadistas, visando garantir sua prontidão no atendimento a possíveis incêndios nas instalações da Companhia.

Os temas abordados nessas capacitações variam a cada ano, buscando abordar uma ampla gama de comportamentos, doenças, sintomas e medidas preventivas em consonância com as tendências sociais e internas, conforme observado em exames periódicos e aumento da frequência de casos.

Esses treinamentos são realizados durante o expediente de trabalho, de forma gratuita, não acarretando custos adicionais aos participantes. (GRI 403-5 | ODS 8)

Em 2023, a média de horas de capacitação realizada foi de 17,56 horas para um corpo funcional de 372 empregados(as). A capacitação média realizada entre as mulheres (137) e entre os homens (235) foi de 17,56 horas para ambos os gêneros. (GRI 404-1 | ODS 4, ODS 5, ODS 8 e ODS 10)

Total e média de horas de capacitação	2023	
Por gênero	Total de horas de treinamento	Média de horas por empregado
Homens	4.127	17,56
Mulheres	2.406	17,56
Total	6.533	17,56

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

Como mencionado, em face da suspensão do Plano de Cargos e Salários em 2006, em vias de aprovação com a CPS em 2024 após a sua adequação, ainda não foi implantado o Programa de Aperfeiçoamento de Competências, bem como qualquer Programa de Gestão de Final de Carreira e preparação para aposentadoria. Essas ações estão previstas para desenvolvimento e implantação a partir de 2024, concomitante à aprovação do Plano de Cargos e Salários. (GRI 404-2 | ODS 8)

SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

Sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho (GRI 3-3 403, GRI 403-1 | ODS 3, ODS 8 e ODS 16)

A CDHU conta com o Núcleo de Atendimento Psicossocial, Saúde e Segurança do Trabalho (SESMT), subordinado à Superintendência de Gestão de Pessoas e à Gerência de Captação, Desenvolvimento e Relações Humanas. Esse Núcleo desempenha um papel fundamental na gestão da saúde ocupacional na Companhia, utilizando ferramentas de tecnologia da informação para auxiliar nessa gestão e controle, em conformidade com as exigências legais.

Sob sua gestão, há um contrato com uma empresa especializada na área, responsável pelas certificações legais exigidas na medicina e segurança do trabalho. O Núcleo é composto de uma psicóloga e uma assistente social, que oferecem atendimento psicossocial em diversos casos, além de dar suporte ao médico do trabalho nos exames periódicos, demissionais, admissionais, entre outros.

A CDHU segue normas reconhecidas de gestão de risco e saúde e segurança no trabalho, como o Programa de Prevenção dos Riscos Ambientais (PPRA), o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO) e o Programa de Gerenciamento de Risco (PGR). Todos os empregados e estagiários são cobertos por esse sistema de gestão, que está em fase de expansão para atender também aos novos estagiários. (GRI 403-8 | ODS 8)

Em resposta à pandemia de COVID-19, a CDHU implementou ações e protocolos alinhados às diretrizes governamentais para garantir a saúde e segurança dos empregados que trabalham presencialmente, seguindo os decretos estaduais e municipais. Todos os empregados, tanto na sede da CDHU quanto nos escritórios regionais, são atendidos de forma igualitária perante o Sistema de Gestão de Saúde, Segurança e Medicina do Trabalho, em conformidade com a legislação vigente.

A participação e a avaliação dos empregados no sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho são feitas por meio de canais abertos, com interação com representantes da CIPA e diretamente com o SESMT. Informações relevantes sobre saúde e segurança do trabalho são periodicamente compartilhadas com os empregados pela gestão do SESMT. (GRI 403-4 | ODS 8 e ODS 16)

Identificação de periculosidade, avaliação de riscos e investigação de incidentes (GRI 403-2 | ODS 8)

Em total conformidade com a legislação em vigor, a CDHU realiza anualmente o PGR. Esse Programa abrange todas as áreas da Companhia e tem como propósito monitorar, identificar e eliminar os riscos e condições insalubres nos locais de trabalho.

Além do PGR, são realizadas inspeções regulares em colaboração entre o responsável pela Segurança do Trabalho na CDHU e os membros da CIPA. Durante essas inspeções, são identificadas possíveis necessidades de ajustes e melhorias nos ambientes laborais, e as recomendações são encaminhadas à área competente para a eliminação ou redução dos riscos.

A CDHU assegura a qualidade desses processos por meio da capacitação dos membros da CIPA e do acompanhamento do profissional de Medicina e Segurança do Trabalho. Todos os registros e relatos são analisados, aferidos e solucionados por meio da atuação da Área de Administração de Serviços e de Gestão de Pessoas.

Os relatos de riscos ocorrem pelos membros da CIPA ou diretamente na Área de Medicina e Segurança do Trabalho, não havendo qualquer tipo de represália em atenção ao Código de Conduta e Integridade e às Normas de Conduta Profissional e de Sanções Disciplinares. Se houver qualquer tipo de represália, o empregado poderá recorrer diretamente ao Canal de Denúncias da Companhia.

A CDHU não dispõe de políticas e processos de proteção contra represálias, uma vez que as atribuições e atuações da totalidade das áreas da Companhia não expõem os profissionais a situações de risco de lesões e/ou problemas de saúde, podendo ser ratificado por meio do enquadramento da Companhia no mais baixo grau de risco em atividades profissionais.

Historicamente, não houve incidentes que demandassem qualquer necessidade de investigação em decorrência do baixíssimo grau de risco das atividades desenvolvidas em todas as ações da Companhia pelos seus empregados diretos.

Acidentes de trabalho

No exercício de 2023, não houve registro de acidente de trabalho em toda a CDHU. (GRI 403-9 | ODS 3, ODS 8 e ODS 16)

CONTINUA





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Serviços de saúde ocupacional (GRI 403-3 | ODS 8)

A CDHU tem implementado o PCMSO, que consiste na realização de exames médicos periódicos em todos os empregados e estagiários, visando manter um controle efetivo das condições de saúde ocupacional na Companhia. Esses exames são conduzidos por profissionais médicos especializados.

Os relatórios resultantes dos acompanhamentos médicos são armazenados em arquivos próprios, com acesso exclusivo e restrito ao médico do trabalho e ao gestor do SESMT, garantindo assim a confidencialidade e privacidade dos dados coletados. Essas informações são utilizadas exclusivamente para monitorar e acompanhar a saúde ocupacional dos empregados, sem qualquer desvio de finalidade.

Além do programa de controle médico, são realizadas ações para promover a conscientização sobre temas relevantes de saúde, como saúde mental, prevenção do suicídio, câncer de mama e câncer de próstata.

A Companhia também tem um Código de Conduta e Integridade, que se compromete a garantir condições de saúde e segurança para os seus empregados. Eles têm a liberdade de acionar a CIPA e/ou o SESMT a qualquer momento para relatar situações de risco no local de trabalho, incluindo aquelas relacionadas à COVID-19. Além disso, podem contar com o suporte da brigada de incêndio do edifício Cidade I.

É importante ressaltar que a CDHU está enquadrada no grau 1 de risco, o mais baixo possível. Isso se deve ao fato de que as atividades predominantes da Companhia são realizadas em ambiente de escritório, o que não apresenta riscos significativos à saúde dos trabalhadores. (GRI 403-7 | ODS 8)

Em 2023, não foram registradas ocorrências de óbitos e/ou afastamentos em decorrência de doenças profissionais. (GRI 403-10 | ODS 3, ODS 8 e ODS 16)

Promoção da saúde do trabalhador (GRI 403-6 | ODS 3)

A CDHU oferece aos seus empregados, diretores e seus dependentes um convênio médico com cobertura nacional, que abrange uma ampla gama de especialidades médicas, hospitais e laboratórios clínicos, tanto para fins preventivos quanto para tratamentos diversos.

Além dos serviços médicos, a Companhia facilita o acesso ao calendário anual de vacinação da Secretaria Estadual da Saúde, especialmente durante campanhas de mobilização da população. Também fornece orientações prestadas por profissionais do SESMT, incluindo médicos do trabalho, psicólogos e assistentes sociais, mesmo em questões não relacionadas ao ambiente de trabalho, abrangendo também familiares dos funcionários.

A CDHU realiza anualmente campanhas de conscientização e prevenção de diversas doenças, como câncer de mama, câncer de próstata, saúde mental e prevenção ao suicídio, entre outras.

Para garantir o sigilo das informações sensíveis dos trabalhadores, a empresa adere à LGPD e restringe o acesso a essas informações, que é exclusivo para o médico do trabalho por meio de um sistema eletrônico protegido por senha, além de manter prontuários físicos em arquivos próprios.

SEGURANÇA PATRIMONIAL (GRI 3-3 410, GRI 410-1 | ODS 16)

A Companhia contratou serviços terceirizados de vigilância patrimonial para garantir a segurança de seus imóveis, incluindo terrenos, áreas verdes, áreas institucionais e unidades habitacionais. Essa medida visa prevenir e coibir vandalismo ou invasões, visando à proteção máxima para reduzir perdas patrimoniais.

Além disso, também foram contratados serviços terceirizados de vigilância para auxiliar na gestão condominial dos edifícios Cidade I, II e IV, localizados no bairro da Sé, na região central do município de São Paulo.

Os contratos estabelecem que os profissionais designados para os postos de serviço devem possuir capacitação completa em curso de formação de vigilância e portar a Carteira Nacional de Vigilante (CNV), um documento funcional obrigatório com validade de 5 anos, emitido apenas para vigilantes empregados em empresas de segurança privada.

Ademais, as empresas contratadas são obrigadas a treinar seus vigilantes a cada 12 meses em temas como direitos humanos, uso da força, cortesia, discrição, aparência e habilidades de comunicação para interagir com o público de forma adequada.

DIVERSIDADE E INCLUSÃO (GRI 3-3 405, GRI 405-1 | ODS 5, ODS 8 e ODS 10)

A CDHU garante a diversidade na estruturação de sua força de trabalho por meio dos diversos processos seletivos públicos para captação de seus empregados e colaboradores, efetivos por meio de concurso público ou estagiários e aprendizes efetivados por meio de processos seletivos precedidos de ampla divulgação, inclusive com previsão de cotas para os grupos minoritários.

Dessa forma, não há qualquer intervenção direta ou indireta na contratação de empregados, estagiários e aprendizes, prevalecendo a classificação resultante dos referidos processos seletivos já mencionados, em conformidade com a legislação e regulamentação estadual sobre o tema, garantindo a diversidade e igualdade de oportunidades.

O quadro de governança da CDHU é preponderantemente composto de administradores do gênero masculino e acima de 50 anos, havendo apenas 1 integrante do gênero feminino no quadro do Conselho de Administração. O quadro de empregados da CDHU totaliza 372 posições, sendo composto de 63% de empregados (gênero masculino: 235) e 86% acima de 50 anos. As empregadas (gênero feminino: 137) correspondem a 37% do quadro, sendo que 82% encontram-se acima de 50 anos.

Em relação à diversidade racial, 5,91% de empregados declararam ser da raça amarela, 8,60% pardos e 4,03% negros.

No que se refere às pessoas com deficiência (PCDs), há um contingente de 19 empregados(as); destes, 3 são do gênero feminino. Na composição do quadro de empregados, o grupo gerencial conta com 69% de representantes do gênero masculino e 31% do gênero feminino, com média de remuneração equivalente. Os cargos administrativos são representados por 49% do gênero masculino e 51% do gênero feminino. Os cargos técnicos contam com 53% de representantes do gênero masculino e 47% do gênero feminino. Em relação aos cargos operacionais, estes são ocupados exclusivamente por representantes do gênero masculino.

Composição do quadro de governança discriminados por gênero e faixa etária

	< 30 anos	Porcentagem	Entre 30 e 50 anos	Porcentagem	> 50 anos	Porcentagem
Homens	0	0%	1	7%	9	64%
Mulheres	0	0%	2	14%	2	14%

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

Composição do quadro de empregados discriminados por gênero e faixa etária

	< 30 anos	Porcentagem	Entre 30 e 50 anos	Porcentagem	> 50 anos	Porcentagem
Homens	0	0%	34	9%	201	54%
Mulheres	0	0%	24	6%	113	30%

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

Composição do quadro de empregados discriminados por categoria funcional, de acordo com gênero e diversidade racial

	Amarela (qtde.)	Amarela (%)	Parda (qtde.)	Parda (%)	Negra (qtde.)	Negra (%)
Gerencial						
Homens	4	1,08%	9	2,42%	2	0,54%
Mulheres	2	0,54%	2	0,54%	2	0,54%
Administrativo						
Homens	4	1,08%	3	0,81%	5	1,34%
Mulheres	6	1,61%	5	1,34%	3	0,81%
Técnico						
Homens	2	0,54%	3	0,81%	1	0,27%
Mulheres	4	1,08%	2	0,54%	0	0,00%
Operacional						
Homens	0	0,00%	8	2,15%	2	0,54%
Mulheres	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Total						
Homens	10	2,69%	23	6,18%	10	2,69%
Mulheres	12	3,23%	9	2,42%	5	1,34%
	22	5,91%	32	8,60%	15	4,03%

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

Composição do quadro de empregados discriminados por categoria funcional, gênero minorias e outros indicadores de diversidade

Grupos minoritários ou vulneráveis (PCDs)	Mulheres (qtde)	Mulheres (%)	Homens (qtde)	Homens (%)	Total (qtde)	Total (%)
Gerencial	6	2%	15	4%	21	6%
Administrativo	14	4%	2	1%	16	4%
Técnico	6	2%	6	2%	12	3%
Operacional	0	0%	10	3%	10	3%

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2023.

TRABALHO INFANTIL, FORÇADO OU ANÁLOGO AO ESCRAVO (GRI 3-3 408, GRI 408-1, GRI 409, GRI 409-1 | ODS 8 e ODS 16)

Na relação com os agentes econômicos, a CDHU, por meio dos instrumentos contratuais, destaca a necessidade de que sejam aplicadas as medidas preventivas e corretivas determinadas nos regulamentos disciplinares de segurança e de higiene, nas exigências emanadas pela CIPA, bem como no disposto na Lei nº 6.514/1977, nas Normas Regulamentadoras relativas à Segurança e Medicina do Trabalho, aprovadas pela Portaria nº 3.214/1978 e suas revisões, e especificamente na NR 18 – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção.

A Companhia, por intermédio de suas gerenciadoras, realiza a fiscalização das obras, inclusive no que diz respeito às condições dos canteiros e alojamentos, de modo a verificar eventuais irregularidades relativas às condições de trabalho infantil e/ou análogas à escravidão.

As medidas corretivas, no caso de alguma ocorrência de trabalho infantil ser identificada, seguem a legislação pertinente, em especial a CLT e o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA).

Em 2023, não foram identificados riscos ou casos de trabalho infantil ou análogos à escravidão na cadeia de fornecedores da CDHU.

A CDHU previne situações de trabalho análogo ao escravo por meio de fiscalização dos canteiros de obras e, se identificada alguma situação, as medidas tomadas são as previstas na legislação.

PARTICIPAÇÃO EM ENTIDADES REPRESENTATIVAS DA SOCIEDADE (GRI 2-28)

A CDHU participa ativamente em conselhos, comitês, grupos e associações, por meio de representações, promovendo a integração das políticas habitacionais e urbanas aos demais setores. Foram identificados 57 assentos participativos, distribuídos em: 27 conselhos, 7 câmaras temáticas, 14 comitês, 5 comissões, 7 Grupos de Trabalho e 10 entidades intersectoriais e estaduais. A alta governança participa diretamente do Conselho Estadual da Habitação (CEH) e do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (CGFPHIS).

Além dessas instituições, os técnicos da CDHU participam em outros fóruns como representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, tais como: Meio Ambiente e Saneamento, Políticas Públicas de Direitos Humanos, de Assistência Social, de Demandas Especiais (Idosos, Deficientes, Mulheres Vítimas de Violência, Povos Originários, Crianças e Adolescentes).

A CDHU considera estratégica a sua participação em todas as associações e também participa como empresa signatária da Rede Brasil para o Pacto Global, desde 2015. Tais adesões não são obrigatórias, mas sempre estimuladas pelo Governo do Estado de São Paulo.

AVALIAÇÃO SOCIAL DOS FORNECEDORES (GRI 3-3 414, GRI 414-1 | ODS 5, ODS 8 e ODS 16)

Todos os fornecedores da CDHU são selecionados por meio de licitações, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 13.303, de 2016. Empresas brasileiras, independentemente de sua localização, podem participar, desde que cumpram as cláusulas referentes aos direitos humanos, critérios ambientais e sociais da Companhia, além dos padrões de qualidade. A Companhia busca a melhor proposta, em conformidade com a legislação, visando ao interesse público, sem qualquer tipo de tratamento diferenciado ou restrição à participação dos fornecedores.

Dependendo da natureza do contrato, as empresas interessadas devem apresentar atestados e acervos técnicos que demonstrem a sua competência para a execução dos serviços.

Ademais, as licitações para obras e serviços de engenharia devem respeitar o programa de inserção de egressos do sistema penitenciário no mercado de trabalho (Pró-Egresso), conforme o Decreto Estadual nº 55.126/2009.

Os principais fornecedores da CDHU incluem construtoras, empresas de gerenciamento de obras, empresas de regularização fundiária e prestadoras de serviços diversos, como sociais, comerciais e eventos. Todos os contratos são submetidos à fiscalização, e não há relatos de fornecedores identificados como causadores de impactos sociais negativos reais ou potenciais. (GRI 414-2 | ODS 5, ODS 8 e ODS 16)

Os procedimentos licitatórios também levam em consideração a política de integridade nas transações com partes relacionadas. Os contratos regidos pela Lei nº 13.303/2016 devem respeitar as normas sociais e ambientais e estão sujeitos a sanções em caso de descumprimento. Além disso, conforme estabelecido no capítulo III da referida lei, os contratos são fiscalizados pelos órgãos de controle externo e interno das três esferas de governo.

SAÚDE, SEGURANÇA E COMUNICAÇÃO COM O CLIENTE (GRI 3-3 416, GRI 416-1, GRI 3-3 417 | ODS 16)

O principal produto ofertado pela CDHU é a produção habitacional para diminuição do déficit habitacional, sendo que a moradia promovida pela Companhia proporciona segurança e habitabilidade adequadas à população de baixa renda sem acesso ao mercado imobiliário formal, em grande parte vivendo em condições insalubres em assentamentos precários e em domicílios congestionados ou com graves problemas edilícios.

As ações de provisão e de recuperação e requalificação habitacional voltadas à superação desses problemas têm implicações positivas na saúde da população, diminuindo doenças causadas por inadequações edilícias.

Para propiciar que a nova moradia seja entregue à população em condições adequadas e garantir reparação de eventuais problemas, a Companhia investe nas seguintes ações sistemáticas que impactam positivamente a melhoria da saúde e segurança do consumidor:

- Para estruturação e desenvolvimento de novos programas e projetos da Companhia estão sendo incorporadas diretrizes: (a) que contribuam para a segurança pública e prevenção de crimes por meio do desenho urbano, seguindo o conceito *Crime Prevention Through Environmental Design* (CPTED), como: (i) dispositivos que proporcionem maior visibilidade e vigilância natural das áreas comuns e do sistema viário contíguo aos empreendimentos, com posicionamento adequado de janelas e acessos, transparência de fachadas e uso misto nos terrenos dos edifícios; (ii) projeto luminotécnico eficiente e suficiente, tanto das áreas de uso comum e circulação interna dos empreendimentos, como nas calçadas e pistas do sistema viário de acesso; (iii) vegetação adequada e bem posicionada, sem barreiras visuais ou conflito com a iluminação pública; e (iv) espaços projetados sem cantos ou esconderijos; (b) que priorizem a mobilidade ativa e o uso do transporte público coletivo, contribuindo para melhoria da qualidade de vida da população em geral, na redução na emissão de gases e na incidência de doenças do trato respiratório e cardíaco, como: (i) requalificação de trecho do sistema viário de acesso aos empreendimentos, interligando-os à rede de transporte público coletivo e de cicloviária e ciclofaixas existentes ou projetadas, como forma de garantir acessibilidade, segurança viária e conforto a pedestres e ciclistas; (ii) implantação de bicicletários em todos os empreendimentos e paraciclos junto à entrada de comércio e serviços; (iii) oferta de vagas para estacionamento de veículos apenas em quantidade necessária para atendimento à legislação vigente;

- ações de provisão, recuperação e requalificação habitacional que proporcionam segurança e habitabilidade adequadas para atendimento às famílias com necessidades habitacionais diversas, em grande parte vivendo em condições insalubres em assentamentos precários e em domicílios congestionados, com graves problemas edilícios. Tais ações contribuem para a diminuição de doenças causadas por inadequações edilícias como: (i) cômodos sem abertura externa (risco de doenças do trato respiratório), (ii) abastecimento de água impróprio (risco de doenças de veiculação hídrica), (iii) ausência de revestimento de paredes e piso, e presença de mofo e umidade (favorecendo a proliferação de insetos vetores de doenças como chagas, malária, etc.);

- provisão habitacional com 100% das unidades novas entregues à população com o devido Certificado de Conclusão ou Habite-se (ato administrativo municipal que comprova a regularidade da edificação, quando da conclusão da obra ou serviço segundo as normas técnicas aplicáveis, disposições da legislação municipal – em especial o Código de Obras e Edificações –, e em conformidade com os projetos aprovados) e, quando pertinente, com o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB – documento emitido pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo [CBPMESP] que atesta as condições de segurança contra incêndio

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

de edificações e áreas de risco, em conformidade com as regras prescritas nas instruções técnicas pertinentes para execução e implantação de medidas estruturais, técnicas e organizacionais); e

• previsão de mecanismos para reparação de não conformidades em edificações já entregues, causadas por vício construtivo ou falha na execução (garantia de obras), ou de danos físicos decorrentes de causas externas como incêndios, explosões, vendavais, desmoronamentos, inundações e alagamentos (seguro de imóvel durante a vigência do financiamento).

HÁ PREVISÃO DE MECANISMOS PARA OS CASOS DE NÃO CONFORMIDADE DA EDIFICAÇÃO (GRI 416-2 | ODS 16)

Conforme dispõe o artigo nº 618 do Código Civil brasileiro, a responsabilidade para a reparação de danos físicos aos imóveis durante os primeiros 5 anos de construção é do empreiteiro; passado esse período, considera-se que a manutenção compete à família/condomínio.

As principais queixas que recebemos em nossos canais de atendimento sobre a qualidade do produto fornecido são infiltrações (534), vazamentos (292), rachaduras e trincas (266), pisos e revestimentos soltos (142), acesso ao conjunto (1.324) e aquecedor solar (58), de um total de 4.340 registros no ano de 2023, o que representa 60% dos problemas construtivos apontados pela população.

Um grande volume de ocorrências se refere a pedidos de plantas e projetos, num total de 552 ocorrências, o que não se caracteriza problemas construtivos. Do universo de problemas apontados, 21% estão concentradas em unidades entregues às famílias até 5 anos. As demais ocorrências registradas competem aos moradores a manutenção do patrimônio para evitar que chegue a comprometer a saúde e segurança das pessoas que lá residem. Ainda que a questão temporal seja relevante no que tange à responsabilidade civil objetiva, a Área de Obras adota como procedimento:

a. Vistoria das UHS

Se a moradia tiver menos de 5 anos, a fiscalizadora realiza vistoria na UH para detectar os problemas e as causas. Se for superior a 5 anos, salvo problemas de rachaduras e muros de arrimo, o mutuário será orientado a realizar as manutenções por sua conta.

Quando se trata de solicitações referentes a rachaduras e muros de arrimo, a fiscalizadora é orientada a avaliar riscos envolvidos, causas e soluções.

Em caso de identificação de riscos, mesmo que o imóvel não se encontre em garantia, eventualmente, a CDHU pode optar em realizar as obras necessárias para sanar o problema.

b. Notificação à prefeitura municipal ou construtora

Recebida a vistoria da fiscalizadora, se for constatado vício construtivo ou falha na execução, a prefeitura municipal ou a construtora é notificada para efetuar as correções necessárias, dependendo do tipo de programa.

c. Conclusão dos reparos

Se os reparos foram executados, a construtora envia o termo de conclusão assinado e é efetuado o encerramento da ocorrência no sistema CRM.

Após o prazo concedido, e também exauridas todas as possibilidades de solução administrativa, o caso é enviado ao jurídico da CDHU para ingressar com a demanda judicial.

d. Manual do Proprietário do Imóvel da CDHU

100% dos empreendimentos entregues aos usuários são acompanhados do Manual do Proprietário (casas e apartamentos) e Manual do Síndico (para prédios nas áreas comuns), contendo todas as informações relevantes da edificação, elaborado pela construtora, checado pela fiscalizadora e aprovado pela Gerência de Obras da CDHU. É também responsabilidade do construtor/incorporador elaborar e entregar o manual das áreas comuns, seguindo as normas estabelecidas pela ABNT nº 15.575, além das normas internas da CDHU.

Apesar desses procedimentos adotados, há aproximadamente 1.500 ações judiciais na Companhia que discutem a ocorrência de eventuais vícios construtivos em unidades habitacionais comercializadas pela CDHU.

Seguro Habitacional Imobiliário (GRI 416-2 | ODS 16)

O seguro imobiliário tem como objetivo garantir o pagamento do financiamento ao credor, em caso de morte ou invalidez permanente dos componentes do contrato, respeitada a proporcionalidade destes, ou ainda, no caso do seguro de danos físicos do imóvel, garantir que o bem segurado retorne ao seu estado inicial, caso sofra danos previstos na respectiva apólice securitária.

Como subordinada aos regramentos do SFH, a CDHU está sujeita à resolução do BACEN nº 3.811/2009, que assim determina: "As instituições integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) somente concederão financiamentos habitacionais com cobertura securitária que preveja, no mínimo, cobertura aos riscos de (MIP) Morte e Invalidez Permanente do mutuário e de (DFI) Danos Físicos do Imóvel".

100% das unidades habitacionais contam com as coberturas descritas. Com relação aos danos físicos ao imóvel (DFI), durante a vigência do financiamento são considerados os seguintes danos, provocados por:

- Incêndio, raio ou explosão;
- vendaval;
- desmoronamento total;
- desmoronamento parcial, assim entendido: a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural;
- ameaça de desmoronamento devidamente comprovada;
- destelhamento; e
- inundação ou alagamento ainda que decorrente de chuva.

No caso do seguro de DFI, além dos valores indenizados em espécie, há que se considerar que as indenizações são, também, recebidas por meio de recuperação do imóvel com a contratação de obras.

CADEIA DE FORNECEDORES (GRI 203-2, GRI 414-2 | ODS 1, ODS 3, ODS 5, ODS 8 E ODS 16)

Em relação aos fornecedores da CDHU, em 100% dos contratos a Ordem de Início de Serviços só é emitida após a contratada apresentar apólice de seguro referente ao Risco de Responsabilidade Civil Cruzado, incluindo cobertura contra acidente de trabalho e riscos diversos de acidentes físicos, declaração de situação regular perante o Ministério do Trabalho, na qual deve constar que a empresa não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, declarando também que atende às normas relativas à saúde e segurança do trabalho.

Além disso, a contratada deve apresentar o layout do canteiro de obras, com a verificação do atendimento aos preceitos da NR 18 – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção e, também, o cronograma de permanência de mão de obra, do dimensionamento do SESMT e do Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção (PCMAT), elaborado para as obras e serviços.

Em 2023, a CDHU não respondeu solidariamente por negligência e imprudência cometida por empresa contratada para a execução dos serviços/obras.

PRIVACIDADE DO CLIENTE (GRI 3-3 418, GRI 418-1 | ODS 16)

Cada vez mais a tecnologia está presente no nosso dia a dia e sendo utilizada para elevar a qualidade e produtividade das nossas atividades; por isso, é extremamente importante adotar medidas de segurança, de gestão e de controle para proteger os dados e o ambiente tecnológico, minimizando o risco para ataques ou outros tipos de vulnerabilidades nos ativos da infraestrutura da CDHU.

As ameaças surgem diariamente e de diversas origens; portanto, o processo de gerenciamento das vulnerabilidades é contínuo e abrange diferentes pilares dentro da Companhia.

Em 2023, a Companhia atuou no desenvolvimento do Planejamento Estratégico de Tecnologia da Informação (PETI), em que foram incluídas 3 necessidades que vêm ao encontro do tema privacidade:

1. Implementar processos de governança de TI;
2. implementar processos de governança de dados; e
3. implementar processos de segurança da TI.

Hoje, há várias entidades, recursos e tecnologias que coletam, transformam, armazenam e compartilham informações, e se faz necessário aplicar uma governança de dados para que esse ecossistema seja gerenciado formalmente dentro da Companhia.

A governança de dados deverá orientar as atividades de gestão de dados, direcionando, monitorando e avaliando as implementações relacionadas à conformidade e prevenção de riscos com o objetivo de evitar incidentes e/ou promover a mitigação caso ocorra, abrangendo 3 principais segmentos:

- **Infraestrutura:** fornecendo meios para coleta, tratamento, compartilhamento, disponibilidade, segurança (lógica e física) e monitoramento;
- **normas:** normativos para garantir a segurança, cumprimento das leis e regulamentos, monitoramento e penalidades em caso de mau uso dos dados; e
- **comunicação:** divulgar, conscientizar e disseminar a cultura da gestão da informação.

No que se refere aos impactos reais e potenciais negativos que afetaram os indivíduos, é importante ressaltar que, ao longo do ano de 2023, a CDHU recebeu queixas de clientes que identificaram tentativas de fraude por meio do recebimento de correspondências, contatos telefônicos e mensagens via WhatsApp, com o intuito de negociar pagamentos relacionados a boletos falsos.

De acordo com levantamento realizado pela CDHU, constatou-se, no ano, a ocorrência de 306 queixas relativas a contatos efetuados por supostos fraudadores, com 54 indivíduos tendo relatado prejuízos financeiros em decorrência dos pagamentos efetuados.

A CDHU segue aguardando o desenrolar das investigações conduzidas pela Delegacia de Polícia de Crimes Cibernéticos, a fim de que sejam apuradas as causas e aplicadas sanções disciplinares cabíveis.

Cabe destacar que a CDHU continua empenhada em adotar uma série de medidas voltadas à conformidade com a LGPD. Especificamente, são oferecidos treinamentos anuais a todos os empregados, além da manutenção de uma Política de Privacidade e de Tratamento de Dados Pessoais e de um Programa de Integridade.

SOBRE O RELATÓRIO

Como uma empresa pública vinculada ao Governo do Estado de São Paulo, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) está sujeita às disposições da Lei Federal nº 13.303/2016, conhecida como Lei das Estatais. Essa lei estipula requisitos mínimos de transparência para empresas públicas e sociedades de economia mista, incluindo a obrigatoriedade de divulgação anual de relatórios integrados ou de sustentabilidade (GRI 2-2)

A CDHU tem respondido a essas exigências, atendendo às demandas do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração e do CODEC para aumentar a transparência em suas ações e diretrizes de sustentabilidade. Desde 2009, adotou os padrões da *Global Reporting Initiative* (GRI) na elaboração de seus relatórios anuais de sustentabilidade. Esses relatórios abordam o desempenho da Companhia nos aspectos econômico, ambiental, social e de governança.

A metodologia GRI, como um padrão internacional de relatório, permite alinhar os mais altos conceitos de sustentabilidade, tornando os relatórios comparáveis. Isso ajuda tanto os gestores internos quanto o público externo a entender a complexidade e os desafios enfrentados pela CDHU em suas atividades.

A partir de 2022, a CDHU optou por aderir voluntariamente aos indicadores *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB), do setor *Home Builders*, e integrou os relatórios anuais exigidos pela Lei Federal nº 13.303/2016, especificamente o Relatório de Administração e a Carta de Governança.

Os dados aqui relatados compreendem o período de 01/01/2023 a 31/12/2023 e apresentam, com transparência e objetividade, os principais resultados relacionados aos temas considerados materiais pela Companhia, bem como trata sobre políticas, práticas, desempenho e gestão de todas as operações da CDHU no Estado de São Paulo. (GRI 2-3)

Em 2023, houve apenas 1 reformulação de dado divulgado. O índice de intensidade energética divulgado por meio do indicador GRI 302-3, em 2022, contabilizou as informações até novembro de 2022. Reapresentamos o índice de 2022 neste Relatório contemplando o mês de dezembro, o que fez o índice anual ser alterado de 19 para 22 kWh por trabalhador. A alteração não causou efeito significativo na Companhia. (GRI 2-4)

A matriz de materialidade considerada nesta edição do Relatório foi definida em 2023 com base em uma consulta ampla aos stakeholders e entrevistas em profundidade com a alta direção e parceiros da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. A definição dos temas materiais foi validada pela Direção da Companhia.

As informações financeiras e de gestão referem-se única e exclusivamente à CDHU, não havendo participação acionária da Companhia em outras empresas, e são apuradas para o mesmo período. O Relatório é coberto pelo Balanço Financeiro Anual, auditado por órgão independente e publicado simultaneamente no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no site institucional do Estado de São Paulo. Tanto o balanço financeiro auditado como o Relatório de Sustentabilidade e os demais documentos oficiais citados (Relatório da Administração e Carta de Governança) foram publicados simultaneamente no Diário Oficial do Estado de São Paulo, na edição de 20/04/2023. Eles também podem ser consultados no site da CDHU.

Para mais informações sobre os conteúdos deste Relatório, acesse o site ou entre em contato com a CDHU pelo e-mail relatoriodesustentabilidade@cdhu.sp.gov.br.

COMPROMISSOS ESG

A CDHU está empenhada em integrar as preocupações sociais, ambientais e de governança às suas estratégias de negócios e processos, reconhecendo isso como um passo fundamental para adotar o relato integrado, seguindo os princípios e diretrizes do International Integrated Reporting Council (IIRC).

Atualmente, os indicadores econômicos divulgados nas Demonstrações Financeiras passam por uma auditoria externa independente a cada exercício, conforme exigido pelos órgãos de controle e fiscalização do Estado. Os resultados são validados pelo diretor-presidente da CDHU e apresentados ao Comitê de Auditoria Estatutário e ao Conselho de Administração. (GRI 2-5)

Neste ciclo e nos próximos, a CDHU está mapeando todas as fontes de informações e gerenciando os indicadores de forma mais rigorosa, seguindo as diretrizes dos frameworks que utiliza. A Companhia está buscando alinhar seus relatórios de sustentabilidade aos princípios do relato integrado, e, para o triênio 2022-2024, a meta é aplicar gradativamente os requisitos do IIRC, reforçando os controles, os registros e a rastreabilidade das informações. (GRI 2-5)

O processo de publicação do Relatório segue os ritos de governança previstos e é analisado e aprovado pela Alta Administração da Companhia, com acompanhamento do Comitê de Auditoria Estatutário. A gestão dos temas materiais envolve as diversas áreas da CDHU e, nos temas mais estratégicos, pode contar com o suporte do Comitê Gestor do Plano de Ações Estratégicas e de Investimentos da CDHU, bem como do Comitê de Inovação e Sustentabilidade, compostos de representantes de todas as áreas pertinentes. Isso possibilita o gradual aumento de melhorias e sua incorporação à rotina das áreas envolvidas. (GRI 2-14)

A produção do Relatório contou com a participação de uma consultoria especializada.

VERIFICAÇÃO EXTERNA (GRI 2-5)

A CDHU realiza auditorias externas independentes de suas demonstrações financeiras trimestralmente e, anualmente, essas informações são integradas e publicadas conjuntamente com o Relatório de Sustentabilidade e o Relatório da Administração/Carta de Governança. Esses documentos passam por validação e aprovação das instâncias competentes, desde a Diretoria Plena da Companhia até o Conselho de Administração, incluindo o Comitê de Auditoria Estatutário e o Conselho Fiscal.

A Companhia busca constantemente o aprimoramento dos controles e registros de informações, visando ao amplo rastreamento das informações e ao alinhamento com as diretrizes da GRI.

O processo de integração das demonstrações financeiras auditadas com o Relatório de Sustentabilidade e o Relatório da Administração tem sido aprimorado a cada ano, com o acompanhamento especial do Comitê de Auditoria Estatutário e de um membro independente do Conselho de Administração. Esses ajustes garantem a coerência necessária para a divulgação conjunta dos três itens.

A CDHU, nos próximos exercícios, avaliará a pertinência de agregar uma verificação externa específica para as informações complementares às demonstrações financeiras, dependendo das conclusões obtidas ao longo deste período.

MATERIALIDADE (GRI 3-1)

A CDHU realizou novo processo de materialidade em 2023, para o biênio 2024/2025. O processo foi baseado nas orientações do *International Sustainability Standards Board* (ISSB) e GRI e em consonância com o conceito

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

de dupla materialidade (temas que podem impactar o valor da empresa e os impactos das atividades da empresa sobre o meio ambiente, a sociedade e a economia). Foram 2 etapas:

I. Uma investigação qualitativa com representantes da Alta Administração sobre os principais riscos, oportunidades e impactos relacionados à atuação da Companhia, por meio de 11 temas iniciais que abordaram os desafios colocados para a política pública de desenvolvimento urbano e habitação; e

II. consulta ampla aos principais stakeholders, realizada de forma on-line sobre esses mesmos 11 temas, totalizando 648 convidados e 244 respostas recebidas (38% de participação), cujo resultado foi ponderado e indicou 8 temas materiais prioritários: 1) Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social; 2) Inovação tecnológica e novos modos de produção de moradia e urbanização; 3) Ética, transparência e integridade; 4) Cidade sustentável e resiliente; 5) Eficiência operacional e orçamentária; 6) Política de atendimento habitacional com diversidade e inclusão; 7) Gestão ambiental nas operações; e 8) Gestão do capital humano.

O principal avanço no ciclo de materialidade foi o aprofundamento na avaliação dos impactos, riscos e oportunidades do negócio por meio de entrevistas com líderes da CDHU e da SDUH. Essas entrevistas não só alimentaram o processo em questão, mas também estimularam reflexões que podem iniciar uma avaliação contínua dos impactos da Companhia, conforme orientado pela GRI.

Há uma grande convergência de resultados do processo de materialidade, mesmo sem a aplicação de pesos nas avaliações dos públicos com maior influência: sem pesos diferentes, os 5 primeiros tópicos permanecem os mesmos, na mesma ordem; os 3 últimos também seriam os mesmos, variando apenas de ordem. Seis dos 7 públicos concordam na definição do tema mais relevante, e a avaliação da Alta Administração está bastante alinhada com o resultado final, o que confirma a convergência mencionada.

Embora os temas levados à consulta em 2023 não tenham sido idênticos aos analisados no processo de 2021, é possível perceber movimentos nos aspectos priorizados, que atendem ao momento organizacional e ao contexto global. Das 224 pessoas que responderam à consulta on-line, apenas 22 registraram comentários espontâneos na caixa aberta para isso. Parte dos comentários foram sobre aspectos mais específicos/pontuais, mas se destacam a necessidade de curso público para preenchimento/renovação do quadro funcional (5 comentários – Alta Administração, Líderes e Colaboradores) e o atendimento a necessidades da população (4 comentários – Líderes e Colaboradores).

O principal avanço realizado neste ciclo de materialidade esteve no aprofundamento no levantamento dos impactos, riscos e oportunidades do negócio por meio de entrevistas com líderes da CDHU e da SDUH. Além de alimentar o processo em pauta, os encontros realizados estimularam reflexões entre os entrevistados, o que pode dar início a um exercício contínuo de avaliação de impactos da Companhia, como orientado pela GRI. Além disso, esse movimento pode servir de suporte para a reflexão sobre a estratégia corporativa.

No mais, não houve reformulações referentes às informações apresentadas no ano anterior sobre fusões ou aquisições, bem como a natureza do negócio e os métodos de medição dos indicadores do Relatório.

Temas materiais 2023/2024 (GRI 3-2)

Os 8 temas foram definidos por meio do processo de materialidade realizado em 2 etapas: qualitativa (entrevistas em profundidade com a Alta Administração) e quantitativa (consulta on-line com 648 stakeholders). Os temas materiais resultantes desse processo foram validados pela Diretoria da CDHU. São eles:



IMPACTO POSITIVO: A CDHU E OS ODS

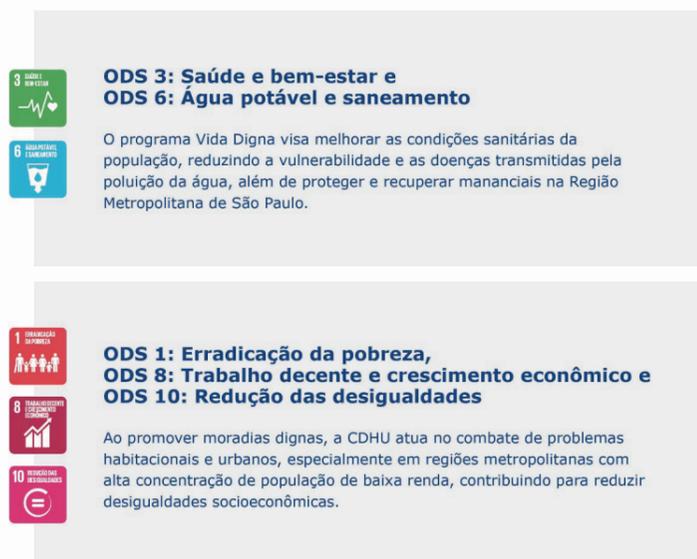
A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, estabelecida em 2015 pelos líderes mundiais, representa um compromisso ambicioso para erradicar a pobreza, combater a desigualdade e proteger o meio ambiente. Com 17 ODS e 169 metas, os ODS constituem uma agenda global para promover um futuro melhor e mais sustentável para todos.

O trabalho da CDHU está intimamente ligado aos ODS da ONU, especialmente ao ODS 11: Tomar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis. Esse ODS visa garantir, até 2030, o acesso de todos a moradias seguras, adequadas e acessíveis, bem como a serviços básicos e a urbanização de favelas.

A CDHU atua no desenvolvimento urbano das cidades, implementando programas de provisão habitacional, urbanização de assentamentos precários, requalificação habitacional e urbana, e regularização fundiária de interesse social. Além disso, contribui para o desenvolvimento econômico e social das comunidades carentes e para o crescimento urbano dos municípios.

Destaca-se o programa Viver Melhor, que visa melhorar as condições de vida de famílias de baixa renda, oferecendo moradias adequadas em áreas em processo de regularização fundiária, garantindo salubridade, habitabilidade e acessibilidade sem custos adicionais para as famílias.

Por meio de seus programas habitacionais, a CDHU também contribui para outros ODS:



ODS 15: Vida terrestre

Ações da CDHU incentivam o uso de espécies vegetais nativas em projetos paisagísticos, aumentando a diversidade de fauna e flora nos empreendimentos habitacionais, especialmente em áreas próximas a áreas ambientalmente sensíveis.

ANEXOS

Compromissos de política (GRI 2-23 | ODS 16)

A CDHU pauta a sua governança pelas disposições legais vigentes, destacando-se:

- **Lei Federal nº 6.404/1976**, que dispõe sobre as sociedades por ações;
- **Lei Federal nº 9.514/1997**, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.
- **Lei Federal nº 12.527/2011**, que regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal; altera a Lei nº 8.112, de 11/12/1990; revoga a Lei nº 11.111, de 05/05/2005, e dispositivos da Lei nº 8.159, de 08/01/1991; e dá outras providências; e
- **Lei Federal nº 12.846/2013**, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências;
- **Lei Federal nº 13.303/2016**, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios;
- **Lei Federal nº 10.741/2003**, que dispõe sobre o Estatuto da Pessoa Idosa e dá outras providências, e que prevê a reserva de 3% das unidades habitacionais para as pessoas idosas;
- **Lei Federal nº 13.709/2018**, Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD). A CDHU pauta as suas atividades finalísticas pelas disposições legais vigentes, destacando-se:
- **Lei Estadual nº 9.075/1995**, que institui vedações aos mutuários ou beneficiários da política habitacional do Estado de São Paulo e dá outras providências (aquisição de outro imóvel com recursos estaduais);
- **Lei Estadual nº 10.310/1999**, que dispõe sobre o sorteio de imóveis da CDHU;
- **Lei Estadual nº 11.818/2005**, que altera a Lei nº 11.023, de 28/11/2001, que dispõe sobre a reserva de 4% de todos os imóveis populares para serem comercializados com policiais civis e militares, incorporando nessa cota os agentes de segurança penitenciária e agentes de escolta e vigilância penitenciária (art. 1º);
- **Lei Estadual nº 12.801/2008**, que autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Estado no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cria o Conselho Estadual de Habitação (CEH), institui o FPHIS e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH), e dá providências correlatas;
- **Lei Estadual nº 12.907/2008**, que consolida a legislação relativa à pessoa com deficiência no Estado de São Paulo;
- **Lei Estadual nº 13.094/2008**, que altera a Lei nº 10.310, de 12/05/1999 e que dispõe sobre o sorteio de imóveis da CDHU;
- **Lei Estadual nº 16.105/2016**, que altera a Lei nº 12.276, de 21/02/2006, que dispõe sobre a alienação dos imóveis financiados pela CDHU no curso do contrato de financiamento, permitindo a transferência do imóvel após 18 meses da assinatura do contrato;
- **Decreto Estadual nº 53.823/2008**, que regulamenta a Lei nº 12.801, de 15/01/2008, que autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Estado no SNHIS, cria o CEH, institui o FPHIS e o FGH;
- **Decreto Estadual nº 55.334/2010**, que autoriza a Secretaria da Habitação a, representando o Estado, celebrar convênio com a CDHU, visando à gestão de recursos a serem transferidos aos municípios, que tenham declarado estado de calamidade pública, para a concessão de benefício eventual denominado auxílio-moradia emergencial;
- **Decreto Estadual nº 55.370/2010**, que altera e acrescenta dispositivos que especifica no Decreto nº 55.334, de 11/01/2010, que autoriza a Secretaria da Habitação a, representando o Estado, celebrar convênio com a CDHU, visando à gestão de recursos a serem transferidos aos municípios que tenham declarado estado de calamidade pública, para a concessão de benefício eventual denominado auxílio-moradia emergencial;
- **Decreto Estadual nº 62.349/2016**, que dispõe sobre o programa de integridade e a área de conformidade a serem adotados por empresas controladas direta ou indiretamente pelo Estado de São Paulo, regulamentando a aplicação da Lei Federal nº 13.303, de 30/06/2016, e criando instâncias e procedimentos de fomento ao controle interno. Em atendimento à referida legislação, a CDHU desenvolveu o seu Código de Conduta e Integridade, o Programa de Integridade, diversas políticas e regimentos dos órgãos estatutários. Todos os documentos normativos citados foram devidamente aprovados pela Diretoria Colegiada e pelo Conselho de Administração, divulgados, por e-mail, aos empregados e estão disponíveis no site, na área de Governança Corporativa (<https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/governanca-corporativa/sobre-governanca-corporativa>);
- **Decreto Estadual nº 64.509/2019**, que reformula o Programa Vila Dignidade, instituído pelo Decreto nº 54.285, de 29/04/2009, com a nova denominação Vida Longa e dá providências correlatas;
- **Resolução de Diretoria nº 04/1999**, que estabelece que 5% das unidades produzidas pela CDHU e destinadas para o atendimento da demanda geral, selecionada por meio de sorteio, sejam reservadas para pessoa idosa que tenha 60 anos de idade ou mais;
- **Resolução SH-SEAD/2009**, que estabelece o Regulamento do Programa Vila Dignidade;
- **Resolução SH-SEDS nº 61/2019**, que estabelece o regulamento do Programa Vida Longa;
- **Resolução de Diretoria nº 03, de 23/01/2017**, que dispõe sobre dispensa de aplicação das cotas legais e governamentais para idosos, indivíduos sós, pessoas com deficiência para os denominados "grupos alvos fechados";
- **Resolução de Diretoria nº 32, de 13/05/2014**, que dispõe sobre os critérios e procedimentos para atendimento a indivíduos sós nos programas habitacionais voltados à denominada "demanda aberta";
- **Resolução SH nº 024/2017**, que regulamenta a Política de Reassentamento Habitacional no âmbito da Política de Habitação de Interesse Social do Governo do Estado de São Paulo, definindo diretrizes e procedimentos operacionais a serem observados pelos órgãos executores e parceiros – consolida a dispensa de atendimento a cotas para grupos-alvo fechados no caso de reassentamento;

Todas as atividades e ações desenvolvidas pela Área de Gestão de Pessoas decorrem da relação contratual de trabalho entre a CDHU e os empregados, em relação a remuneração, benefícios, recolhimento de encargos sociais e trabalhistas, e encontram-se em consonância e alinhamento com a legislação estadual e federal vigentes relacionados a cada tema, por meio da CLT, Constituições Federal e Estadual, LGPD, regulamentações do Ministério da Saúde, do Trabalho, Previdência Social, Agência Nacional de Saúde, Receita Federal, Acordo Coletivos de Trabalho, Tribunal de Contas do Estado, além das normatizações e regulamentos internos de compliance e de conduta profissional.

Atualizações em políticas

A CDHU atua na adequação de suas políticas, diretrizes e procedimentos em consonância com as legislações sancionadas que impactam a definição da política de atendimento dos públicos específicos da Companhia, bem como as garantias de contratos de financiamentos firmados com seus clientes. São elas:

- **Lei Federal nº 14.711/2023 – Marco das Garantias;**
- **Lei Estadual nº 17.347/2021 – Política Estadual pela Primeira Infância; e**
- **Lei Estadual nº 17.626/2023 – Auxílio-Moradia a Mulheres Vítimas de Violência Doméstica.**

Para atendimento a mulheres vítimas de violência, foi instituído grupo de trabalho intersecretarias para discutir a regulamentação da lei, contando com a participação de colaboradores da SDUH/CDHU.

Para a Lei nº 14.711/2023, não houve nenhuma ação até o momento, tendo em vista a recente publicação pelo

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação **SÃO PAULO** GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Governo Federal, mas caberá avaliação específica.

Para a Lei nº 17.347/2021, foi incluído em alguns editais um grupo que trata da matéria, em parceria com a COHAB, mas há necessidade de adequação geral nos programas da CDHU.

Considerando a otimização das despesas e redução dos gastos públicos, a CDHU observa o Decreto Estadual nº 64.065, de 02/01/2019, com suas alterações posteriores.

A partir de 01/01/2024, a CDHU também passou a observar, no que couber, a Lei Federal nº 14.133, de 01/04/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

FONTES DE RECURSOS DA CDHU (GRI 201-4)

As principais fontes de recursos da CDHU podem ser divididas em 2 grandes grupos:

Adiantamentos para futuro aumento de capital

A Companhia tem como uma de suas principais fontes de recursos o aporte de capital do Tesouro do Estado, por meio de subscrição de ações vinculada à execução de seu Programa de Investimentos. Os recursos são aprovados no Orçamento do Estado, conforme Lei Orçamentária Anual (LOA), que estima as receitas e fixa as despesas para o exercício seguinte. Em 2023, esses recursos totalizaram R\$ 540.000 mil (R\$ 875.070 mil em 2022).

Recursos próprios

Trata-se de receitas advindas majoritariamente dos contratos com mutuários. Os valores de arrecadação acumularam em 2023 o montante de R\$ 893.614 mil, contra R\$ 985.880 mil em 2022, ano em que a Companhia recebeu R\$ 165.820 mil em créditos do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS – contra R\$ 7.027 mil em 2023).

Receita operacional

A receita operacional da Companhia é composta de:

- Receitas de comercialização de unidades habitacionais, encargos financeiros atrelados a essas receitas, inclusive juros contratuais e variações monetárias;
- remuneração com cadastramento de candidatos, objetivando a comercialização das unidades habitacionais;
- parcelas cobradas dos participantes em licitações promovidas pela Companhia;
- multas contratuais advindas do descumprimento pelas contratadas de cláusulas contratuais;
- receitas decorrentes de aluguéis de imóveis comerciais;
- recuperação de despesas administrativas, financeiras e de obras;
- receitas decorrentes de renegociações de acordos;
- taxa de concessão de uso;
- remuneração com cobrança, administração e transferência pelos serviços técnicos prestados desde maio de 2020, herdados da extinta Companhia Paulista de Obras e Serviços (CPOS – serviços técnicos especializados de consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas e/ou secretarias do Estado de São Paulo);
- administração de condomínio; e
- boletim referencial de custos.

A receita bruta operacional totalizou, em 2023, R\$ 2.323.202 mil (R\$ 2.024.984 mil em 2022), um acréscimo de R\$ 298.218 mil ou 14,73% em relação ao ano anterior.

Resultado anual

Em 2023, a Companhia obteve um prejuízo contábil de R\$ 569.479 mil (prejuízo de R\$ 504.390 mil em 2022) e o resultado bruto operacional correspondeu a um lucro de R\$ 121.314 mil (lucro de R\$ 18.386 mil em 2022). O lucro ou prejuízo bruto é representado pela receita bruta operacional, deduzido das despesas de atividades operacionais (incluindo receita de vendas, custos de produção e despesas com subsídios).

As despesas operacionais representam os custos incorridos pela Companhia para a produção das unidades habitacionais. Dentre eles, destacamos: custos com edificação, topografia, terraplenagem, urbanização e custos indiretos administrativos, de fiscalização de obras e operacional; despesas realizadas com a administração dos créditos imobiliários da Companhia, como custas cartorárias, taxas e/ou comissões, despesas realizadas com leilões, objetivando a comercialização de unidades habitacionais e lotes urbanizados; despesas realizadas quando da contribuição ao FCVS, notificações aos mutuários e demais despesas com a gestão dos créditos; despesas com subsídios concedidos no ato da emissão do boleto para pagamento da prestação mensal do mutuário, considerando a sua capacidade de pagamento; gastos com planejamento, elaboração e construção de unidades de projetos, como gerenciamento de produção e fiscalização de obras; urbanização de áreas para viabilização de projetos; ajuda de custo e auxílio-moradia; despesas realizadas com recuperação de unidades de projeto, em virtude de abandono ou retomada, para fins de comercialização; despesas provenientes de registro cartorários das unidades; despesas com divulgação e propaganda para comercialização de unidades; despesas com transporte e remoção dos móveis e de pessoas nas reintegrações de posse; despesas gerais de condomínio, água e luz, quando o mutuário deixou de pagar e o imóvel ainda está em nome da Companhia; despesas com serviço social, manutenção de equipamentos comunitários e outras despesas de desenvolvimento comunitário; e perdas esperadas por insuficiência de ingresso de caixa, da carteira de clientes, do FCVS e da perda para subsídio contratual, vinculado ao contrato de financiamento, registrado na mesma data de concessão.

INFORMAÇÕES CORPORATIVAS (GRI 2-1, GRI 2-2)

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)

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

Governo do Estado de São Paulo

Tarcísio de Freitas (2023)

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Marcelo Cardinale Branco – Secretário de Estado (2023)

CDHU 2023

Presidência	Reinaldo Iapequino
Diretoria Administrativo-Financeira	Nélio Henrique Rosselli Filho
Diretoria de Projetos e Programas	Maria Teresa Diniz dos Santos Maziero
Diretoria de Atendimento Habitacional	Ticiane Costa D'Aloia
Diretoria de Engenharia e Obras	Silvio Vasconcelos
Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano	Maria Claudia Pereira de Souza

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

CRÉDITOS (GRI 2-3)

Coordenação

Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (DPDU)
Superintendência de Planejamento e Operações (SPO)
Gerência de Informações Demográficas e Socioeconômicas (GIDS)

Contribuições

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

Redação, projeto gráfico, revisão e tradução

TheMediaGroup

Imagens/fotografias

Acervo CDHU

Contato

Para mais informações sobre os conteúdos deste Relatório, acesse o site ou entre em contato com a CDHU pelo e-mail relatoriodesustentabilidade@cdhu.sp.gov.br.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (EM MILHARES DE REAIS)

Ativos	Nota	2023	2022	Passivos	Nota	2023	2022
Caixa e equivalentes de caixa	7	58.995	818.812	Fornecedores e prestadores de serviços	18	436.857	309.345
Aplicações financeiras	8	405.814	1.286.708	Empréstimos e financiamentos	19	118.061	125.421
Prestações a receber	9	1.703.297	1.714.363	Obrigações com pessoal e encargos		15.519	13.542
Impostos a recuperar	10	35.454	34.854	Convênios a repassar	20	353.337	1.269.568
Serviços prestados a receber	11	23.338	39.158	Impostos e contribuições retidos a recolher		25.025	22.127
FCVS a receber	16	6.397	6.397	Imposto de renda e contribuição social		3.655	1.804
Depósitos e cauções		769	1.564	Seguros a pagar		28.748	26.149
Outras contas a receber		8.096	8.358	Credores por imóveis adquiridos		80.303	-
				Outras contas a pagar		69.057	35.890
Total do ativo circulante		2.242.160	3.910.214	Total do passivo circulante		1.130.562	1.803.846
Devedores por vendas compromissadas	9	9.351.200	7.028.683				
Terrenos	12a	561.763	468.078	Total do passivo		4.490.185	3.331.827
Projetos em fase de desenvolvimento	13	1.300.286	1.405.232	Provisão para demandas judiciais e administrativas	21	786.685	785.785
Imóveis em concessão onerosa	14	815.395	805.218	Convênios a repassar	20	19.710	116.634
Imóveis a comercializar	15	596.923	89.862	Programa carta de crédito associativo	22	2.333.710	407.624
Desapropriações em andamento	12d	151.410	131.523	Provisão para desapropriações	12d	142.822	122.741
FCVS a receber	16	627.275	588.648	Benefício a empregados	23	-	20.400
Depósitos judiciais	17	179.480	161.481	FCVS a recolher	16	19.385	17.852
Aplicações financeiras	8	19.710	131.832	Taxa de concessão onerosa	14	57.311	56.945
Outras contas a receber		25.174	23.822				
Total do realizável a longo prazo		13.628.616	10.834.379	Total do passivo não circulante		3.359.623	1.527.981
Imobilizado		2.016	705				
Intangível		2.608	2.004	Total do patrimônio líquido		11.385.215	11.415.475
		4.624	2.709				
Total do ativo não circulante		13.633.240	10.837.088				
Total do ativo		15.875.400	14.747.302	Total do passivo e patrimônio líquido		15.875.400	14.747.302

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022 (EM MILHARES DE REAIS)				DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022 (EM MILHARES DE REAIS)				
	Nota	2023	2022		Nota	2023	2022	
Receitas de atividades operacionais		2.323.202	2.024.984	Prejuízo do exercício		(569.479)	(504.390)	
Receitas de vendas de unidades habitacionais	25	2.145.648	1.848.089	Ajustes para:				
Gestão de créditos	26	65.834	31.129	Provisão para redução ao valor recuperável da carteira de clientes	9.b.ii	358.730	227.451	
Receitas de serviços prestados	27	111.720	145.766	Provisão para perda com subsídios contratuais na carteira de clientes	9.b.i	256.641	446.850	
Despesas de atividades operacionais		(2.201.888)	(2.006.598)	Reversão de provisão para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar	15	(1.836)	(3.946)	
Custos de produção das unidades	25	(831.673)	(370.337)	Provisão para redução ao valor recuperável de terrenos	12.b	29	15.769	
Despesas com subsídios	28	(742.978)	(919.612)	Reversão (Provisão) para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento obras em andamento	13	(3.069)	970	
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras	25	(418.023)	(587.324)	Provisão (Reversão) para redução ao valor recuperável do FCVS e receber	16	10.111	(42.061)	
Despesas de desenvolvimento comunitário	29	(158.279)	(126.696)	Reversão de provisão para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis em concessão onerosa	14b	(861)	(6.275)	
Gestão de créditos	26	(50.935)	(2.629)	Perda estimada pro-lar - banco do povo		-	-	
Lucro bruto		121.314	18.386	Atualização monetária do FCVS a recolher		1.533	1.223	
Despesas com pessoal	30	(101.188)	(93.544)	Atualização monetária do FCVS a receber		(55.598)	(55.222)	
Encargos sociais	30	(117.665)	(96.197)	Depreciação do imobilizado		351	257	
Serviços de terceiros	30	(154.744)	(124.989)	Amortização do intangível		1.053	1.186	
Materiais		(11.298)	(7.207)	Provisão para contingências		37.510	125.318	
Encargos diversos	30	(4.827)	(4.176)	Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes		(1.001.629)	(1.200.146)	
Despesas tributárias		(4.306)	(2.340)	Benefício a empregados		(21.180)	3.729	
Perdas de créditos esperadas		(358.730)	(227.451)	Ajuste taxa de concessão onerosa		366	9.302	
Outras receitas operacionais	30	42.138	51.818	Juros, encargos e atualização monetária sobre empréstimos incorridos	19	10.977	11.441	
Prejuízo antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos		(589.306)	(485.700)	Provisão para imposto de renda e contribuição social após despesas indedutíveis apurados no exercício	35	16.035	59.392	
Receitas financeiras	31	58.015	61.540	Redução (aumento) nos ativos:				
Despesas financeiras	31	(22.153)	(20.838)	Aplicações financeiras		993.016	(743.795)	
Resultado líquido financeiro		35.862	40.702	Prestações a receber		(12.010)	(90.373)	
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	35	(553.444)	(444.998)	Impostos a recuperar		11.780	(22.907)	
Imposto de renda e contribuição social corrente	35	(16.035)	(59.392)	Impostos e contribuições pagos por estimativa		(12.380)	-	
Prejuízo do exercício		(569.479)	(504.390)	Depósitos e cauções		795	(77)	
Prejuízo por ação - R\$				Serviços prestados a receber		15.820	(32.163)	
Básico	32	(0,02240)	(0,02085)	Outras contas a receber		(1.090)	(4.227)	
Diluído	32	(0,02174)	(0,01984)	Devedores por vendas compromissadas		(1.913.184)	201.887	
				Terrenos		(93.520)	(50.152)	
				Projetos em fase de desenvolvimento		108.015	(535.181)	
				Imóveis em concessão onerosa		(9.316)	20.475	
				Imóveis a comercializar		(505.225)	(95)	
				FCVS a receber		6.861	170.936	
				Depósitos judiciais		(17.999)	(12.976)	
				Aumento (redução) nos passivos:				
				Fornecedores e prestadores de serviços		127.512	139.496	
				Obrigações com pessoal e encargos		1.977	1.819	
				Impostos e contribuições a recolher		2.898	(4.935)	
				Imposto de renda e contribuição social		3.655	1.804	
				Seguros a pagar		2.599	5.750	
				Convênios a repassar		(1.013.155)	720.438	
				Prestações de mutuários - Carta de Crédito Associativa		1.926.086	407.624	
				Credores por imóveis adquiridos		80.303	-	
				Outras contas a pagar		33.166	4.492	
				Caixa utilizado nas atividades operacionais		(1.223.711)	(731.312)	
				Juros e encargos sobre empréstimos	19	(8.887)	(9.383)	
				Liquidação de demandas judiciais e administrativas	21	(36.610)	(54.581)	
				Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pagos	10b	(17.838)	(72.879)	
				Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(1.287.049)	(868.155)	
				Fluxo de caixa das atividades de investimento				
				Aquisição de imobilizado		(1.662)	(158)	
				Aquisição de intangível		(1.657)	(765)	
				Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades de investimento		(3.319)	(923)	
				Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
				Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	24.c	540.000	875.070	
				Captações de empréstimos e financiamentos	19	-	1.051	
				Pagamento de empréstimos e financiamentos	19	(9.450)	(16.651)	
				Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		530.550	859.470	
				Redução líquida em caixa e equivalentes de caixa		(759.817)	(9.608)	
				Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro		818.812	828.420	
				Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro		58.995	818.812	
				As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.				
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2023 E 2022 (EM MILHARES DE REAIS)								
		Reservas de Capital						
	Nota	Capital social	Reserva para doações e subvenções	Adiantamento para futuro aumento de capital	Ajustes de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido	
Saldo em 01 de janeiro de 2022	24a	16.162.785	16.599	992.565	(1.297)	(6.127.935)	11.042.717	
Resultados abrangentes do exercício								
Benefício a empregados	23	-	-	-	2.077	-	2.077	
Total de resultados abrangentes					2.077		2.077	
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(504.390)	(504.390)	
Transações com acionistas								
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	24c	-	-	875.070	-	-	875.070	
Aumento de capital social (AGO de 28/04/2022)	24c	992.565	-	(992.565)	-	-	-	
Total das transações com acionistas		992.565		(117.495)			875.070	
Saldo em 31 de dezembro de 2022	24a	17.155.350	16.599	875.070	780	(6.632.325)	11.415.474	
Resultados abrangentes do exercício								
Benefício a empregados	23	-	-	-	(780)	-	(780)	
Total de resultados abrangentes					(780)		(780)	
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(569.479)	(569.479)	
Transações com acionistas								
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	24c	-	-	540.000	-	-	540.000	
Aumento de capital social (AGO de 28/04/2023)	24a	875.070	-	(875.070)	-	-	-	
Total das transações com acionistas		875.070		(335.070)			540.000	
Saldo em 31 de dezembro de 2023	24a	18.030.420	16.599	540.000		(7.201.804)	11.385.215	
		As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.						

CONTINUA



Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM MILHARES DE REAIS)

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 17.614, de 26 de dezembro de 2022, 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 exercício de 2023, da ordem de R\$ 540.000, 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 demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* 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.

Na reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 24 de abril de 2024, foi autorizada a emissão das presentes demonstrações financeiras.

Detalhes sobre as políticas contábeis da Companhia estão apresentadas na nota explicativa nº 6.

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

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

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

4 Uso de estimativas e julgamentos

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

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

Julgamentos

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

Nota explicativa nº 6(s) – prazo do arrendamento: se a Companhia tem razoavelmente certeza de exercer opções de prorrogação.

Nota explicativa nº 9 – 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 12(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.

a. 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 dezembro de 2023, foram efetuadas contendo todos os dados disponíveis na época.

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

b. 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 dezembro de 2023 e 2022 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 33 - Instrumentos financeiros.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção aos seguintes itens, que são mensurados a cada exercício e reconhecido no balanço patrimonial:

Instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado;

Aplicações financeiras e aplicações financeiras vinculadas;

Passivo líquido de benefício definido é reconhecido como valor justo dos ativos do plano, deduzido do valor presente da obrigação do benefício definido e é limitado conforme explicado

6 Principais políticas contábeis

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

a. Instrumentos financeiros

(ii) Reconhecimento e mensuração inicial

As prestações a receber, devedores com vendas compromissadas e outros recebíveis são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado pelo valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(iii) Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA -instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR

é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

as políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas.

Eles incluem a questão de saber se a estratégia da Administração tem como foco a obtenção de receitas de juros contratuais, a manutenção de um determinado perfil de taxa de juros, a correspondência entre a duração dos ativos financeiros e a duração de passivos relacionados ou saídas esperadas de caixa, ou a realização de fluxos de caixa por meio da venda de ativos;

como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;

os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados;

como os gerentes do negócio são remunerados - por exemplo, se a remuneração é baseada no valor justo dos ativos geridos ou nos fluxos de caixa contratuais obtidos; e a frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros – Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;

termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;

o pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e

os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Instrumentos de dívida a VJORA Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.

Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado.

CONTINUA





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Qualquer ganho ou perda no desconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iv) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

Compensação

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

(v) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

b. FCVS

Os créditos perante o FCVS têm como contraparte o Fundo de Compensação de Variações Salariais, com garantia da União, o que os caracteriza como ativos financeiros com baixo risco de crédito. A Administração optou por classificar os créditos perante o FCVS, considerando, ao invés da perda de crédito esperada, uma provisão baseada na taxa histórica de realização desses créditos.

c. Terrenos

Compreendem glebas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação para futura urbanização (saneamento básico e mobilidade), acrescidos dos gastos necessários para viabilizar a utilização dos terrenos, líquidos da perda estimada para redução a valor recuperável.

d. Projetos em fase de desenvolvimento

Representam todos os custos destinados à construção dos empreendimentos, como terrenos incorporados, projetos, terraplenagem, infraestrutura, construção, além dos encargos relativos aos financiamentos obtidos para aquisição de glebas e construção dos conjuntos habitacionais, líquidos da perda estimada para redução a valor recuperável.

e. Imóveis a comercializar e imóveis em concessão onerosa

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

f. Desapropriações em andamento

Representa o registro dos prováveis valores de desembolsos que a Companhia espera incorrer para desapropriações de novas áreas declaradas de interesse social tais como despesas com pessoal, máquinas utilizadas na desapropriação, indenizações, advogados, despachantes, custos cartoriais, dentre outros e que serão incorporadas ao valor dos terrenos. A contrapartida é registrada no passivo não circulante, na rubrica provisão para desapropriações.

g. Demais ativos circulantes e não circulantes

São apresentados pelo valor líquido de realização.

h. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia adota metodologia específica para apuração das provisões para redução ao valor recuperável de seus ativos financeiros, que julga mais adequada à sua realidade patrimonial. As principais provisões e os critérios e premissas adotadas para a determinação dessas estimativas são as seguintes:

Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

A provisão para insuficiência de ingresso de caixa, foi constituída, levando-se em consideração a média dos últimos 05 (cinco) anos de prestações emitidas, comparada à média de arrecadação dessas prestações conforme previsto na norma CPC 48 (IFRS 9). O percentual encontrado de insuficiência de ingresso de caixa, foi aplicado sobre o valor registrado das prestações vencidas e a vencer, líquido dos subsídios contratuais. O reflexo da provisão para insuficiência de ingresso de caixa, é assumido na rubrica de "perda de créditos esperadas" no resultado.

Subsídios contratuais

O cálculo do subsídio é elaborado a partir do mês do cadastro do contrato na Prodesp, até a extinção, tendo como fator os índices de regressão do conjunto. O valor do subsídio é descapitalizado, com base na taxa de juros do contrato, do mês de referência até o mês de competência do bônus.

O somatório dos valores dos bônus descapitalizados será o valor da perda, salientando que, a metodologia também é válida para a política atual de concessão de subsídio, em que a taxa de juros é 0,00% e não há regressão do subsídio, neste caso, a perda será o prazo restante, vezes o valor do bônus.

Terrenos

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

Projetos em fase de desenvolvimento

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

Imóveis a comercializar

Baseada na revisão das informações das unidades invadidas, apresentadas pela Gerência de Contratos e Seguros Imobiliários, amparada pelo departamento jurídico.

FCVS a receber

Considera-se o histórico de negativas de cobertura por parte do fundo, através da Caixa Econômica Federal, em decorrência da aderência à um conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamentação emitidos pelo Fundo de Compensação de Variação Salarial. Ademais, estima-se uma perda sobre os contratos cujo pedido junto ao fundo ainda não foi formalizado, da qual, o percentual é baseado nos contratos com negativa de cobertura, em relação ao montante dos contratos.

i. Provisões

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

A Companhia mantém registradas: (i) Provisão para demanda judiciais e administrativas, baseada na avaliação da possibilidade de perda estimada pelos consultores jurídicos da Companhia para as questões em litígio judicial de origem fiscal, cível e trabalhista.

j. Imposto de renda e contribuição social

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

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

impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Foi apurado imposto corrente a pagar nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, pois a Companhia apresentou lucro tributável.

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

A Companhia não constituiu o imposto de renda e contribuição social diferido sobre os prejuízos fiscais acumulados e diferenças temporárias ativas, devido não preencher os requisitos estabelecidos no CPC 32 (IAS 12) – Tributos sobre o Lucro, que determina, entre outros, a existência de expectativa de geração de lucros tributáveis futuros para o reconhecimento dos créditos de impostos.

k. Receita e custos de unidades habitacionais

Receita de vendas de unidades habitacionais

As receitas de vendas de unidades habitacionais contemplam essencialmente a receita de comercialização de unidades habitacionais, todos os encargos financeiros atrelados a essas receitas, inclusive juros contratuais e variações monetárias; remuneração com cadastramento de candidatos, objetivando a comercialização das unidades habitacionais; parcelas cobradas dos participantes em licitações promovidas pela Companhia, e multas contratuais advindas do descumprimento pelas contratadas de cláusulas contratuais.

Custo de vendas de unidades habitacionais

Representam os custos incorridos pela Companhia para a produção das unidades habitacionais dentre eles destacamos, custos com edificação, topografia, terraplenagem, urbanização e custos indiretos administrativos, de fiscalização de obras e operacional.

l. Outras receitas operacionais

Registram substancialmente, receitas decorrentes de alugueis de imóveis comerciais, recuperação de despesas administrativas, financeiras e de obras.

m. Receitas e despesas na gestão de créditos

Receita na gestão de créditos

Registram substancialmente receitas decorrentes de renegociações de acordos, receitas decorrentes de taxa de concessão de uso, remuneração com cobrança e administração e remuneração com transferência.

Despesa na gestão de créditos

Compreende o registro das despesas realizadas com a administração dos créditos imobiliários da Companhia, como custas cartorárias, taxas e/ou comissões, despesas realizadas com leilões, objetivando a comercialização de unidades habitacionais e lotes urbanizados, despesas realizadas quando da contribuição ao Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, notificações aos mutuários e demais despesas com a gestão dos créditos.

n. Despesas com subsídios concedidos (bônus na prestação)

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

Registra-se ainda, a perda para subsídio contratual, vinculado ao contrato de financiamento, registrado na mesma data de concessão.

o. Despesas de produção e comercialização

As despesas de produção e comercialização compreendem os gastos com planejamento, elaboração e construção de unidades de projetos, como: gerenciamento de produção e fiscalização de obras; urbanização de áreas para viabilização de projetos; ajuda de custo e auxílio moradia; despesas realizadas com recuperação de unidades de projeto, em virtude de abandono ou retomada, para fins de comercialização; despesas provenientes de registro cartorários das unidades; despesas com divulgação e propagação para comercialização de unidades; despesas com transporte e remoção dos móveis e de pessoas nas reintegrações de posse; despesas gerais de condomínio, água e luz, quando o mutuário deixou de pagar e o imóvel ainda está em nome da Companhia.

p. Despesas com desenvolvimento comunitário

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

q. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem substancialmente rendimentos de aplicações financeiras, multas, mora e atualização monetária sobre os pagamentos de prestações atrasadas e demais receitas decorrentes de créditos imobiliários e sobre outros ativos, nos termos das cláusulas contratuais pactuadas.

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

As receitas e despesas de juros são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

r. Arrendamentos

No início de um contrato, a Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento.

Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

(i) Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, a Companhia optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Companhia.

A Companhia determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência; pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mensurados utilizando o índice ou taxa na data de início; valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e o preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção,

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se a Companhia alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

A Companhia apresenta ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em "ativo imobilizado" e passivos de arrendamento em "arrendamento operacional" no balanço patrimonial.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

A Companhia optou por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo, incluindo equipamentos de TI. A Companhia reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento.

Os valores apurados pela Companhia em 1º de janeiro de 2023 seriam R\$ 7.639 nas rubricas "Arrendamento a pagar" no passivo e "Direito de uso" no ativo (R\$ 4.340 em 01 de janeiro de 2022), bem como, o correspondente impacto líquido no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 de R\$ 2.202 (R\$ 1.526 em 31 de dezembro de 2022) pela amortização de direito de uso e juros sobre as obrigações de arrendamentos. Os impactos foram em seu conjunto considerados pela administração como imateriais.

Sendo assim, a Companhia optou por não reconhecer tais efeitos em suas demonstrações financeiras naquela data.

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2023	2022
Caixa	130	92
Depósitos bancários à vista	16.476	106.011
Aplicações financeiras (a)	42.389	712.709
	58.995	818.812

a) As aplicações financeiras estão, em sua maioria, mantidas no Banco do Brasil, e referem-se a um fundo denominado "BB Renda Fixa SD Super Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", com rentabilidade de 12,82%a.a. em 2023 (12,16%a.a. em 2022); um fundo denominado "BB Renda Fixa SD Diferenciado Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", com rentabilidade de 12,49%a.a. em 2023 (11,82%a.a. em 2022) e também em um novo fundo denominado "BB Renda Fixa Solidez Absoluta Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", com rentabilidade de 10,28%a.a. em 2023 (11,26%a.a. em 2022), 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 de 12,53%a.a. em 2023 (11,94%a.a. em 2022).

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 540.000, relativo à liberação dos recursos do orçamento de 2023.

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 33.

8 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"; "BB Renda Fixa Simp. Solidez Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos" e "BB Renda Fixa CP Corporate Ágil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", 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 20.

Convênio	Rendimento	31/12/2023		31/12/2022	
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Auxílio moradia (b)		11.259	-	10.640	-
Auxílio moradia (c)		8.673	-	7.547	-
Auxílio moradia (e)		37	-	34	-
Cidade Legal (d)		44.153	3.328	19.060	22.543
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios (b)		677	-	626	-
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios (b)		918	-	850	-
Vida Longa – Diversos Municípios (b)		52.015	-	17.083	-
Vida Longa – Diversos Municípios (c)		25.510	-	45.144	-
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17) (d)		19.633	7.756	-	-
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17) (e)		-	-	560	12.780
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17) (a)		-	-	31	8.737
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17) (b)		-	-	4.252	17.524
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Norte (e)		-	-	1	-
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Sul (b)		3.732	-	-	-
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Sul (e)		-	-	-	-
Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens - DER (d)		62.020	2.634	149.090	37.273
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias (b)		57	-	2	-
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 5 e 15) (c)		565	5.992	56	10.480
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 Metrô) (c)		1.249	-	1.400	-
Secretaria da Habitação/Casa Paulista (d)		91.622	-	342.385	-
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM (Linha 9 - Esmeralda) (b)		-	-	6.721	-

Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Parque Várzeas Tietê e Polder V. Itaim (b)	23	-	-	-
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos e Polder V. Itaim (c)	-	-	3.095	-
Fundo Social de São Paulo - Proj Casa da Família/Pça da Cidadania/ Reforma (b)	2.834	-	3.414	-
Hospital Pérola Byington (b)	5	-	5	-
Secretaria da Habitação - Programa Sub 50 Casa Paulista - Cobansa (d)	20.079	-	33.026	3.340
Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto) (d)	16.586	-	15.854	10.385
Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo - Monte São/Areião (b)	5.218	-	1.946	-
Secretaria da Habitação - Nova Alvarenguinha/ São Bernardo do Campo (b)	975	-	4.014	5.952
Secretaria da Habitação - Jd Serro Azul São Bernardo do Campo (b)	24	-	658	-
Secretaria de Desenv. Urbano e Habitação - Eiji Kikuti São Bernardo do Campo (b)	20.312	-	-	-
Secretaria da Habitação - Programa de Desenvolvimento Urbano - Moradia Indígena (b)	5.418	-	3.340	1.670
Secretaria da Habitação - Programa de Desenvolvimento Urbano - Moradia Quilombola (b)	3.725	-	2.296	1.148
Secretaria de Desenv. Urbano e Habitação - São Sebastião (b)	887	-	-	-
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo (c)	7.448	-	-	-
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo (d)	160	-	613.578	-

405.814	19.710	1.286.708	131.832
----------------	---------------	------------------	----------------

(a) O fundo "BB RF CP Corporate Ágil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento" apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 8,59%a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (11,85%a.a. no exercício de 2022).

(b) 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 10,28%a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (9,78%a.a. no exercício de 2022).

(c) 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 12,49%a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (11,82%a.a. no exercício de 2022).

(d) 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 12,82%a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (12,16%a.a. no exercício 2022)

(e) 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%a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (10,16%a.a. no exercício de 2022).

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 33.

9 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 dezembro de 2023, 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:

	2023	2022
Prestações a receber	2.082.227	2.030.394
Devedores por vendas compromissadas	11.503.344	10.754.574
Programa Carta de Crédito Associativo (i)	2.533.843	407.624
	16.119.414	13.192.592
Perda estimada com subsídios contratuais (ii)	(3.156.037)	(2.899.396)
Perdas de crédito esperada (iii)	(1.908.880)	(1.550.150)
	(5.064.917)	(4.449.546)
	11.054.497	8.743.046
	1.703.297	1.714.363
Circulante	9.351.200	7.028.683
Não circulante	11.054.497	8.743.046

(i) Valor referente ao cadastro de 12.681 beneficiários até o final do exercício de 2023 (2.104 até o final do exercício de 2022), em diversos conjuntos habitacionais em produção, em virtude da obrigatoriedade do recolhimento do seguro habitacional MIP-Morte e Invalidez Permanente, no montante de R\$ 2.533.843 (R\$ 407.624 em 2022), ressaltando que, 1.010 beneficiários serão atendidos pela CDHU (R\$ 200.133) e 11.671 beneficiários, serão atendidos pelo FPHIS (R\$ 2.333.710).

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 22.

(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

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

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 fiduciária 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 dezembro de 2023 e 2022 está divulgada no quadro abaixo:

	2023	2022
Prestações a vencer	14.605.516	11.710.147
Prestações vencidas:		
Vencidas até 1 ano	422.848	299.913
Vencidas entre 1 ano e 2 anos	164.521	196.220
Vencidas entre 2 ano e 3 anos	124.658	142.357
Vencidas entre 3 ano e 4 anos	95.985	113.053
Vencidas entre 4 ano e 5 anos	85.441	100.767
Vencidas entre 5 ano e 6 anos	72.903	79.619
Acima de 6 anos	547.542	550.516
	<u>1.513.898</u>	<u>1.482.445</u>
	<u>16.119.414</u>	<u>13.192.592</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 2022	(2.452.546)
(+) Constituição de perda	(446.850)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(2.899.396)
(+) Constituição de perda	(256.641)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(3.156.037)

(ii) Perda esperada sobre prestações a receber e devedores por vendas compromissadas:

Saldo em 1º de janeiro de 2022	(1.322.699)
(+) Constituição de perda	(227.451)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(1.550.150)
(+) Constituição de perda	(358.730)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(1.908.880)

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 33.

10 Imposto retido a recuperar

O saldo é proveniente de tributação dos rendimentos de aplicações financeiras, assim como da retenção sobre os serviços prestados pela Companhia, que será utilizado para compensar impostos e/ou contribuições devidas à Receita Federal no decorrer do exercício. Os montantes reconhecidos são de R\$ 35.454 no encerramento do exercício, findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 34.854 em 31 de dezembro 2022).

11 Serviços prestados a receber

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.

A composição dos saldos a receber pelos serviços prestados e administração de condomínio estão demonstrados a seguir e detalhados na nota explicativa nº 34 – partes relacionadas.

Serviços Técnicos Prestados	31/12/2023	31/12/2022
Secretaria da Habitação	4.010	2.904
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	585	548
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	15	5
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	78	78
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	821	2.161
Secretaria Desenvolvimento Regional	-	3.383
Secretaria Municipal da Educação	29	2.224
Secretariade Governo - DETRAN	2.530	17.274
Secretaria de Governo e Relações Institucionais	5.925	-
Secretaria da Justiça e Cidadania	229	1.617
Secretaria de Orçamento e Gestão	-	-
Secretaria de Turismo e Viagens - Gestão de Convênios I	780	2.535
Secretaria de Agricultura e Abastecimento	(96)	505
Administração da Polícia Técnico-Científica	43	395
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Civil - Decap I	1.580	233
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Militar	-	135
Defensoria Pública	66	141
Demais Secretarias	293	362
	<u>16.888</u>	<u>34.500</u>
Administração de Condomínio		
Secretaria de Governo	526	526
Secretaria da Habitação	464	205
Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ	575	628
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM	3.302	557
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE	354	491
Secretaria de Desenvolvimento Social	350	385
Secretaria Transportes Metropolitanos	241	265
Demais secretarias	638	1.601
	<u>6.450</u>	<u>4.658</u>
Total geral de serviços prestados a receber	23.338	39.158

12 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.

	2023	2022
Terrenos	630.821	540.960
Outros custos acessórios dos terrenos	245.372	241.519
	876.193	782.479
Perda estimada para redução ao valor realizável líquido	(314.430)	(314.401)
	<u>561.763</u>	<u>468.078</u>

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 exercício de 2023, 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 2022	(298.632)
(+) Constituição da perda	(15.769)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(314.401)
(+) Constituição da perda	(29)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(314.430)

c. Análise da situação dos terrenos

Situação do terrenos em 31/12/2023	quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
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	116	876.193	(314.430)	561.763

Situação do terrenos em 31/12/2022	quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	64	430.111	-	430.111
Restrição por invasão (i)	36	336.793	(314.401)	22.392
Áreas remanescentes	11	15.115	-	15.115
Interesse de aquisição (ii)	1	460	-	460
Total	112	782.479	(314.401)	468.078

(i) Está deduzido o valor da “perda estimada para redução ao valor realizável líquido” das áreas com restrição por invasão, logo, o saldo em 31 de dezembro de 2023 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

CONTINUA



Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

d. Desapropriações em andamento

Composição

	2023	2022
Ativo não circulante		
Desapropriações em andamento	151.410	131.523
Passivos não circulante		
Provisão para desapropriações em andamento	(142.822)	(122.741)

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.

13 Projetos em fase de desenvolvimento

a. Composição

	2023	2022
Recursos próprios (i)	1.329.283	1.049.460
Convênios com SEHAB/COHAB(ii)	-	378.538
Perda estimada para redução ao valor recuperável líquido (iv)	(28.997)	(32.066)
	<u>1.300.286</u>	<u>1.395.932</u>
Empreitada Integral (iii)	11.282	20.582
Perda estimada para redução ao valor recuperável líquido (iv)	(11.282)	(11.282)
	<u>-</u>	<u>9.300</u>
	<u>1.300.286</u>	<u>1.405.232</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, Secretária da Fazenda do Estado de São Paulo.

(ii) Refere-se a repasse de recursos para edificação de unidades habitacionais e urbanização de áreas em diversos municípios, ficando a SEHAB/COHAB inteiramente responsável pela licitação e contratação das obras e serviços de execução das unidades 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.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia transferiu o montante para a rubrica "imóveis concluídos e não comercializados", para melhor classificação em seu balanço.

(iii) 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, adquirido 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 está invadido.

(iv) 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

Programa com recursos próprios e convênios SEHAB/COHAB

	Saldo em 01/12/2022	Movimentação em 2022	Saldo em 31/12/2022	Movimentação em 2023	Saldo em 31/12/2023
Edificação	594.108	378.082	972.190	(123.146)	849.044
Infra-estrutura	184.798	136.471	321.269	(22.500)	298.769
Custo de planejamento e projeto	31.222	690	31.912	18	31.930
Terreno	211	-	211	-	211
Juros contratuais	4.934	405	5.339	388	5.727
Seguros	209	-	209	(75)	134
Sondagem	1.780	(55)	1.725	(305)	1.420
Terraplenagem	50.840	28.540	79.380	41.510	120.890
Topografia	1.611	(2)	1.609	1.511	3.120
IPTU	606	95	701	432	1.133
Outros Custos não relacionados acima	10.241	3.212	13.453	3.452	16.905
Redução ao valor recuperável líquido	(31.096)	(970)	(32.066)	3.069	(28.997)
Total (i)	849.464	546.468	1.395.932	(95.646)	1.300.286

Programa empreitada integral

	2022	2023	2022	2023
Edificação	21.424	(7.935)	13.489	(5.755)
Infra-estrutura	4.129	(2.494)	1.635	(1.173)
Custo de planejamento e projeto	366	(137)	229	(157)
Terreno	5.639	(1.256)	4.383	(1.584)
Terraplenagem	1.097	(400)	697	(533)
Outros Custos não relacionados acima	183	(34)	150	(97)
Redução ao valor recuperável líquido	(11.282)	-	(11.282)	-
Total (ii)	21.556	(12.256)	9.300	(9.300)

Total Geral **871.020** **534.212** **1.405.232** **(104.946)** **1.300.286**

c. Movimentação da estimativa da redução ao valor recuperável:

Saldo em 1º de dezembro de 2022	(42.378)
(+) Constituição de perda	(970)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(43.348)
(-) Reversão de perda	3.069
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(40.279)

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

14 Imóveis em concessão onerosa

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 31 de dezembro 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\$ 57.311 em 2023 (R\$ 56.945 em 2022).

a. Composição

	2023	2022
Imóveis em concessão onerosa	964.323	955.007
Redução ao valor realizável líquido imóveis em concessão onerosa	(148.928)	(149.789)
	<u>815.395</u>	<u>805.218</u>

A estimativa da perda estimada é calculada 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 dezembro de 2022	(156.064)
(-) Reversão de perda	6.275
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(149.789)
(-) Reversão de perda	861
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(148.928)

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

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:

- Reservar 5% das unidades habitacionais produzidas pela CDHU aos idosos (com exceção das unidades construídas por regime de mutirão);
- Atender pessoa idosa com idade igual ou superior a 60 anos;
- Família do idoso deve comprovar rendimentos entre 1 e 5 salários mínimos;
- O imóvel permanecer no patrimônio da CDHU;
- Conceder o atendimento habitacional pelo período de 2 anos, prorrogáveis por igual período, podendo prevalecer até o falecimento do concessionário;
- 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;
- 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 do 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:

- Atender idosos com rendimentos entre 1 e 10 salários mínimos;
- 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;
- 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

CONTINUA



Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

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 retemem 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 Itapeperica da Serra - Parque Santa Amélia, 81 unidades habitacionais e no empreendimento Embu-Guaçu A, 14 unidades habitacionais -UH's.

15 Imóveis a comercializar

a. Composição

	2023	2022
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	594.074	88.100
Imóveis para revenda (ii)	16.036	16.785
	<u>610.110</u>	<u>104.885</u>
Perda estimada de redução ao valor realizável líquido de unidades invadidas (iii)	(13.187)	(15.023)
	<u>596.923</u>	<u>89.862</u>

(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.

A variação ocorrida, refere-se à transferência para melhor classificação dos valores que estavam registrados na rubrica "projetos em fase de desenvolvimento" (nota explicativa nº 13), 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.

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram regularizadas 352 unidades habitacionais, revertendo uma parte da perda estimada.

b. Movimentação dos imóveis disponíveis para comercialização

Saldo em 1º de dezembro de 2022	<u>104.791</u>
Imóveis concluídos e não comercializados	3.615
Imóveis para revenda	(3.521)

Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>104.885</u>
Imóveis concluídos e não comercializados	505.974
Imóveis para revenda	(749)

Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>610.110</u>
---------------------------------	----------------

c. Movimentação das perdas estimadas:

Saldo em 1º de dezembro de 2022	<u>(30.425)</u>
(-) Reversão da perda de unidades invadidas	11.456
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>(18.969)</u>

(-) Reversão da perda das unidades invadidas	1.836
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>(17.133)</u>

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

16 Fundo de compensação de variações salariais (FCVS)

Composição

	2023	2022
Ativo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	6.397	6.397
	<u>6.397</u>	<u>6.397</u>
Ativo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (ii)	767.406	712.271
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	13.328	19.725
Perda estimada para redução ao valor recuperável (iii)	(153.459)	(143.348)
	<u>627.275</u>	<u>588.648</u>
Total Fundo de compensação de variação salarial a receber	<u>633.672</u>	<u>595.045</u>
Passivos não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a recolher (iv)	(19.385)	(17.852)

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 irretroativo e irrevogável ao Ministro de Estado da Fazenda, através de representação formal de seus procuradores, perante o 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 CFCVS 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 dezembro de 2023, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, existem 29.255 contratos que se encontram com eventos caracterizados perfazendo um total de R\$ 767.394 mil compreendendo as seguintes situações:

R\$ 509.057 referentes a 14.778 contratos cujo pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo ainda não foram formalizados pela Companhia.

R\$ 17.416 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\$ 37.564 se refere a 1.067 contratos ainda não auditados pela CEF.

R\$ 643 referentes a 79 contratos que estão sob análise documental e financeira por parte da CEF.

CONTINUA



Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

R\$ 113.093 é relativo à 8.088 contratos já habilitados, de responsabilidade da Secretaria do Tesouro Nacional, ainda não novados

Os demais valores que compreendem R\$ 89.621 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 31 de dezembro de 2021, 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 (11,68%) foi aplicado sobre os contratos ainda não habilitados, totalizando uma perda estimada de R\$ 153.459, em 31 de dezembro de 2023 (11,71% em 31 de dezembro de 2022, o que resultou na perda estimada de R\$ 143.348).

(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 2022	(185.409)
(-) Reversão da perda	42.061
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(143.348)
(+) Constituição da perda	(10.111)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(153.459)

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

17 Depósitos judiciais

Composição

	2023	2022
Cíveis (i)	143.739	134.236
Trabalhistas (ii)	4.443	4.101
Tributárias (iii)	31.298	23.144
	179.480	161.481

- (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.

18 Fornecedores e prestadores de serviços

	2023	2022
Empreiteiros de obras	384.516	263.146
Prestadores de serviços	41.494	35.199
Cauções e retenções contratuais	9.956	10.141
Outros	891	859
	436.857	309.345

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.

A variação ocorrida na rubrica “empreiteiros”, se deve ao aumento no volume de medições de obras dos contratos já existentes, assim como, aos novos contratos de obras assumidos pela Companhia até o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. O reflexo pode ser verificado na nota explicativa nº 13 – projetos em fase de desenvolvimento

19 Empréstimos e financiamentos

a. Movimentação

	Saldo em 01/01/23	Captações	Pagamento da prestação				Encargos	Juros	Encargos	Atualização Monetária	Saldo em 31/12/23
			Amortização	Juros incorridos	Encargos	Juros					
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	125.421	-	-	-	-	-	-	-	118.061		

	Saldo em 01/01/22	Captações	Pagamento da prestação				Encargos	Juros	Encargos	Atualização Monetária	Saldo em 31/12/22
			Amortização	Juros incorridos	Encargos	Juros					
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	131.142	1.051	(8.810)	(6.416)	(2.949)	6.416	2.949	2.038	125.421		
Caixa Econômica Federal	7.821	-	(7.841)	(18)	-	18	-	20	-		
Total	138.963	1.051	(16.651)	(6.434)	(2.949)	6.434	2.949	2.058	125.421		
Circulante	125.421	-	-	-	-	-	-	-	125.421		
Não circulante	3.127	-	-	-	-	-	-	-	-		

b. Detalhamento

Instituição financeira	Data de vencimento	Taxa de juros a.a.	Garantia	31/12/2023		31/12/2022		Valor nominal do empréstimo
				Circulante	Circulante	Circulante	Circulante	
Caixa Econômica Federal	abril/2033	7,30%	(c)	106.602	113.355	Guarulhos	Parque Várzea Tietê (ii)	27.360
Caixa Econômica Federal	maio/2033	7,30%	(c)	3.873	4.115	Santo André	Jardim Santo André (i)	120.224
Caixa Econômica Federal	dezembro/2034	7,30%	(c)	7.586	7.951	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
				118.061	125.421			218.000

Foram celebrados 2 (dois) contratos de financiamentos e repasses junto à Caixa Econômica Federal, destinados à execução de obras, serviços, estudos e projetos no Estado de São Paulo, no âmbito do Pró-Moradia (programa com ações integradas e articuladas com outras políticas setoriais que resultem na melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda).

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 Alemea (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 Alemea, 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.

(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.

CONTINUA





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Índice de Cobertura do Serviço da Dívida – ICSD

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

	Índice exigido	Índice apurado
ICSD	Maior que 1,3	(46,65)

20 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.

	31/12/2023		31/12/2022	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM (Linha 9 - Esmeralda)	4.058	-	6.069	-
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Norte	18.562	-	6.064	-
Secretaria da Habitação - Cidade Legal	40.000	3.328	11.762	22.543
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	8.542	7.756	4.154	26.440
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 5 e 15)	562	5.992	38	10.480
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 Metrô)	1.249	-	1.355	-
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos e Polder V. Itaim	1.822	-	4.245	-
Auxílio Moradia Emergencial/Novo Começo	12.848	-	10.910	-
Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social - Vida Longa	73.027	-	59.425	-
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Melhorias	78.742	-	338.069	-
Fundo Social de São Paulo - Projeto Casa da Família, Praça da Cidadania e Reforma	2.842	-	3.071	-
Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens - DER	61.516	2.634	148.743	37.273
Secretaria da Habitação - Programa Sub 50 Casa Paulista - Cobansa	17.879	-	33.026	743
Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto)	16.586	-	15.854	10.385
Secretaria da Habitação - Programa de Apoio do Crédito Habitacional - Modalidade Carta de Crédito Associativo	(23.735)	-	612.800	-
Outros convênios	38.837	-	13.983	8.770
	353.337	19.710	1.269.568	116.634

A seguir detalhes dos principais convênios ativos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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).

21 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 dezembro de 2023 e 2022, 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:

	31/12/2023	31/12/2022
Causas cíveis	570.585	603.201
Causas trabalhistas	61.095	32.599
Demais causas tributárias	155.005	149.985
	786.685	785.785

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

	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

	01/01/2022	Atualização Monetária	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	31/12/2022
Cíveis	544.841	55.090	66.664	(24.334)	(39.060)	603.201
Trabalhistas	26.430	3.976	11.163	(8.133)	(837)	32.599
Outras causas tributárias	143.777	20.111	15.981	(28.346)	(1.538)	149.985
	715.048	79.177	93.808	(60.813)	(41.435)	785.785

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 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 à execuções fiscais relativas ao IPTU, também provisionadas de acordo com orientações dos consultores jurídicos. Os valores são atualizados mensalmente pela tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais.

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\$ 652.233 (R\$ 632.436 em 2022). A variação ocorrida em relação ao exercício anterior, deve-se ao fato de alguns processos tributários que estavam com probabilidade de perda possível, após minuciosa análise da administração, passaram a ser considerados como perda remota.

22 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 (CGFPHIS).

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 20, 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 9).

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram cadastrados 11.671 beneficiários, no montante de R\$ 2.333.710.

23 Benefícios a empregados

A Companhia suporta um plano de assistência à saúde para seus colaboradores e dependentes, contratado junto a Operadora privada AMIL, devidamente habilitada pela ANS - Agência Nacional de Saúde Suplementar. De acordo com a Lei nº 9656/98, os colaboradores que vierem a se aposentar na Companhia tem direito a manter sua vinculação ao plano de forma vitalícia, caso tenha contribuído por mais de dez anos, ou temporária. Havia um subsídio indireto em favor dos aposentados e dependentes, visto que o prêmio é único, estabelecido para toda a massa populacional da Companhia e, de acordo com o CPC-33 (IAS 19) - Benefícios a Empregados, a Companhia deveria reconhecer essa obrigação indireta, para tanto baseando-se em avaliação atuarial específica e independente.

Até o exercício de 2022 a avaliação foi realizada por atuários independentes contratados pela Companhia devidamente habilitados junto ao IBA - Instituto Brasileiro de Atuária sob nº CIBA-145 para expedição do laudo, entretanto, a partir do exercício de 2023, revisando o contrato da empresa que cobre o seguro saúde, verificou-se que não há cláusula no contrato ou no acordo coletivo que proponha esse tipo de cobertura, sendo assim,

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

deixou de existir a necessidade dessa provisão, que foi revertida integralmente, conforme demonstrado abaixo:

Movimentação dos Outros Resultados Abrangentes (ORA)	2023	2022
Saldo do "ORA" no início do exercício	(780)	1.297
Parcela de ganhos e perdas atribuíveis ao ano	780	(2.077)
Saldo do "ORA" no final do exercício	-	(780)

Movimentação do passivo atuarial	2023	2022
Passivo atuarial no início do exercício	20.400	18.748
Movimentações em outros resultados abrangentes		
Parcela de ganhos e perdas atribuíveis ao ano	780	(2.077)
Movimentações no resultado do exercício		
Juros sobre obrigações	-	1.660
Custo do serviço	-	2.069
Reversão provisão benefícios a empregados	(21.180)	-
Passivo no final do exercício	-	20.400

24 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social da Companhia é formado pelo montante de R\$ 18.030.420 (R\$ 17.155.351 em 31 de dezembro de 2022) totalmente subscrito e integralizado representado por 25.428.141.937 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal (24.193.943.070 ações ordinárias de classe única e nominativas em 31 de dezembro de 2022), conforme demonstrado abaixo:

	31/12/2023			31/12/2022		
	Quantidade de ações	Valor	%	Quantidade de ações	Valor	%
Fazenda do Estado de São Paulo	25.428.041.905	18.030.420	99,99	24.193.943.028	17.155.351	99,99
Outros	32	-	0,01	42	-	0,01
	25.428.041.937	18.030.420	100,00	24.193.943.070	17.155.351	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.

A variação ocorrida se refere ao montante de R\$ 875.070, recebido no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e que foi totalmente integralizado na AGO ocorrida em 28 de abril de 2023.

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 repasses por meio da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, à qual a Companhia é vinculada. Os recursos são aprovados no Orçamento do Estado, conforme a Lei Orçamentária Anual (LOA) divulgada normalmente no final do exercício estabelecendo as despesas e receitas que serão realizadas no próximo ano. A Companhia recebe os recursos empenhados mensalmente, de acordo com a disponibilidade da Secretaria da Fazenda. Até o período findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 540.000, relativo à liberação dos recursos do orçamento de 2023.

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.

e. Ajustes de avaliação patrimonial

Representam as variações do valor justo das obrigações atuariais com o plano de benefícios concedidos a empregados. Ver detalhes na nota explicativa nº 23.

25 Receitas, custos e despesas de produção e comercialização

	2023	2022
Receitas de produção e comercialização		
Receitas de vendas de unidades habitacionais (i)	1.037.193	492.815
Juros contratuais, atualização monetária sobre financiamentos e FCVS (ii)	1.105.655	1.354.323
Taxas de licitação, de remuneração com cadastramento, multas contratuais e apoio comunitário	2.800	951
	2.145.648	1.848.089
Custos de produção de unidades		
Custo de produção de unidades (i)	(831.673)	(370.337)
	(831.673)	(370.337)
Despesas de produção e comercialização		
Despesas residuais apuradas no encerramento dos empreendimentos	1.743	(6.897)
Despesas com recuperação de unidades	(32.574)	(63.994)
Reversão (Perda) estimada para projetos em fase de desenvolvimento e terrenos	3.040	(48)
Gerenciamento de produção (iii)	(202.741)	(189.601)
Fiscalização de obras	(59.306)	(45.762)
Serviços de vigilância	(58.553)	(57.742)
Reversão perda estimada para imóveis a comercializar	1.836	3.945
Ajuda de custo/ auxílio moradia	(3.007)	(10.172)
Serviços técnicos contratados	(72.849)	(67.151)
Programa Estadual de regularização, Vila Dignidade e Moradia Indígena	(4.417)	(7.398)
Indenizações por ações judiciais	(216)	(59.028)
Reversão (Provisão) para contingências cíveis e tributárias	27.598	(65.965)
Provisão (apropriação) medições obras	(5.400)	(8.361)
Demais despesas de produção e comercialização	(13.176)	(9.150)
	(418.023)	(587.324)
	895.951	890.428

(i) A variação ocorrida na rubrica "receitas de vendas de unidades habitacionais" decorre do volume de unidades entregues a maior em relação ao ano anterior e, conseqüentemente, implica no aumento dos "custos de produção de unidades". Em 2023 foram assinados 5.956 novos contratos de financiamento (3.539 em 2022).

(ii) A variação ocorreu essencialmente na atualização dos saldos devedores de mutuários, contabilizados em dezembro de 2023, referente aos contratos de novembro, cujo índice utilizado foi o acumulado do mês de outubro, que teve uma variação substancial nos últimos doze meses:

IPC-FIPE: outubro de 2023 – 3,3566% (outubro de 2020; 7,6219%)
 IPCA-IBGE: outubro de 2023 – 4,8192% (outubro de 2022, 6,4700%)

(iii) A variação decorreu basicamente da necessidade de novas contratações de pessoal para suprir necessidades da Companhia.

26 Receitas e despesas com gestão de créditos

	2023	2022
Receitas de gestão de créditos		
Locação por concessão de uso (i)	35.035	26.124
Renegociações de acordos	327	3.933
Carta de crédito PAC / BID	459	485
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	76	93
Taxas de remuneração com cobrança e administração (si)	29.779	306
Outras receitas na gestão de créditos	158	188
	65.834	31.129
Despesas de gestão de créditos		
Perda (Reversão perda) estimada do FCVS	(10.111)	42.061
Distrato, rescisão contratual, término de prazo e acordos	(31.880)	(30.134)
Indenização de sinistro	(19)	(305)
Honorários para recuperação de créditos	(3.451)	(8.933)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(1.625)	(3.165)
Contribuição ao FCVS	(1.533)	(1.224)
Notificações à mutuários	(1.076)	(113)
Seguro habitacional	(1.240)	(816)
	(50.935)	(2.629)
	14.899	28.500

(i) A variação ocorrida diz respeito ao ajuste do saldo da rubrica "taxa de concessão onerosa" do passivo não circulante para o resultado, referente à amortização recebida dos contratos em concessão e que não serão abatidos na conversão em financiamento.

(ii) A variação ocorreu essencialmente do pagamento de remuneração da carta de crédito associativo pelo FPHIS.

27 Receitas de serviços prestados

	2023	2022
Serviços técnicos especializados		
Administração de condomínio	75.246	108.739
Boletim referencial de custos	43.895	40.182
(-) Imposto sobre serviços prestados - ISS	187	731
	(7.608)	(3.886)
	111.720	145.766

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.

28 Despesas com subsídios

	2023	2022
Subsídios efetivos da carteira de clientes		
Recuperação de subsídio via taxa de compensação de prestação	(602.104)	(592.407)
Reversão estimada para imóveis em concessão onerosa	114.906	113.370
Perda estimada para redução ao valor dos subsídios contratuais da carteira de clientes (i)	861	6.275
	(256.641)	(446.850)
	(742.978)	(919.612)

(i) A diminuição da provisão para perda estimada com subsídios contratuais, deve-se ao fato de no ano de 2022 ter sido implementado o relatório automatizado do cálculo pelo sistema da Prodesp, cuja 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, e que anteriormente era feito manualmente, o que gerou um ajuste de provisão relevante naquele ano.

29 Despesas com desenvolvimento comunitário

	2023	2022
Serviços técnicos contratados (i)		
Equipamentos comunitários	(154.079)	(126.163)
Quadras poliesportivas	(4.082)	(499)
Gastos com vestuários	(89)	-
Demais despesas com desenvolvimento comunitário	(29)	-
	-	(34)
	(158.279)	(126.696)

(i) Os serviços técnicos contratados registrados nesta rubrica, se refere ao trabalho técnico social para o programa socioambiental da Serra do Mar, bem como, para organização social e condominial de diversos empreendimentos entregues.

30 Despesas gerais e administrativas

	2023	2022
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(56.602)	(52.394)
Assistência Médico-Hospitalar	(15.571)	(19.126)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	(7.587)	(7.669)
Horas extras	(1.099)	(897)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(5.752)	(4.139)
Décimo terceiro salário	(5.464)	(5.214)
Bolsa complementação educação	(2.362)	(264)
Salários de Comissionados (nota 34 - partes relacionadas)	(603)	(554)

CONTINUA



Secretaria de **SÃO PAULO**
 Desenvolvimento Urbano e Habitação GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Honorários da diretoria (<i>nota 34 - partes relacionadas</i>)	(2.782)	(1.346)	32 Resultado por ação		
Vale Transporte	(540)	(126)	Conforme nota explicativa nº 24 a Companhia possui somente ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal. O prejuízo básico por ação da Companhia em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 0,02240 (prejuízo de R\$ R\$ 0,02085 em 31 de dezembro de 2022) e diluído de R\$ 0,02174 (prejuízo de R\$ 0,01984 em 31 de dezembro de 2022). O fator de diluição das ações é representado pelos recursos adiantados pelo acionista para futuro aumento de capital que em 31 de dezembro de 2023 era de R\$ 540.000 (R\$ 875.070 em 2022).		
Honorários do Conselho de Administração e Conselho Fiscal (<i>nota 34 - partes relacionadas</i>)	(2.039)	(1.227)	33 Instrumentos financeiros		
Auxílio Creche	(50)	(50)	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.		
Seguro de Vida em Grupo	(132)	(145)	Gerenciamento de risco financeiro		
Treinamento	(337)	(109)	Os principais fatores de risco a que a Companhia está exposta são os seguintes:		
Demais despesas com pessoal	(268)	(284)	Risco de crédito;		
	<u>(101.188)</u>	<u>(93.544)</u>	Risco de liquidez;		
Despesas com encargos sociais			Risco de mercado.		
Contribuição social - COFINS	(54.729)	(58.568)	Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos, as práticas e os processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.		
Provisão para causas trabalhistas e tributárias	(28.496)	(6.170)	Risco de crédito	2023	2022
I.N.S.S e contribuições correlatas	(14.651)	(13.365)	Caixa e equivalentes de caixa	58.995	818.812
Contribuição para o FGTS	(7.558)	(6.202)	Aplicações financeiras restritas	425.524	1.418.540
Contribuição para o PIS/PASEP	(10.399)	(10.392)	Prestações a receber	1.703.297	1.714.363
Seguro de Acidente do Trabalho	(406)	(395)	Devedores por vendas compromissadas	9.351.200	7.028.683
Indenizações e avisos prévios	(533)	(303)	Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)	627.275	588.648
Outros encargos sociais	(893)	(802)		<u>12.166.291</u>	<u>11.569.046</u>
	<u>(117.665)</u>	<u>(96.197)</u>			
Despesas com serviços de terceiros			A nota explicativa 9 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.		
Serviços de processamento de dados (nota 34 - partes relacionadas)	(28.151)	(21.862)	Risco de liquidez		
Serviços de divulgação	(20.402)	(11.809)	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.		
(i) Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo (PRODESP (nota 34 - partes relacionadas)	(1.344)	(220)	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.		
Serviços de zeladoria e condomínio	(1.018)	(1.768)	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).		
Serviços de comunicação / postais	(3.473)	(2.181)	Abaixo os itens que possuem maturidade contratual como passivos financeiros:		
Serviços técnicos contratados - PJ	(43.276)	(33.167)		Valor futuro a pagar	6 meses ou menos
Conservação de bens administrativos	(7.297)	(4.814)		6 - 12 meses	1 - 2 anos
Serviços de reprografia	(1.337)	(1.051)		2 - 5 anos	5 anos em diante
Locação de bens e despesas com condomínio	(1.284)	(1.823)	Fornecedores	436.857	218.429
Postos de atendimento descentralizados (<i>nota 34 - partes relacionadas</i>)	(364)	(377)	Empréstimos e financiamentos	170.504	9.191
Transporte, despachos e armazenagem	(1.327)	(1.127)	Convênios à repassar	373.047	179.350
Locação de veículos	(1.071)	(668)	Outras exigibilidades	69.057	34.529
Judiciais e de Cartório	(2.086)	(1.124)		<u>1.049.465</u>	<u>441.499</u>
Serviços de comunicação-Telefonia	(909)	(788)		<u>436.146</u>	<u>38.099</u>
Locação moveis e equipamentos de escritório	(551)	(547)		<u>36.595</u>	<u>97.126</u>
Serviços de conservação e limpeza	(4.372)	(4.531)			
Serviços de vigilância	(12.174)	(14.673)			
Tarifas de água e esgoto, luz e gás	(8.155)	(7.323)			
Serviços de copa	(334)	(326)			
Outros serviços de terceiros	(15.819)	(14.810)			
	<u>(154.744)</u>	<u>(124.989)</u>			
Despesas com encargos diversos			Risco de mercado – Taxa de juros		
Ações e acordos trabalhistas	(1.384)	(1.282)	O perfil de taxa de juros dos instrumentos financeiros da Companhia remunerados por juros está apresentado abaixo:		
Viagens e estadias	(1.341)	(790)		2023	2022
Amortizações	(1.053)	(1.186)	Caixa e equivalentes de caixa	58.995	818.812
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE e Fundação do Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP	(211)	(374)	Aplicações financeiras restritas	425.524	1.418.540
Depreciações	(351)	(257)	Devedores por vendas compromissadas	9.351.200	7.028.683
Despesas com locomoção	(174)	(33)	Ativos financeiros	<u>9.835.719</u>	<u>9.266.035</u>
Contribuições a associações de classe	(63)	(67)	Empréstimos e financiamentos	(118.061)	(125.421)
Despesas com representação	(138)	(162)	FCVS a recolher	(19.385)	(17.852)
Contribuições ao pacto global ONU	(24)	(25)	Passivos financeiros	<u>(137.446)</u>	<u>(143.273)</u>
	<u>(4.827)</u>	<u>(4.176)</u>	Análise de sensibilidade de taxas de juros		
Outras receitas operacionais			Conforme mencionado na nota explicativa nº 19, 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:		
Recuperação de despesas de obras	7.530	10.960			
Recuperação de despesas administrativas e de comercialização	28.346	391			
Aluguéis de imóveis comerciais	1.820	1.456			
Atualização do imposto de renda a compensar e depósitos judiciais	1.768	1.498			
Lucro na venda de áreas remanescentes	-	37.513			
Outras receitas	2.674	-			
	<u>42.138</u>	<u>51.818</u>			
	<u>(336.286)</u>	<u>(267.088)</u>			
31 Receitas e despesas financeiras	2023	2022			
Receitas financeiras					
Multas, mora e atualização monetária	12.814	9.024			
Juros de aplicação financeira	44.520	51.977			
Receitas contratuais	681	539			
	<u>58.015</u>	<u>61.540</u>			
Despesas financeiras					
Despesas e tarifas bancárias	(8.553)	(10.560)			
Juros contratuais	(5.699)	(6.139)			
Atualização monetária sobre empréstimos	(2.090)	(2.092)			
Outras despesas de variações monetárias	(5.811)	(2.047)			
	<u>(22.153)</u>	<u>(20.838)</u>			
	<u>35.863</u>	<u>40.702</u>			

CONTINUA



Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Exposição patrimonial	Exposição	Risco	Taxa de juros efetiva em 31/12/2023	Cenários				
				I Provável	II 25%	III 50%	IV -25%	V -50%
Ativos financeiros								
<i>Caixa e equivalentes de caixa (Aplicações financeiras) - Nota explicativa 7</i>								
Banco do Brasil	42.389	(a)	8,59%	42.389	43.299	44.210	41.479	40.568
<i>Aplicações financeiras - Nota explicativa 8</i>								
Banco do Brasil	108.079	(a)	0,28%	108.079	108.155	108.230	108.003	107.928
Banco do Brasil	49.437	(a)	12,49%	49.437	50.981	52.524	47.893	46.350
Banco do Brasil	267.971	(a)	12,82%	267.971	276.559	285.148	259.383	250.794
Banco do Brasil	37	(a)	10,92%	37	38	39	36	35
<i>Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas - Nota explicativa 9</i>								
	16.004.461	Variação da TR	1,76%	16.004.461	16.074.881	16.145.300	15.934.041	15.863.622
<i>Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Nota explicativa 16</i>								
	787.131	Variação da TR	1,76%	787.131	790.594	794.058	783.668	780.204
Passivos financeiros								
<i>Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Nota explicativa 16</i>								
	19.385	Variação da TR	1,76%	19.385	19.470	19.556	19.300	19.214
Exposição líquida				17.278.890	17.363.977	17.449.065	17.193.803	17.108.715

(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 demonstrações financeiras 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 dezembro de 2023				
Cenário 25%	85.087	(85.087)	85.087	(85.087)
Cenário 50%	170.175	(170.175)	170.175	(170.175)

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:

	2023	2022
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado		
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	467.913	2.131.248
Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Caixa e depósitos bancários à vista	16.606	106.103
Prestações a receber	1.703.297	1.714.363
Devedores por vendas compromissadas	9.351.200	7.028.683
FCVS a receber	627.275	588.648
	12.166.291	11.569.045
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Fornecedores e prestadores de serviços	436.857	309.345
Empréstimos e financiamentos	118.061	125.421
FCVS a recolher	19.385	17.852
Convênios à repassar	373.047	1.386.202
Outras contas a pagar	69.057	35.890
	1.016.407	1.874.710

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.

34 Partes relacionadas

a. Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os montantes registrados na rubrica "despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração dos membros da Administração da Companhia estão demonstrados a seguir:

Remuneração da administração	Nota	2023			2022		
		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	30	11	6	5	10	5	5
Remuneração		1.654	2.782	385	961	1.346	266

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 dezembro de 2023 e 2022, respectivamente.

A composição dos saldos de mútuos a receber da Companhia são demonstradas a seguir:

Faturas a Receber	31/12/2023	31/12/2022
Secretaria da Habitação	234	435
Secretaria do Meio Ambiente	93	151
Fundação para o Desenvolvimento da Educação - FDE	35	96
	362	682

c. Serviços prestados por partes relacionadas

A Companhia apresenta abaixo, os saldos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 referentes aos serviços prestados por partes relacionadas continuamente, registrados na rubrica "Despesas gerais administrativas".

Prestadores de Serviços	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP	30	(28.151)	(21.862)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (postos atendimento)	30	(365)	(377)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (publicação/publicidade legal)	30	(760)	(1.344)
Antônio Carlos Trevisani (I)	30	(603)	(554)
		(29.879)	(24.137)

(i) Trata-se de empregado da Companhia do Metropolitan de São Paulo – METRÔ, que presta serviços na CDHU, desde 1995, lotado na Superintendência de Obras do Interior.

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:

Serviços Técnicos Prestados	31/12/2023	31/12/2022
Secretaria da Habitação	4.010	2.904
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	585	548
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	15	5
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	78	78
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	821	2.161
Secretaria Desenvolvimento Regional	-	3.383
Secretaria Municipal da Educação	29	2.224
Secretaria de Governo - DETRAN	2.530	17.274
Secretaria de Governo e Relações Institucionais	5.925	-
Secretaria da Justiça e Cidadania	(18)	1.617
Secretaria de Orçamento e Gestão	126	-
Secretaria de Turismo e Viagens - Gestão de Convênios I	780	2.535
Secretaria de Agricultura e Abastecimento	(96)	505
Administração da Polícia Técnico-Científica	43	395
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Civil - Decap I	1.580	233
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Militar	-	135
Defensoria Pública	66	141
Demais Secretarias	(27)	362
	16.447	34.500

Administração de Condomínio

	31/12/2023	31/12/2022
Secretaria de Governo	526	526
Secretaria da Habitação	464	205
Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ	575	628
Demais secretarias	5.326	3.299
	6.891	4.658
Total geral de serviços prestados a receber	23.338	39.158

Adicionalmente, a Companhia possui convênios com diversas empresas e Secretaria do Governo do Estado de São Paulo, divulgadas detalhadamente na nota explicativa nº 20 - Convênios a Repassar.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

35 Prejuízos fiscais a compensar

A Companhia possui prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social a compensar sobre os seguintes valores-base:

Prejuízos Fiscais a Compensar	Valor em R\$
Valores até 2018	2.530.136
Exercício 2019	64.870
Exercício 2020	112.510
Exercício 2021	35.975
Exercício 2022	74.894
Exercício 2023	20.242

Acumulado até 2023

2.838.627

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, sem prazo de prescrição. A Companhia não reconhece impostos diferidos ativos sobre esses prejuízos fiscais por causa da incerteza em relação com lucros fiscais disponíveis no futuro.

Conciliação da taxa efetiva

	2.023	2.022
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(553.444)	(444.998)
Alíquota fiscal combinada	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	188.171	151.299
(Adições)/exclusões permanentes	(93)	(150)
Ativo fiscal diferido não registrado sobre diferenças temporárias	(211.019)	(236.029)
Prejuízo fiscal utilizado no exercício	6.882	25.464
Ativo fiscal diferido não registrado sobre prejuízo fiscal	-	-
Outros	24	24
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	(16.035)	(59.392)
Alíquota efetiva	3%	13%

36 Compromissos assumidos

A CDHU celebrou contratos junto às entidades elencadas abaixo, que darão origem às despesas de R\$ 783.028 para o próximo ano.

Concreta Construção e Incorporação Ltda.	101.901
Álva Construtora S.A	93.393
Versátil Engenharia Ltda / Paulista Obras e Pavimentacao Ltda	73.619
Tecverde Engenharia S.A	72.042
Gocil Serviços de Vigilância e Segurança Ltda.	66.670
Alcance Engenharia e Construção Ltda.	60.133
Construtora Itajaí Ltda.	43.360
Simétrica Engenharia Ltda.	40.130
Hema Construção Ltda.	34.446
Jla Construções e Comércio Ltda.	28.768
Consórcio Nova Vida II Formado Pelas Empresas: Ecg Engenharia Construções e Geotecnia Ltda/ Tetra-Base Engenharia e Construções Ltda.	26.962
Consórcio Melhor Moradia Formado Pelas Empresas: Terra Nova Engenharia e Construções Ltda/ Jc Molina Construtora e Incorporadora Ltda.	16.308
Consórcio Erjl - Habitacional Formado Pelas Empresas: Engemais Empreendimentos E Participações Ltda/ Rbl Construções Ltda/ Jundpav -Pavimentação E Locação De Máquinas Ltda/ Laini Rodrigues Elétrica E Engenharia Ltda.	11.897
Engescav Engenharia e Construções Ltda.	10.091
Encosam Construções e Saneamento Ambiental Ltda Epp	9.779
Consórcio P.M Formado Pelas Empresas: Prelcan Construções e Comercio Eireli/ M Thomaz Construções e Serviços Ltda.	9.540
Hema Construção Ltda./ Sonne Solução em Energia Eireli	8.598
Vs Telecom Ltda	7.750
Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.	7.494
Construtora Arco Ltda.	7.033
Ecg Engenharia Construções e Geotecnia Ltda.	5.587
J R Esteves Concreto e Asfalto	5.425
Construelo Projetos e Construção Ltda. / Ivair Reis De Almeida	5.226
Conam Consultoria Ambiental Ltda.	5.015
Increase Construtora Ltda.	4.929
Construmat Colina Engenharia e Comércio Ltda.	3.418
Localiza Veículos Especiais S.A.	3.365
Consórcio Pró - Lar 2 Formado Pelas Empresas: Mmp - Consultoria e Gerenciamento de Empreendimentos Imobiliários Ltda/ Jla Construções e Comércio Eireli	3.077
Cs Brasil Frotas S.A.	2.854
Garça Construções Ltda/ Sonne Solução em Energia Eireli 534263	2.818
Outros	11.402
	783.028

37 Eventos subsequentes

Recursos para futuro aumento de capital

Conforme Lei nº 17.863 de 22 de dezembro de 2023, para o exercício de 2024 foram aprovados, no Orçamento do Estado, recursos da ordem de R\$ 600.000.

Os recursos disponibilizados ingressarão na CDHU como subscrição de ações e serão destinados para investimentos em projetos habitacionais.

Reinaldo Iapequino
Diretor-presidente

Nélio Henrique Rosselli Filho
Diretor

Sílvio Vasconcellos
Diretor

Maria Teresa Diniz dos Santos Maziero
Diretora

Ticiane Cossta D'Aloia
Diretora

Maria Claudia Pereira de Souza
Diretora

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Acionistas, Conselheiros e Diretores da

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis da **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU ("Companhia")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião sobre as demonstrações contábeis

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

A auditoria das demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins de comparação, foi conduzida sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, com parágrafo de incerteza relevante relacionada à continuidade operacional, datado em 05 de abril de 2023.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 24 de abril de 2024.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1

Diego Cavalcante Bastos
Contador CRC 1 SP 292913/O-9

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

Aos Conselheiros de Administração da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

1. APRESENTAÇÃO: o Comitê de Auditoria Estatutário (CAE) da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) é um órgão estatutário, instalado na reunião do Conselho de Administração (CA) de 19 de setembro de 2018, composto por um Conselheiro de Administração Independente e quatro membros externos independentes, conforme prevê a lei 13.303/2016. O CAE reporta-se ao CA e atua com autonomia e independência no exercício de suas funções funcionando como órgão auxiliar, consultivo e de assessoramento, sem poder decisório ou atribuições executivas. As funções e responsabilidades do CAE são desempenhadas em cumprimento às atribuições legais aplicáveis, estatutárias e definidas no seu Regimento Interno. A responsabilidade prioritária do CAE está relacionada com a revisão e o monitoramento, dentro de sua capacidade de supervisão, dos processos de elaboração e publicação de relatórios financeiros e de auditoria. As avaliações do CAE baseiam-se nas informações recebidas da Administração, dos auditores independentes, da Auditoria Interna (AI), dos responsáveis pelo gerenciamento de riscos, conformidade e de controles internos e nas suas próprias análises decorrentes de sua atuação de supervisão e monitoramento. Em 12 de maio de 2023, foram eleitos pelo CA as Sras. Daniella Breches Böttcher, Grace Maria Silva Urbano e Karina Fonseca de Lima em substituição do Sr. José Antonio Basílio e completaram os cargos do CAE.

2. ATIVIDADES REALIZADAS NO PERÍODO: no período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2023 foram realizadas 12 (doze) reuniões formais, sendo que a de 21 de setembro de 2023 foi em conjunto com o Conselho Fiscal, e envolveram Diretores, Superintendentes, Gerentes da CDHU como a Diretoria Administrativa e Financeira; Superintendência de Finanças; Gerência de Contabilidade; Superintendência de Planejamento Estratégico e Programas Habitacionais; Gerente de Planejamento Estratégico e Programas; Superintendente de Gestão e Créditos Imobiliários; Gerente de Conformidade Contratual; Gerente de Fundos e Seguros; Gerência de Serviços Administrativos; Superintendência de Sistemas de Informação; Superintendência Jurídica;

CONTINUA



Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Gerência Jurídica de Licitações e Controle Externo; Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controles Internos; Gerência de Riscos e Controle Interno; Gerente da Ouvidoria; DPO, Ouvidoria e Canal de Denúncias; a KPMG, Auditores Independentes (até abril de 2023), a BDO RCS Auditores Independentes (BDO) (a partir de 21 dezembro de 2023) e a Russell Bedford Brasil (Russell), consultoria para a auditoria interna. As atas integrais das reuniões do CAE são disponibilizadas digitalmente no SIEDESC, Sistema de Informações das Entidades Descentralizadas e ficam à disposição para exame dos órgãos de controle em consonância com os parágrafos 2º a 5º do artigo 86 da Lei Federal nº 13.303/2016.

Os assuntos relevantes e pertinentes identificados nas atividades do CAE são levados às reuniões do CA, ocasião em que a Coordenadora do Comitê relata e enfatiza aos demais Conselheiros. Os extratos das atas são postados no site da companhia considerando o notório caráter confidencial dos assuntos. Adicionalmente às atividades de rotina, o CAE analisou, opinou e acompanhou os seguintes temas referentes a 2023:

- Processo licitatório para a contratação de firma de auditoria externa pelo vencimento do contrato da KPMG: em 22 de novembro de 2023, o CAE recomendou ao Conselho de Administração a aprovação da vencedora do certame, a BDO. Devido ao prolongado processo de licitação e contratação, em 2023 não foram elaboradas as Informações Trimestrais.
- Relatório de recomendações da KPMG sobre os controles internos emitido em abril de 2023 e os respectivos Planos de Ações.
- Plano Anual e Orçamento do Comitê de Auditoria de 2023 e aprovados pelo Conselho de Administração.
- Relatório de sustentabilidade quanto às informações dos números contábeis.
- Atualização do mapa de riscos pela Russell Bedford, trabalho conjunto com a Superintendência Conformidade, Gestão de Riscos e Controles Internos e a equipe interna da Auditoria Interna da CDHU, sendo 157 atividades mapeadas e 148 riscos operacionais identificados, classificados e validados pelas áreas gestoras.
- Plano de Auditoria Anual (PAINT) aprovado no CA.
- Apresentação do Relatório da Auditoria Interna (RAINT) de 2023, que contempla 9 trabalhos de auditoria operacional, sendo 6 realizados pela Russell e 3 pela equipe própria da Auditoria Interna, respectivamente: Cibersegurança; Carteira de Créditos Imobiliários; Contencioso de Mutuários; Sorteio e Habilitação de Mutuários; Administração de Pessoal e Benefícios; Gestão de Obras Habitacionais; Compras por Licitação; Compras Diretas (abaixo de R\$ 50 mil); Pagamento dos Compromissos Financeiros; Administração de Pessoal e Benefícios; Sorteio e Habilitação de Mutuários.
- Atualização do regimento do CAE aprovado em 13 de setembro de 2023 pelo CA.
- Plano de Negócio, Metas e Resultados 2024: 1) Objetivos estratégicos; 2) Funções da CDHU; 3) PPA 2024-2027; 4) Principais Campos de Planejamento Estratégico e Gestão; 5) Metas 2024: Política de Atendimento Habitacional; 6) Estrutura e Gestão Financeira; 7) Gestão da Informação – Prover soluções de longo prazo para monitoramento e controle das conformidades com a LGPD; 8) Prestação de Serviços e Assistência Técnica; 9) Inovação e Sustentabilidade: Metas 2024; 10) Planejamento de Investimentos, Programas e Ações - Meta 2024: Elaboração do Plano de Investimentos 2024, após a aprovação da LOA 24; 11) Desenvolvimento Urbano; 12) Metas e Estratégias; 13) Estratégia de Longo Prazo: Riscos e Oportunidades; 14) Gestão de Riscos.
- Atividades do grupo de trabalho para implantação da LGPD - Lei Geral de Proteção de Dados que aguarda resposta da consulta ao Encarregado de Dados do Estado e à Equipe de Apoio Técnico do Comitê Gestor acerca de orientações gerais às empresas.
- Relatório do Canal de Denúncias e da Ouvidoria e atividades do Comitê de Ética do 1º. Semestre e do final do exercício de 2023, contendo informações quantitativas dos protocolos registrados através das demandas dos usuários quanto às suas solicitações de informações, reclamações, denúncias, sugestões e elogios. As manifestações registradas no Sistema do Canal de Denúncias e no Sistema Informatizado da Rede de Ouvidorias do Estado de São Paulo totalizaram 8260 protocolos, encaminhados para análise das áreas responsáveis e tratando de assuntos referentes a ocupação de áreas e terrenos da CDHU, questões condominiais, obras/infraestrutura, ocupação das unidades habitacionais, questões contratuais e financeiras, jurídicas, seguro habitacional e regularizações diversas.
- Ofício do CODEC nº 191/2023 de 15 de setembro de 2023 referente ao pagamento de verbas honorárias advocatícias aos advogados empregados das empresas estatais e o acompanhamento pelo CAE. A Diretoria Jurídica elaborou um parecer apresentado ao CAE e encaminhado ao CODEC nos prazos solicitados.
- Depósitos e ações judiciais e suas provisões, junto à Diretoria Jurídica.
- Políticas de Classificação de Informações Sigilosas, Prevenção ao Assédio Moral, Sexual e Discriminação e Programa de Integridade junto à Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controles Internos.

3. RECOMENDAÇÕES PARA MELHORIAS NOS PROCESSOS DE NEGÓCIOS: nos debates estabelecidos nas reuniões, realizadas no período em questão, com os gestores das diversas áreas da Companhia, foram efetuadas diversas recomendações de ações corretivas para processos de controles e gestão dos negócios. As pendências e os respectivos atendimentos às ações corretivas são devidamente registrados em atas. O CAE monitora periodicamente a implantação dessas melhorias e das adequações sugeridas.

4. AVALIAÇÃO DA EFETIVIDADE DA AUDITORIA EXTERNA INDEPENDENTE E DA AUDITORIA INTERNA: o CAE manteve um canal regular de comunicação até abril de 2023, com os auditores externos independentes da KPMG, permitindo ampla discussão dos resultados de seus trabalhos, de aspectos contábeis e de controles internos relevantes e os riscos mapeados das atividades das áreas e, em decorrência, avaliou como plenamente satisfatório o volume e a qualidade das informações fornecidas por esses profissionais, as quais apoiam sua opinião acerca da adequação e integridade dos sistemas de controles internos e das demonstrações financeiras. Ademais, não foram identificadas situações que pudessem afetar a objetividade e a independência dos auditores externos e dos consultores de auditoria interna. A BDO assumiu o contrato de auditoria externa no final do ano para a elaboração das Demonstrações Financeiras de 2023.

Quando à Auditores Internos, e a consultoria Russell, o CAE examinou os resultados dos trabalhos, a forma de acompanhamento e a situação das recomendações emitidas pela Auditoria Interna o cumprimento do PAINT/2023. Sempre que julgado necessário, o CAE orientou a atuação da auditoria interna, inclusive com vistas ao aprimoramento dos seus relatórios técnicos (sob os aspectos de objetividade, qualidade e efetividade). Conforme acordado com os representantes da Auditoria Interna ao longo de 2023, o CAE os recebeu com regularidade, tomou ciência e discutiu, especialmente, o mapeamento de riscos, que foi base para a elaboração do PAINT/2023. Com base nas atividades desenvolvidas e tendo presentes às atribuições e limitações inerentes ao escopo de sua atuação, o CAE entende que a auditoria interna desempenha suas funções com independência, e, no período aqui em foco, ano de 2023, passou por uma revisão de sua implantação. O CAE recomenda à Auditoria que aprimore continuamente sua forma de comunicação, principalmente com a Administração e os órgãos de governança, focando nas informações essenciais para acompanhamento e tomada de decisão das suas atividades, incluindo o treinamento das áreas para que haja melhor compreensão dos benefícios dos trabalhos realizados.

5. AVALIAÇÃO DA QUALIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (DFs): a Administração é responsável pela definição e implantação de sistemas de informações que produzam as DFs em observância à legislação societária, práticas contábeis adotadas no Brasil e à lei federal 13.303/2016. O CAE reuniu-se com os responsáveis pelas áreas de Controladoria e Contabilidade para análise dos procedimentos que envolveram o processo de preparação das DFs relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023. Por fim, discutiu com a BDO os resultados dos trabalhos e as suas conclusões sobre a auditoria das referidas DFs. Efetou a leitura das DFs relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, concluindo que elas apresentam em todos os aspectos relevantes as informações requeridas pelas normas vigentes.

6. CONCLUSÕES: durante a condução dos trabalhos, o CAE não identificou nenhuma situação que pudesse afetar a objetividade e a independência da BDO com relação à CDHU. Dessa forma, nos termos do seu Regimento Interno, o CAE informa ao Conselho de Administração que não tem conhecimento de nenhum tipo de relacionamento entre a BDO e a CDHU que possa ter afetado sua independência na execução dos trabalhos da auditoria independente das DFs encerradas em 31 de dezembro de 2023. E registra, ainda, que não foi identificada nenhuma situação de divergência significativa entre a Administração da CDHU, os Auditores Externos Independentes da BDO e o próprio CAE em relação às DFs do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. As opiniões e julgamentos do CAE dependem das informações que são apresentadas pela CDHU, em particular dos Administradores, da Superintendência de Finanças e Controle, da Gerência de Contabilidade, das Superintendências de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária, Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controles Internos e demais superintendências e gerências da Companhia, além dos Auditores Externos Independentes e da Auditoria Interna. Neste sentido, o CAE julga que todos os assuntos pertinentes que lhe foram dados a conhecer estão adequadamente divulgados nas DFs relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes emitido em 24 de abril de 2024.

O Comitê de Auditoria Estatutário recomenda ao Conselho de Administração a aprovação das referidas Demonstrações Financeiras auditadas.

São Paulo, 24 de abril de 2024.

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
Comitê de Auditoria Estatutário

- | | |
|---|---|
| IÊDA APARECIDA PATRÍCIO NOVAIS
Coordenadora | LUIS CARLOS NANNINI
Membro |
| DANIELLA BRECHES BÖTTCHER
Membro | GRACE MARIA SILVA URBANO
Membro |
| KARINA FONSECA LIMA
Membro | |

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, que este subscreve, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, examinou as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, constituídas de Balanços Patrimoniais, Demonstrações de Resultados, Demonstrações de Resultados Abrangentes, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstrações dos Fluxos de Caixa. Com base nos exames que procedeu frente aos documentos apresentados ao longo do exercício, nos esclarecimentos da Diretoria e no Relatório dos Auditores Independentes da BDO RCS Auditores Independentes, deliberou que as referidas Demonstrações complementadas pelas “Notas Explicativas”, estão em condições de serem submetidas à apreciação da Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da Sociedade.

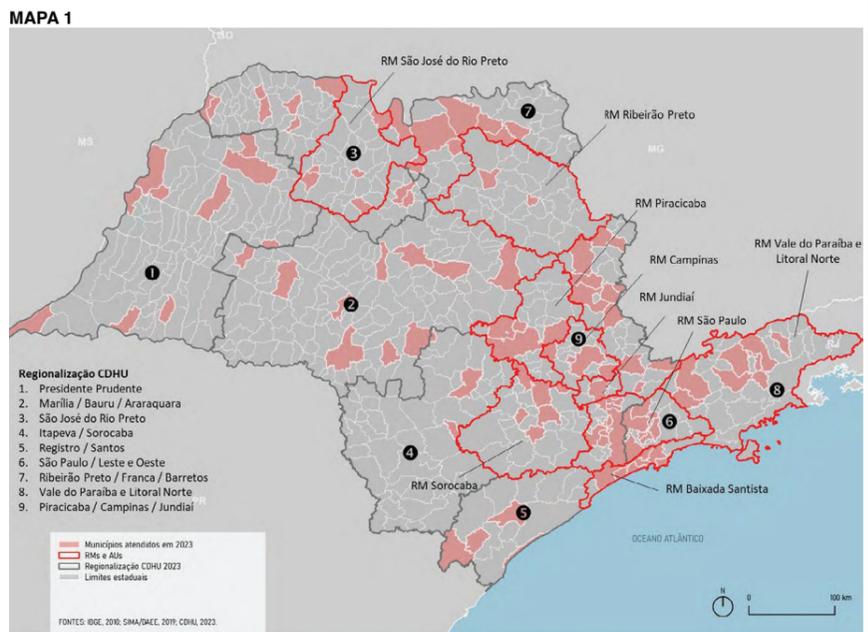
São Paulo, 25 de abril de 2024

- | | |
|---|--|
| FÁBIO GUIMARÃES SERRA
ROBERTO CÉSAR DE OLIVEIRA VIEGAS | VINÍCIUS MENDONÇA NEIVA
RAFAEL RAMOS DA SILVA |
| VINÍCIUS FARAJ | |

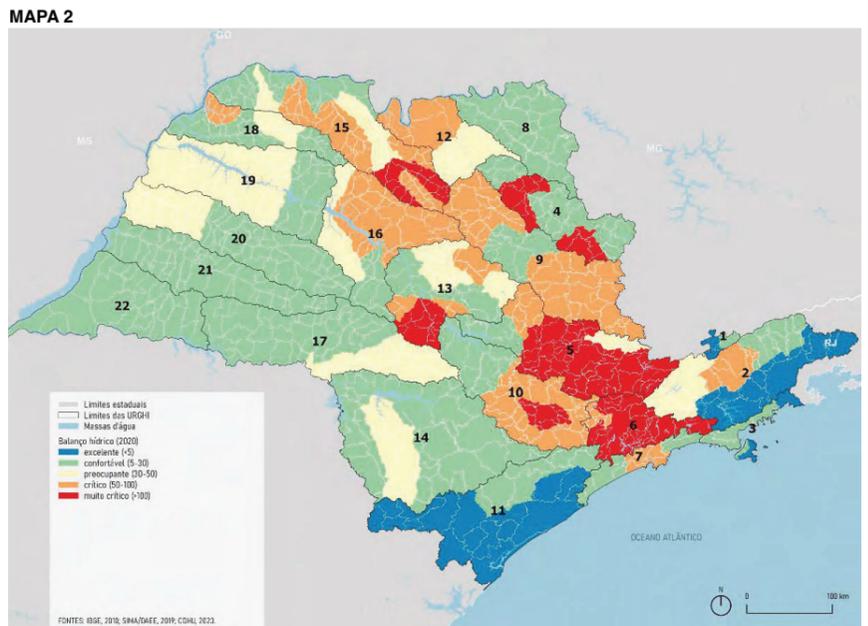
MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

- JÔNATAS SOUZA DA TRINDADE - Presidente**
REINALDO IAPEQUINO - Conselheiro
RODRIGO OTAVIANO VILAÇA - Conselheiro
FABIO BERNACCHI MAIA - Conselheiro
IÊDA APARECIDA PATRÍCIO NOVAIS - Conselheira
GERALDO FERREIRA DE PAULA EDUARDO - Conselheiro
OSMAR JOSÉ TONELLO - Conselheiro

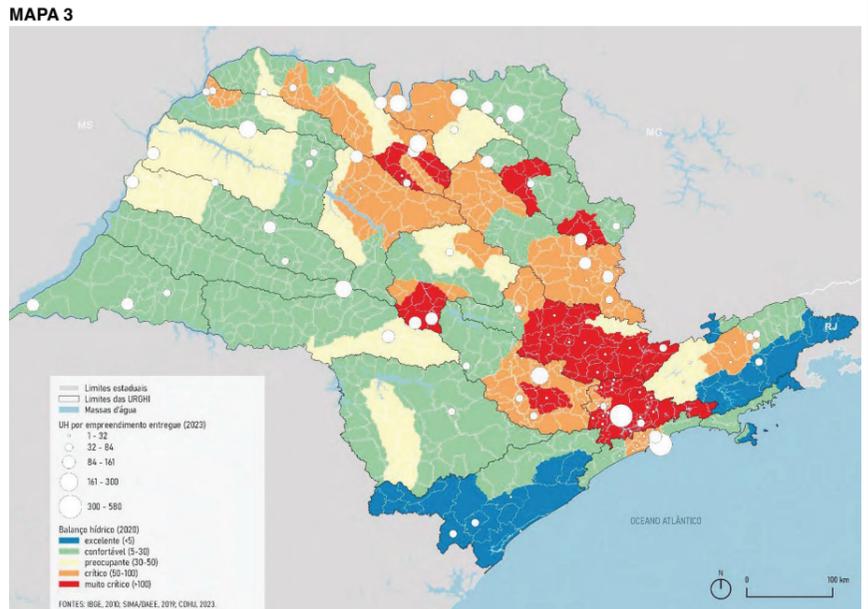
ANEXO



Municípios atendidos e limites da nova regionalização.



Fonte: SIMA/CRHI (2019), elaboração CDHU, 2023.



Fonte: SIMA/CRHI (2019), elaboração CDHU, 2023.

CONTINUA

