COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2018

Senhores Acionistas,

Submetemos à apreciação de Vossas Senhorias as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, acompanhadas dos pareceres dos Auditores Independentes, do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração.

1. INTRODUÇÃO: POLÍTICA HABITACIONAL E DIRETRIZES DA GESTÃO

A Compahia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), em consonância com as diretrizes da administração estadual e da Secretaria da Habitação, à qual é vinculada, tem empenhado todos os esforços em cumprir as metas estabelecidas no PPA 2016-2019 e nas Leis Orçamentárias anuais.

Com os desafios trazidos pela conjuntura político-econômica nos últimos anos, que prosseguiram em 2018, a CDHU, como agente técnico e operador da política habitacional do Estado de São Paulo empenhou-se na consecução dos objetivos e metas de atendimento às demandas de habitação de interesse social e avançou em medidas para aprimoramento dos processos de governança, gestão e integração das ações.

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

AÇÕES CORRETIVAS

1.1. Ação estratégica em áreas de risco
1.2. Urbanização de favelas e assentamentos precários
1.3. Habitação sustentável no litoral paulista
1.4. Regularização fundiária - Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal - e Regularização de Conjuntos Habitacionais.

FOMENTO E PROVISÃO DE MORADIAS

1.5. Ações de provisão habitacional
1.6. FPHIS – Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social / Casa Paulista – Operação do Auxílio-Moradia
1.7. PPP/Parcerias – Suporte técnico e de garantias.

2. AVANÇOS INSTITUCIONAIS E GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL

Dentre as ações institucionais, destacam-se em 2018:

2.1. Governança Corporativa da CDHU

A CDHU sempre buscou manter boas práticas de governança corporativa e conformidade, prezando pela transparência com todas as suas partes interessadas. A partir da criação da Lei 13.303/16, que estabelece mecanismos para ampliar e aprimorar a transparência e práticas de governança nas empresas estatais, a Companhia, como empresa pública, vem realizando as ações necessárias para adequar-se às novas exigências, fortalecendo sua estrutura organizacional e promovendo iniciativas para aprimoramento da divulgação de informações, implementação de práticas de gestão de risco, código de conduta e outros que visam a favorecer formas de fiscalização pelo Estado e pela sociedade de suas ações, além de estabelecer novos conselhos e atender os requisitos mínimos para nomeação de dirigentes.

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

2.2. Ações de qualidade, sustentabilidade e responsabilidade social

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

• Em 2018, pelo nono ano consecutivo, a CDHU elaborou seu Relatório de Sustentabilidade, que corresponde ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2017. São apresentadas informações das principais ações realizadas pela Companhia, sua forma de gestão e o relacionamento com as partes interessadas. Para o relatório, a CDHU adotou os princípios e as diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI) e da International Integrate Reporting Council (IIRC), apresentando um relato integrado, estruturado em 6 capitais: Manufaturado, Humano, Intelectual, Social, Natural e Financeiro.

• Os trabalhos do Comitê de Inovação e Sustentabilidade foram direcionados para projetos de energia limpa e preparação de soluções de reaproveitamento e economia de água, que tiveram continuidade com a apresentação de proposta-piloto de coleta e aproveitamento de águas pluviais, apresentada na Feira da Construção em 2018, e implantada em unidades em empreendimento habitacional em São Sebastião. Neste momento, encontram-se em desenvolvimento projetos para o ano de 2019, que envolvem novos padrões habitacionais e urbanísticos e iniciativas nas áreas de reuso de águas pluviais, controle e aproveitamento de resíduos da construção e soluções sustentáveis de drenagem urbana, com estudo em empreendimento de habitação social sustentável em Campos do Jordão.

• As ações do Comitê de Inovação e Sustentabilidade têm apresentado resultados expressivos, com destaque para as ações voltadas à eficiência energética, racionalização de uso da água e medição de insumos e resíduos nos canteiros de obras da CDHU, que para o ano de 2018 apresentaram como destaques:

- Instalação de Sistemas de Aquecedor Solar em empreendimentos da CDHU desde 2009:
- Total instalado de 2009 até dezembro de 2018: 76.002 unidades;
- O funcionamento e uso dos aquecedores solares nas residências vêm sendo monitorados visando aperfeiçoar o seu desempenho.
- O convênio celebrado entre a Secretaria da Habitação/CDHU e Secretaria da Energia e Mineração com o objetivo de fomentar a implantação do sistema fotovoltaico nas unidades habitacionais da CDHU viabilizou o desenvolvimento dos projetos-piloto que foram implantados e monitorados e apresentaram ótimos resultados após completarem um ano de instalação e monitoramento, conforme dados sintetizados abaixo:
- **Empreendimento Pontes Gestal F - 14 residências** - Entre março de 2017 e fevereiro de 2018 houve uma redução média de 71 kWh o que representa uma redução de 54% no valor das contas de energia pagas pelos mutuários.
- **Empreendimento Elisiário C2 - 8 residências** - Entre abril de 2017 e março de 2018 houve uma redução média de 31 kWh que representa uma redução de 17% no valor da conta de energia paga pelos mutuários.
- Nos dois Projetos Piloto a geração de energia está sendo maior do que estimada, comprovando a sua eficácia.
- **Empreendimento de São José dos Campos Y – Lote 5** - Teve sistema fotovoltaico instalado através do Programa de Pesquisa e Desenvolvimento da Concessionária local e deverá apresentar resultados já a partir do início de 2019. O sistema desse empreendimento vertical visa reduzir a conta de energia da área comum do condomínio.
- **Empreendimento Aparecida B** - 62 apartamentos em execução. Prevê a instalação de sistema fotovoltaico que reduzirá a conta de energia elétrica das áreas comuns do condomínio e também gerará crédito em kWh, que será abatido das contas individuais. Nesse empreendimento a CDHU pretende estudar a possibilidade geração de energia fotovoltaica ainda na fase de canteiro, reduzindo o consumo de energia ainda no período de obras.
- Entre os anos de 2017 e 2018 a CDHU deu início a obras de 84 empreendimentos com mais de 9 mil unidades habitacionais que serão beneficiadas com o Sistema Fotovoltaico.
- Todos os projetos com sistemas fotovoltaicos estão sendo dotados também de lâmpadas LED, que reduzirão ainda mais o consumo dos mutuários.
- Deu-se prosseguimento às ações de racionalização do uso da água, compreendendo:
- Individualização de medição de água nos conjuntos habitacionais multifamiliares;
- Utilização de equipamentos redutores de consumo de água: bacias sanitárias tipo VDR (volume de descarga reduzido) e torneiras com arejadores/ redutores de fluxo de água.
- Soluções de aproveitamento das águas de chuva nas descargas também estão em estudo para serem implantados nos novos empreendimentos.

o No Empreendimento de São Sebastião F foram implantadas Cisternas que armazenam a água de chuva e estão diretamente interligadas nas bacias sanitárias para reduzir o volume de água consumido da concessionária ao final do mês. Esse sistema será monitorado a partir de janeiro de 2019, tanto quanto ao volume de água economizado como quanto à qualidade da água armazenada.

- Ainda sobre o uso consciente da água, a CDHU vem desenvolvendo um projeto piloto em Campos do Jordão, com dispositivos que possibilitam uma Infraestrutura "verde" para a drenagem da água. São técnicas de design que simulam os processos naturais a fim de contribuir para o aperfeiçoamento da gestão da água, desacelerando seus fluxos, reduzindo os escoamentos superficiais ou o impacto das secas e purificando a água. Esse empreendimento receberá também Sistema Fotovoltaico para geração de energia, Sistemas Solares de aquecimento de água, além da implantação sistemas de aproveitamento da água de chuva e implantação de reciclagem de óleo e lixo.
- Quanto ao gerenciamento das medições e registro de informações de geração de resíduos, e consumo de água e energia elétrica nas obras habitacionais da CDHU, há registro descentralizado em todos os canteiros de obras. Os dados têm sido lançados no sistema Gestão de Empreendimentos (GEM) e estão gerando indicadores para consumo de água e energia elétrica e produção de resíduos nos canteiros de obra dos empreendimentos habitacionais.
- **Prêmios:** em 2017 o Projeto de Implantação de Sistemas de Geração de Energia Fotovoltaica em Habitacionais de Interesse Social da CDHU recebeu o Prêmio **Selo de Mérito Especial ABC**, conferido durante o Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social (FNSHDU), e o **Prêmio Eco 35 anos**, promovido anualmente pela Câmara Americana de Comércio para o Brasil (AMCHAM).

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

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

De modo a qualificar o diagnóstico habitacional nas regiões metropolitanas, incorporando informações territoriais de necessidades habitacionais que orientem a definição de programas e linhas de ação, teve prosseguimento, em 2018, o trabalho em parceria com a Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM) e os municípios participantes da Câmara Temática de Habitação do Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista (Condesb). Este trabalho alcançou avanços expressivos, seja na estruturação de variáveis e conceitos para caracterização de assentamentos precários, seja no mapeamento dos assentamentos dessa região, com informações inseridas no Sistema de Informações Metropolitanas, da Emplasa, avançando em sua qualificação e na construção de critérios para definir prioridades de ação.

Para suporte às ações do projeto, os Conselhos da Baixada e Campinas aprovaram a contratação da Emplasa para fornecimento do suporte da ferramenta de mapeamento SIM e a CDHU a contratou para o suporte na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Com relação ao desenvolvimento metodológico, a CDHU constitui o agente técnico e contratou para subsidiá-la a Universidade Federal do Grande ABC (UFABC), que já iniciou seus trabalhos tendo como área-piloto da metodologia a Baixada Santista.

Os resultados foram apresentados em dezembro de 2018 à Câmara Temática de Habitação da RMBS, incluindo os produtos da metodologia da UFABC desenvolvida e os primeiros resultados de aplicação na Baixada Santista. Como resultado desse trabalho foi registrada solicitação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para fornecimento das informações disponíveis para o novo censo. O produto da Baixada Santista constitui referência para os trabalhos em desenvolvimento e a desenvolver nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas, respectivamente.

Nas regiões metropolitanas de São Paulo- RMSP e Campinas- RMC o projeto iniciou-se em 2017, com a apresentação aos Conselhos de Desenvolvimento das Regiões, tendo sido acordado que será desenvolvido por meio de trabalhos nas Câmaras Temáticas de Habitação.

Na RMSP esse processo desenvolveu-se ativamente em 2018, na Câmara Temática de Habitação e por meio de oficinas e workshops técnicos durante o ano, resultando em produto inicial dos assentamentos precários na região. Na RMC os trabalhos deverão ser retomados em 2019.

2.3.2. Política Estadual de Reassentamento Habitacional

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

Em 2018 foi desenvolvida a norma e procedimentos da CDHU para atendimento vinculado a reassentamento habitacional, que estabelece diretrizes e procedimentos para atendimento habitacional de interesse social às famílias residentes em assentamentos irregulares e precários e afetadas por ações públicas que demandam reassentamento habitacional. A necessidade de elaboração de uma norma específica para demanda fechada de reassentamento se impõe, considerando a natureza dos processos de reassentamento, caracterizado pelo atendimento do conjunto de famílias residentes no território objeto de ação do poder público e pela desocupação compulsória, destacando-se a garantia do planejamento adequado da intervenção.

2.3.3. Planejamento Estratégico – Plano de negócios 2019 e estratégia até 2023

Com base nos trabalhos de planejamento estratégico da CDHU, e tendo a referência das diretrizes do Plano Estadual de Habitação (PEH-SP) 2011-2023, a CDHU avançou e apresentou ao Conselho de Administração, na sua última reunião anual, o Plano de Negócios 2019 e a estratégia de longo prazo atualizada com análise de riscos e oportunidades para os próximos cinco anos, conforme exigências da Lei Federal nº13.303/2016 – Lei das Estatais – em continuidade aos elaborados para 2017 e 2018, tendo também aferido a realização das metas do Plano de Negócios do exercício atual.

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

2.3.4. Ações gerenciais da CDHU para captação de recursos e diminuição dos índices de inadimplência

Objetivando intensificar as ações de cobrança junto aos inadimplentes, prestar um atendimento mais ágil e adequado aos seus mutuários e, por conseguinte, melhorar a qualidade da carteira imobiliária, a CDHU elaborou um modelo de trabalho, considerando os principais produtos que afetam o processo de regularização contratual, não se limitando apenas a cobrança, mas sim com foco no saneamento dos contratos.

Nesse contexto, deu-se início aos procedimentos para abertura de processo licitatório visando a contratação de empresas para a prestação de serviços inerentes à administração de créditos imobiliários da carteira e atendimento aos mutuários.

Superadas todas as etapas desse processo, no início de 2018, a partir da subdivisão do Estado em 4 grandes lotes regionais, abarcando grupos de municípios por proximidade, foram contratados 4 (quatro) Consórcios para atuar cada qual na sua região.

Um quinto Consórcio também foi contratado com o objetivo de apoiar a Gestão da CDHU, na condução e monitoramento das ações desenvolvidas pelos outros prestadores de serviços.

O início das atividades ocorreu no primeiro semestre de 2018 e, à priori, teve a atuação focada apenas em diagnósticos, caracterizados pelo levantamento da situação de ocupação das unidades habitacionais e do cadastro completo das famílias moradoras.

A partir de agosto de 2018, o plano de trabalho definido para as Contratadas contemplou as ações de cobrança nos empreendimentos da CDHU com maiores inadimplências e, inclusive, ampliando o leque de atuação para os demais produtos (demandas), oriundos do resultado dos diagnósticos realizados no primeiro semestre/18, tais como transferência de titularidade, conversão de contratos provisórios, renegociação de dívida, notificação, recomercialização de unidades habitacionais .

Outras ferramentas de apoio à realização dos trabalhos mereceram atenção no sentido de otimizar e/ou customizar suas funcionalidades, dentre as quais, destacam-se:

- Sistema CRM para a realização do atendimento aos mutuários e registros das informações;
- Base de cadastral dos mutuários da Companhia, com de enriquecimento de dados, para auxiliar a atuação do Call Center (0800);
- Introdução de melhorias na execução das atividades desenvolvidas pelo Call Center nos procedimentos de discagem automática, possibilitando uma atuação mais ágil no contato ativo com os mutuários da Companhia.

Visando tornar mais acessível aos mutuários em situação de atraso, o Colegiado Diretivo, no âmbito de Campanha de Regularização Financeira, aprovou condições diferenciadas de negociação.

As ações para comunicação da Campanha de Regularização Financeira foram amplas, através da imprensa e também através de avisos de cobrança sistematizados, página de regularização no site da Cia., envio de boletos com a melhor condição acordo, apoio da equipe do Call Center, através de ações de ligações ativas e envio de SMS, além da atuação das 4 (quatro) empresas Contratadas, na negociação "in loco".

Também foram agendadas e realizadas audiências de conciliação (CEJUSC), onde os mutuários que não dispõem de recursos para pagar a entrada, mediante agendamento prévio, compareciam para formalizar o parcelamento, com condições especiais.

Importante salientar que o ano de 2018, foi considerado atípico, pois eventos como copa do mundo e eleições acabaram, ainda que sutilmente, comprometendo a sequência dos trabalhos. Ademais, o cenário recessivo da economia do País e de incertezas, afetaram consideravelmente às famílias mutuárias, por desemprego, perda de renda e/ou outras dívidas acumuladas, prejudicando a possibilidade de regularização de débitos em atraso.

Considerando ainda a necessidade de conhecimento dos sistemas operacionais, dos procedimentos normativos da CDHU, do perfil socioeconômico da população mutuária, além do período necessário de treinamento do corpo técnico das Contratadas, pode-se considerar que 2018 foi um ano de desenvolvimento e aprendizado na busca da forma de atuação mais adequada ao objeto do contrato.

Quanto à inadimplência, considerando os mutuários em atraso superior a 3 (três), em dezembro de 2018 o percentual foi de 19,88%, contra 21,09% em 2017.

Continua...

CDHU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2018

Um detalhamento complementar das ações saneadoras adotadas pela Companhia em 2018, bem como sobre os resultados obtidos, estão demonstrados mais adiante, neste relatório.

2.4. Ações sociais em habitação

2.4.1. Trabalho Técnico Social em urbanização de favelas e áreas urbanas degradadas

O Trabalho Técnico Social (TTS) em favelas e assentamentos precários, objetiva subsidiar e viabilizar o planejamento e a execução de intervenções públicas integradas ou específicas, envolvendo projetos de: (1) requalificação urbana com intervenção direta da CDHU, por meio da urbanização das áreas e/ou reassentamento das famílias; (2) convênios com outros órgãos para implantação de projetos de mobilidade urbana, habitação, saneamento, e outros; (3) recuperação ambiental em programas de governo e (4) regularização fundiária de áreas urbanizadas ou consolidadas.

Cabe destacar, que em uma mesma área de intervenção podem ocorrer ações simultâneas, como é o caso de projetos que estão em processo de urbanização, no entanto, na parte em que a urbanização já foi concluída pode ter sido iniciado o processo de regularização fundiária.

O TTS desenvolvido pela CDHU, tem como pressuposto a atuação e o diálogo permanentes entre a comunidade e a equipe social e desta com as demais áreas técnicas da Cia, visando desde a entrada na favela, esclarecimentos, negociações, adesão de cada morador até a viabilização das propostas resultantes desse processo; além de fomentar o desenvolvimento local por meio de ações organizativas, participativas e socioculturais, em áreas de urbanização.

Durante o ano de 2018, as ações do TTS se concentraram em 13 projetos de intervenção urbana. As ações de urbanização e reassentamento de famílias em projetos de requalificação urbana com intervenção direta da CDHU ocorreram nos projetos Guarulhos C – Pimentas, São Bernardo F – Vila Ferreira, Jardim Santo André, e no Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar, no município de Cubatão.

Já as ações de apoio à regularização fundiária ocorreram nos Projetos Centreville, Jardim Santo André (nos núcleos Cruzados e Dominicanos), Guarulhos C-Pimentas (em três quadras do setor B) e em Hortolândia A1 e A2. Quatro convênios com outros órgãos públicos envolvendo atendimento de famílias atingidas por obras públicas de mobilidade urbana também tiveram prosseguimento em 2018: Parque Várzeas Tietê, CPTM linhas 9 e 13, STM linha 6, Metrô linhas 5,15 e 17.

Há ainda que se destacar o trabalho desenvolvido no munícipio de Ubatuba e São Sebastião em núcleos localizados no Parque Estadual da Serra do Mar, envolvendo a remoção e o reassentamento de famílias e também suporte à equipe de projetos em núcleos de urbanização dos municípios de São Sebastião e Guarujá.

Cerca de 4.300 famílias estiveram nos trabalhos nas áreas em processo de urbanização e outras 3.300 nas ações de apoio à regularização fundiária. No total foram realizados 5.043 atendimentos sociais às famílias, 4.813 ações de mobilização, 1.742 vistorias e visitas domiciliares, 492 reassentamentos provisórios e definitivos e 277 edificações foram removidas.

A equipe técnica social também realizou o acompanhamento de 4.853 famílias em auxílio-moradia dos projetos: Jardim Santo André, Brasilândia, Marginal Tietê e Vicente de Carvalho, visando o reassentamento definitivo.

Quanto às atividades de fomento à organização comunitária e desenvolvimento local, elas foram organizadas em seis principais eixos de atuação: (1) participação e organização comunitária, (2) pós-urbanização, (3) arte-educação, (4) comunicação comunitária, (5) educação ambiental e (6) economia solidária. Todas essas frentes de atuação têm como objetivo promover o desenvolvimento local e o fortalecimento do tecido comunitário, através de atividades que promovam a cidadania, a valorização das potencialidades da comunidade e as vocações do território, o estabelecimento de canais contínuos de participação e diálogo entre a população e a CDHU, o fortalecimento da identidade local e do sentimento de pertencimento, bem como estabelecimento de parcerias com órgãos governamentais e não governamentais que possam atuar na sustentabilidade da intervenção e das atividades.

Em 2018, este trabalho se concentrou em quatro projetos ou áreas de intervenção: Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar, Guarulhos-C Pimentas, Jardim Santo André e Pantanal.

No que se refere ao eixo de participação e organização comunitária (eixo 1), destacam-se as reuniões com os Núcleos Operacionais de Urbanização – NOU, comissão formada por moradores e lideranças comunitárias, para acompanhamento dos projetos de urbanização, promovendo a discussão das alternativas da intervenção urbanística mais adequadas às necessidades da população.

No caso do eixo 2, de pós-urbanização, há as atividades realizadas no Programa Serra do Mar, cuja estratégia âncora é o projeto de turismo de base comunitária, em parceria com a UNESP: o "Tur na Serra", como é denominado, que envolve a capacitação dos moradores para atuarem como monitores locais, articulando as demais iniciativas de projetos sociais em torno da realização de visitas de turismo pedagógico e turismo de experiência de grupos de escolas, universidades, e instituições culturais (entre outras) aos Bairros-Cota em Cubatão.

As atividades de arte-educação (eixo 3) – formação para intervenção em arte urbana nos espaços públicos nos bairros urbanizados e nas fachadas das moradias: Ateliê Arte nas Cotas e Arte em Pimentas, além das atividades de formação musical - Música nos Pimentas e o recém-implantado Lab.urbe no Jardim Santo André que, além de promover a arte urbana, também atua na criação de uma rede colaborativa de ações culturais e ambientais, contribuindo para o fortalecimento da identidade cultural.

Já o Projeto Com Com (eixo 4) - que trabalha a produção e gestão da informação comunitária, por meio da formação básica em diferentes técnicas de comunicação e através da apropriação, produção e difusão da informação pela própria comunidade, em mídias como jornal, TV e rádio – está presente em duas áreas de intervenção, sendo elas Guarulhos C – Pimentas e Programa Serra do Mar (Com Com no Programa Serra do Mar e Com Com Pimentas).

No eixo 5, referente à educação ambiental, que envolvem projetos de conservação e recuperação de ecossistemas por meio da capacitação de moradores para atuarem como agentes comunitários ambientais, contemplando o fomento à sensibilização para questões ambientais e oportunidades de trabalho e renda, destacam-se os projetos Cota-Viva, do Programa Serra do Mar, e o Viveiro-Escola do Projeto Pantanal. Além disso, atualmente, está sendo implantado um Viveiro-Escola também no Projeto Guarulhos C – Pimentas.

Mais recentemente, no contexto dos Programas Serra do Mar e Pimentas, foi estabelecida uma parceria com o projeto Varre-Vila (que já atua no Projeto Pantanal), voltado à promoção de um conjunto de ações integradas entre a comunidade, o poder público e empresas prestadoras de serviços de limpeza urbana para a sensibilização da população quanto ao descarte adequado de resíduos e à manutenção dos espaços públicos, reduzindo impactos ambientais por meio da mudança de hábitos de consumo e descarte de materiais, envolvendo tanto ações de mobilização social e formativas na gestão compartilhada do espaço.

Por fim, há as atividades de economia solidária (eixo 6) que consiste na articulação permanente de parcerias para a capacitação de grupos produtivos e formação de redes, valorizando a cultura e potencialidades locais.

No Projeto Pantanal, destaca-se a Cooperativa de Reciclagem Nova Esperança, cujo trabalho atende não só a população do bairro, por meio da coleta seletiva porta a porta, mas também do entorno, envolvendo a região de São Miguel Paulista e instituições do município, através da parceria com o Movimento Nacional de Catadores de Lixo (MNCL) e com a Rede de Comercialização Zona Sul, que reúne cooperativas de catadores de resíduos. Neste mesmo projeto, há ainda o Ateliê de Arte e Ofícios, reunindo costureiras e artesãos que produzem e comercializam seus produtos em feiras ou eventos locais, e as "Mulheres do GAU" que, a partir de um coletivo de mulheres, trabalham a terra e desenvolvem agricultura e culinária orgânica a partir de princípios da permacultura e da economia solidária - elas são as responsáveis pela administração do Viveiro Escola do Pantanal.

Já o Núcleo de Economia Solidária e Desenvolvimento Local (Nesdel), do Programa Serra do Mar, através do grupo "Do Ninho", promoveu atividades que fortaleceram o grupo, com suas referências culturais e de memória local, através do uso e valorização de ingredientes típicos da Mata Atlântica e de receitas tradicionais locais, promovendo atividades que possibilitaram a troca de experiências e saberes entre os participantes, como foi o caso dos eventos "Troca de segredos e sabores". Além disso, o Ateliê Arte nas Cotas – voltado à promoção de intercâmbios entre práticas e conhecimentos artísticos, por meio de vivências e debates sobre as artes e do processo formativo da população para a intervenção artística nas fachadas das casas e dos espaços públicos das áreas urbanizadas - consolidou um grupo criativo que vem desenvolvendo não só intervenções artísticas nos espaços públicos, mas também uma linha de produtos de estamparia manual com design próprio, tais como cadernos, agendas, vestuário, que são comercializados com base nos critérios da economia solidária e o comércio justo.

No total, foram realizadas 58 atividades de organização comunitária, que contaram com 983 participações [1] ao longo do ano e 2.002 atividades de desenvolvimento local com 5.932 participações.

Em 2018 também, a equipe técnica social investiu mais em ações para o fortalecimento da sua gestão, acompanhamento e monitoramento da execução do Trabalho Técnico Social, tendo como principais eixos de atuação (i) ações iniciais de apoio à gestão; (ii) planejamento; (iii) estudos técnicos e apoio à gestão de planos; (iv) apoio à supervisão técnica e acompanhamento da execução; e (v) assessoria técnica à Diretoria de Atendimento Habitacional da CDHU.

Dentre estes principais eixos, é possível destacar, ao longo do ano de 2018, diversos processos de apoio à construção institucional, tais como o desenho e sistematização de procedimentos e fluxos de trabalho entre as diferentes áreas técnicas/setores da CDHU na intervenção em favelas e a elaboração de diretrizes e referências para a norma de comercialização da demanda fechada da CDHU. Houve também uma reestruturação do processo de registro das ações do TS, assessorando equipes técnicas executoras não só no registro quantitativo das informações, mas também no fomento à realização de análises qualitativas sobre o trabalho, atentando-se para aspectos da gestão do TTS. Associado a esse processo de qualificação dos registros do TTS, vem ocorrendo também um trabalho de modificação dos sistemas de informação – seja por meio da manutenção/adaptação de sistemas e bancos de dados existentes, ou do monitoramento do desenvolvimento de novos sistemas (como é o caso do CRM), articulando-o às necessidades e especificidades do TTS.

Ainda no âmbito das ações de gerenciamento do TTS, destaca-se a realização de diversas oficinas de formação/treinamento, tanto da própria equipe técnica executora do TTS - no caso do processo de reestruturação do registro das ações - quanto da própria população envolvida nos diversos projetos de desenvolvimento local, como é o caso das oficinas do módulo 5 do curso de pós-urbanização com ênfase em turismo comunitário (principal estratégia no sentido de fomentar a perenidade/sustentabilidade da intervenção físico-urbanística).

As ações de gerenciamento envolveram também a elaboração de diversos conteúdos institucionais e materiais de referência sobre o trabalho social - publicações impressas, vídeos, cadernos/cartilhas, sistemas de sinalização aos projetos sociais, etc. - para apoiar o desenvolvimento de atividades, divulgar o escopo de suas ações, facilitar a disseminação de experiências e aprendizados na implementação dos programas tanto em reuniões com parceiros, quanto em seminários e eventos de discussão, eventos internos de treinamento, etc.

Por fim, houve também um trabalho de articulação de parcerias nos territórios onde a CDHU atua, fomentando uma atuação integrada, tanto por parte de órgãos públicos, quanto representantes de organizações não governamentais, empresas e a população de forma geral.

[1] O "número de participações" se refere a cada uma das vezes em que uma pessoa participou das atividades de fomento à organização sociocomunitária e desenvolvimento local. Assim, uma mesma pessoa pode ter participado de diferentes atividades em várias datas distintas ao longo do ano.

2.4.2. Trabalho Técnico Social em Empreendimentos Habitacionais da CDHU

O Trabalho Técnico Social compreende as seguintes formas de atuação: **Organização Social e Espacial, Ações voltadas à inserção da família no território, Desenvolvimento Local.**

A **Organização Social e Espacial** é dividida entre os macroprocessos Organização Social e Espacial, Orientação para a Organização Condominial e Orientação e Execução da Gestão Condominial. Essa frente de atuação se centra em ações técnicas voltadas à organização interna dos empreendimentos da CDHU, incentivando a integração dos moradores, a gestão participativa para a sustentabilidade dos conjuntos habitacionais, o apoio para às questões relacionadas à boa convivência em condomínio e vizinhança, a capacitação do Corpo Diretivo para administração condominial na forma da lei e o fomento de ações voltadas para o desenvolvimento local e humano.

As **Ações voltadas à inserção da família no território** tem como subdivisão o macroprocesso de trabalho denominado "Acesso às políticas públicas e cidadania", atuando na construção de autonomia, no protagonismo social, na melhoria da qualidade de vida das famílias atendidas por Programas de Habitação de Interesse Social- HIS através da inclusão social das famílias nas políticas públicas (educação, saúde, trabalho e renda, esporte cultura e lazer, assistência social e meio ambiente) existentes no bairro onde o empreendimento está inserido e em sua macro área.

Por fim, o **Desenvolvimento Local** é uma frente de atuação do TTS que tem por objetivo o incentivo e apoio à organização comunitária visando à melhoria contínua da qualidade de vida no território onde o empreendimento está instalado, buscando impactá-lo de maneira positiva, aspirando assim induzir processos de urbanização a partir da participação social.

No que diz respeito à organização interna aos empreendimentos da Companhia, durante 2018, as ações do Trabalho Técnico Social foram desenvolvidas em **226 conjuntos habitacionais,** alcançando um total de **58.412 famílias**, distribuídas nas dimensões: Organização Social e Espacial, **109 empreendimentos e 11.722 famílias;** Organização Condominial, **27 empreendimentos e 4.587 famílias;** Orientação e Execução da Gestão Condominial, **28 empreendimentos e 4.242 famílias.** Ainda em Projetos Especiais, como SmartSíndico, regularização fundiária e atendimentos para exigências de obtenção de AVCB e Ministério Público, alcançamos **62 empreendimentos e 37.861 famílias.**

No trabalho realizado em empreendimentos verticais nas dimensões Organização Condominial e Orientação e Execução da Gestão Condominial, foram instalados **23 condomínios,** obtidos **17 CNPJs** e realizadas **60 assembleias.** Como parte das atividades pedagógicas de informação, sensibilização e capacitação das lideranças, foram realizadas **85 oficinas de capacitação** com os Corpos Diretivos objetivando a conscientização dos mesmos com relação às suas responsabilidades jurídicas, administrativas e financeiras. Visando à redução das taxas de inadimplência, por meio de monitoramento constante e plantões condominiais de renegociação de débitos, foram realizados **1.982 atendimentos** aos condôminos.

Ainda buscando apoiar a sustentabilidade financeira das famílias e empreendimentos, e levando em consideração que o público atendido pela CDHU é vulnerável e a mudança para a unidade habitacional gera novos custos, a SDSEH dá suporte para a obtenção de tarifa social com a concessionária de água e esgoto, o que traz um benefício relevante no equilíbrio da renda familiar. No período foi diligenciada esta ação para 774 condomínios pela Superintendência, proporcionando redução de 60% no valor mensal das contas individuais.

Ressalta-se ainda sobre o TTS, que atendendo a dimensão Acesso a Políticas Públicas e Cidadania e contemplando temas importantes do Trabalho como organização comunitária e sustentabilidade da unidade habitacional foram realizadas **462 atividades socioeducativas** por meio de oficinas, palestras e seminários.

Por fim, para o acompanhamento das áreas públicas dos empreendimentos, de maneira a obter informações atualizadas sobre sua situação de uso e ocupação, foram realizadas vistorias dessas áreas em **34 empreendimentos.**

Projetos Sociais e Parcerias

Quando as áreas diagnosticam-se carências ou oportunidades em empreendimentos, o que os torna locais propícios para o desenvolvimento de projetos especiais, e sendo possível, são customizados projetos que objetivam responder a essas demandas. No ano de 2018 foram realizados os seguintes projetos especiais:

• **Projeto Social CDHU - Esporte, Lazer e Cidadania** tem por objetivo levar práticas de cidadania, convívio condominial, integração comunitária, bem estar e lazer. Em 2018, foram realizados torneios esportivos para o público infanto-juvenil, seja através de parcerias com as Secretarias de Esportes dos Municípios de São Paulo, Lavrinhas, São Vicente, Ribeirão Preto, Cachoeira Paulista e Monteiro Lobato, ou de ações em 7 empreendimentos nos municípios de São Paulo e Guarulhos, atendendo aproximadamente 1.700 jovens.

• **Projeto Foco no Pedaço,** resultado da parceria entre CDHU e o Instituto Moreira Salles - IMS, visando desenvolver um olhar mais refinado sobre o local de moradia. A parceria se concretiza por meio de oficinas de fotografia que vem ao encontro do Trabalho Técnico Social possibilitando a discussão sobre o direito à cidade, acesso a novos patamares de cidadania e de qualidade de vida. O projeto foi desenvolvido em 3 empreendimentos, Guarulhos "E", Jaraguá "L" e Capão Redondo "E", oferecendo oficinas de fotografia que abordaram a história desta arte, técnicas de enquadramento e revelação e, até mesmo, montagem de exposição. Este projeto está retratado na Mostra "Múltiplos Olhares para os Territórios", em exposição no IMS de dezembro de 2018 a janeiro de 2019.

• **Projeto HabitaCor** propõe um conjunto de ações de intervenção artística, com a participação direta dos moradores dos Conjuntos Habitacionais, visando o embelezamento da moradia e do bairro. Utilizando a arte como força mobilizadora, por meio das cores, será possível fortalecer o sentimento de pertencimento, contribuir para elevação da autoestima das pessoas e disseminar a cultura da preservação do cuidado. Os artistas envolvidos ensinam conceitos básicos, fundamentos da cor e composição, desenho e as diferentes técnicas de arte. O importante é que os participantes sejam expostos a experiências cognitivas: visuais, táteis e auditivas. Conhecer a vizinhança, um pouco da história do bairro e da história das pessoas é fundamental para criar a identidade da intervenção que poderá ser feita por meio de:

• Pintura com Estêncil – "Colorindo"
• Lambe-lambe – "Cola Aqui"
• Mosaico – "Parte de Mim"
• Grafite – "O traço do meu pedaço"
• Pintura em Azulejos – "Azulejarte"
• Jardinagem – "VerdeLar"
• Vitrais – "Janelas do Pensamento"

Em 2018, desenvolvemos as seguintes ações no âmbito do Projeto HabitaCor:

• **AzulejArte Bela Vista D:** A partir da ação voluntária do designer Antônio Sampaio Dória foram desenvolvidas um conjunto de oficinas de Pintura em Azulejos. Os conteúdos trabalhados foram história da arte em azulejos, pintura à mão, serigrafia, adesivagem, desenho, visita a exposição "Athos Bulcão" no Centro Cultural Banco do Brasil, pintura, queima, visita à "Vila Itororó – Canteiro Aberto" e montagem do painel de azulejos, de autoria de uma das moradoras, na fachada do prédio.

• **Colorindo Rubens Lara:** Conjunto de Oficinas de Técnica de Pintura Predial Profissional, incluindo lavagem e desinfecção de fachadas, pinturas em estêncil, em muros e fachadas, com aulas teóricas e práticas.

• **Projeto Férias com Letrinhas – II Campanha de Arrecadação de Livros Infanto-Juvenis** tem o objetivo de abastecer uma estante de livros nos Centros de Apoio ao Condomínio, dos empreendimentos que aderirem ao projeto, e disseminar o gosto pela leitura em crianças e jovens, por meio de atividades artísticas e dinâmicas.

• **Programa Via Rápida Emprego – CDHU** tem por objetivo oportunizar capacitação profissional e geração de trabalho e renda, estimulando o Empreendedorismo e a Empregabilidade, foram realizados, em parceria com a Secretaria de Estado do Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação (SDECTI), os cursos de Pintura predial, Manipulação e higienização de alimentos, Manutenção e montagem de microcomputadores, certificando 232 moradores de 10 conjuntos habitacionais.

• **Projeto SmartSíndico** objetiva apoiar a execução da gestão condominial através de um aplicativo para smartphones, tablets e versão web. O aplicativo contém funções que capacitam o síndico à autogestão de seus condomínios, como videoaulas, ferramentas para emissão de boletos e recibos, registro de despesas a pagar e despesas pagas, elaboração da prestação de contas, campanhas para redução de inadimplência, até o envio de mensagens aos moradores e organização de assembleias. O aplicativo SmartSíndico foi aprovado pelo programa PITCH GOV SP (2017), e foi apresentado para **29 empreendimentos.**

2.4.3. Trabalho Técnico Social em Empreendimentos Habitacionais na Prestação de Serviços

A CDHU presta serviços para terceiros, relativo ao Trabalho Técnico Social por meio de convênios ou contratos,

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2018

estabelecidos entre a Companhia e governos e/ou autarquias municipais, estaduais, federais e órgãos internacionais. Destacam-se:

• **Convênio CDHU - DAEE - Projeto Parque Várzeas do Tietê:** Este Convênio tem por objetivo o atendimento habitacional provisório e definitivo de famílias vulneráveis, originadas de áreas de risco de inundação junto ao rio Tietê, no município de Guarulhos, abrangidas pelo Programa Várzeas do Tietê –PVT e a realização de Trabalho Técnico Social junto a 1.640 famílias reassentadas pelo DAEE, em unidades habitacionais do Conjunto Habitacional Residencial Lavras, atendidas no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV / Casa Paulista. Durante 2018, a equipe social de pós-ocupação da CDHU ficou responsável pela execução de 48 oficinas de formação, com duração de duas horas cada, para as famílias reassentadas pelo Programa, com os seguintes temas: Economia Doméstica; Políticas Públicas; Cidadania e Habitação; Saúde e Qualidade de Vida; Regulação Contratual e Segurança da Posse; Cuidando das Moradias (ações de manutenção e conservação); Protagonismo Juvenil; Meio Ambiente; Condomínio e Corpo Diretivo e Temáticas Abertas; a equipe de pós-ocupação realizou também 37 cursos de capacitação profissional, com carga horária de 100 horas cada, em parceria com o Centro Paula Souza e Programa Via Rápida Emprego, com os seguintes temas: Imagem Pessoal; Hospitalidade; Construção Civil; Gastronomia; Vestuário e Administração.
• **Convênio CDHU – DERSA:** O convênio objetiva o acompanhamento de 831 famílias que foram removidas para a construção do Rodoanel Norte. Em 2018, a equipe técnica da CDHU participou de 21 reuniões com as famílias que se encontram na fase de transição, sendo 5 reuniões para tratar de Cartas de Crédito e 16 reuniões para tratar de organização para ocupação das unidades do Jaraguá Q, bem como reuniões de organização condominial deste mesmo empreendimento e de reuniões para o atendimento das famílias para resolução de problemas de pagamento de auxílio-moradia. Houve ainda o encaminhamento de 196 famílias para aquisição de Carta de Crédito, sendo que 143 foram atendidas e 53 encontram-se ainda em processo.
• **Convênio CDHU – CPTM:** Convênio firmado para o acompanhamento das famílias que foram removidas para que fosse possível a realização de obras da CPTM. Essas famílias serão realocadas no empreendimento da CDHU Jabaquara E com 50 unidades habitacionais. Até dezembro de 2018, 45 unidades foram ocupadas, e a equipe técnica da SDSEH deu início à realização do Trabalho Técnico Social de Pós-Ocupação.
• **Convênio CDHU - Minha Casa Minha Vida:** Foi firmado em 2018 convênio entre a CDHU, a Caixa Econômica e municípios paulistas para que fosse possível a realização do Trabalho Técnico Social previsto no Programa Minha Casa Minha Vida pela CDHU. Ao todo 48 municípios assinaram os convênios, que dizem respeito a 51 empreendimentos, totalizando 4.425 unidades habitacionais.

A CDHU está responsável pela elaboração dos Planos de Trabalho Social (PTS) e dos Projetos de Desenvolvimento Sócio Territorial (PDST), a serem desenvolvidos antes, durante e após a ocupação das moradias. Este último tem como diretrizes principais, além da Portaria Federal nº 21/2014 do Ministério das Cidades, a vocação de cada município e a caracterização da demanda, sendo, portanto o diagnóstico do binômio oportunidade/carência peça fundamental no desenho customizado das ações.
Até dezembro de 2018 foram feitas as inscrições de demanda para 18 empreendimentos, e elaborados 44 Projetos de Trabalho Técnico Social Preliminares para que os municípios cumprissem a obrigatoriedade da elaboração de tal documento com a Caixa Econômica, garantindo os recursos para a execução do TTS.

2.4.4. Assistência técnica aos municípios
Dentre os Programas Habitacionais desenvolvidos pela CDHU, o PPM, Programa de Parceria com Municípios, inicia-se a partir da assinatura de um Convênio entre a Prefeitura e a CDHU, sendo necessária a indicação de um profissional da área social do próprio município para desenvolver o trabalho social com os munícipes beneficiados com uma unidade habitacional, desde a orientação no início das obras até a fase de pós-ocupação.
De acordo com as cláusulas do referido Convênio, uma das responsabilidades da CDHU é de proceder à formação desses Técnicos Sociais designados pelos municípios.
A CDHU preparou um Programa de Capacitação onde são desenvolvidos conceitos, técnicas e ferramentas de planejamento e execução do trabalho social.
Em 2018, realizaram-se capacitações em 76 municípios como suporte ao desenvolvimento do Programa de Parceria com Municípios.

2.4.5. Concepção e estruturação de Sistema objetivando a unificação do banco de dados de auxílio-moradia e benefícios similares
Durante o ano de 2018, a CDHU concluiu o desenvolvimento do sistema CIBAM, que visa unificar o banco de dados de auxílio-moradia, auxilio-aluguel e benefícios de natureza financeira similar de municípios que firmarem convênio com a Secretaria da Habitação para esse fim.
A função do sistema é a de identificação das famílias beneficiárias, permitindo constatar e evitar a duplicidades na concessão entre os entes.
Com as informações do banco de dados, será possível a realização de estudos para as ações de políticas públicas habitacionais, isoladas ou conjuntas, direcionadas a este público alvo.
A adesão ao sistema se dará via convênio, a ser firmado entre o município, a CDHU e a Secretaria da Habitação.
Atualmente o sistema está pronto e os primeiros convênios com as Prefeituras de São Paulo, Ribeirão Pires e Santo André estão aprovados e aguardando assinatura dos partícipes.

2.4.6. Auxílio-Moradia Emergencial (AME) e Auxílio Moradia Provisório (AMP)
A CDHU opera essas duas modalidades de atendimento provisório. O AME é um benefício que se destina a famílias desabrigadas ou desalojadas, em função de chuvas, residentes de municípios que tenham declarado estado de emergência ou de calamidade pública. O Auxílio-Moradia Emergencial é previsto pelos Decretos Estaduais nº 55.334, de 11 de janeiro de 2010 (alterado pelo Decreto Estadual nº 55.370, de 27 de janeiro de 2010) e pelo Decreto Estadual nº 56.664, de 11 de janeiro de 2011. Tais auxílios foram custeados com recursos da Secretaria da Habitação.
O Auxílio-Moradia Provisório, por sua vez, é destinado a famílias removidas de forma involuntária de suas residências habituais, em função de obras de urbanização ou de reassentamento para execução de obras públicas. Tais famílias deverão ter atendimento habitacional definitivo equacionado nos próximos anos. Estes auxílios foram custeados com recursos da Secretaria da Habitação/Casa Paulista e por recursos de parceiros.
Considerando as famílias atendidas com ao menos uma parcela de auxílio moradia em 2018, observa-se que 56,6% (6.057) dos auxílios foram concedidos a famílias de projetos de origem na capital, 35,3% (3.780) de municípios da RMSP e 8,1 % (864) do interior. Também se verificou que 91,8% (9.825) das concessões de auxílios-moradia atendidas, estão em vigência há mais de 3 anos, e que 44,9% (4.802) das famílias atendidas em 2018 têm como origem demanda em intervenções urbanas da CDHU, às quais se somam outras demandas da pasta da Habitação.
Esta é a divisão atual dos recursos (dezembro/2018):

Benefício x Origem recursos	Famílias
Auxílio-Moradia Contratado - Habitaçào	7.021
Auxílio-Moradia Contratado - Parceiros	1.004
Auxílio-Moradia Emergencial Conveniado - Habitação	1.046
TOTAL	**9.071**

Fonte: CDHU/DAH, 17/12/2018

3. SÍNTESE DE INVESTIMENTOS E QUADROS RESUMO DA ATUAÇÃO 2018

3.1. Informações econômico-financeiras da CDHU de 2018

CDHU / Valores em R$ mil:

	Previsto 2018	Realizado 2018	% Realizado
Custeio	270.570	246.522	91,11%
Investimento	1.655.383	1.232.473	74,63%

Fonte:CDHU/SOPF/DAF, 17/01/2019.

3.2. Total de atendimentos em 2018 - CDHU

Unidades Habitacionais Entregues/Concluídas - CDHU [2]	**7.138**
Cartas de Crédito - CDHU [3]	168
Total de Unidades + Cartas de Crédito	7.306
Famílias Beneficiadas por Obras de Urbanização de Favelas - CDHU [4]	263
Total de Unidades + Cartas de Crédito + Urbanização - CDHU	**7.569**
Total Auxílio Moradia Emergencial e Auxílio-Moradia - CDHU [5]	**9.071**
Unidades Habitacionais em Obras - CDHU [6]	17.404
Urbanizações de Favelas em Obras - CDHU [7]	2.184
Total de Unidades + Urbanizações em Obras - CDHU	**19.588**

Outros dados da atuação da CDHU em 2018 também merecem destaque, entre eles:

- 138 empreendimentos iniciados até 20/12/2018 – total de 13.177 unidades;
- 51 empreendimentos com Projeto Básico Concluído – total de 6.702 unidades;
- 05 empreendimento pronto para início de Obras - Convênios – total de 973 unidades;
- 08 empreendimento pronto para licitação – total de 1.314 unidades;
- 73 empreendimentos com convênios assinados pelo programa Morar Bem Viver Melhor Projetos - total de 6.410 unidades, em preparação para futura licitação;
- Melhorias Urbanas: 99 empreendimentos beneficiados com melhorias de infraestrutura e paisagismo, dentre outras.

[2]CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 31/12/2018.
[3]CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 31/12/2018.
[4]CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 31/12/2018.
[5]CDHU/DAH. Posição em 17/12/2018.
[6]CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 31/12/2018.
[7]CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 31/12/2018.

3.3. Regularização fundiária de empreendimentos da CDHU
Em 2018 foram averbados 31 empreendimentos, beneficiando 6.945 famílias que tiveram sua moradia regularizada (Fonte: CDHU/SRRF).

4. PARCERIAS GOVERNAMENTAIS E PROJETOS PRIORITÁRIOS

4.1. Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) destinado à habitação e urbanização
Prosseguiram em 2018 os trabalhos de articulação de recursos federais e estaduais que envolvem projetos de intervenção em favelas e assentamentos precários, implementando ações de urbanização, reassentamentos habitacionais para apoio à urbanização, à remoção e ao reassentamento de famílias moradoras de áreas de risco ou afetadas por obras públicas, e ações na área central do município de São Paulo, com provisão de moradias na área central, visando à qualificação urbana e incremento da qualidade de vida. Essa parceria atende mais de 30 mil famílias nas regiões metropolitanas de São Paulo e Baixada Santista e nas regiões de Campinas e Ribeirão Preto.

4.2. Parcerias em programas federais – Financiamento Pró-Moradia
Prosseguiram em 2018 os trabalhos de viabilização de empreendimentos da CDHU com recursos de financiamento do Pró-Moradia, programa com ações integradas e articuladas com políticas setoriais que visam à melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda, por meio da oferta de alternativas habitacionais de apoio à urbanização e à regularização de assentamentos precários, à produção de conjuntos habitacionais e ao desenvolvimento institucional. Por meio do Pró-Moradia, a CDHU tem empréstimo lastreado pelo FGTS, obtido nas seleções promovidas em 2009 e 2010 pelo Ministério das Cidades.

4.3. Programa Parceria com Municípios e novos convênios
Em 2018, a CDHU assinou 76 convênios para 5.999 unidades (projetos e sondagens) e 18 Protocolos de Intenções para 2.670 unidades.

4.3.1. Programa de Lotes
Em 2018, os editais de certificação de 3.607 lotes em 32 municípios foram prorrogados até 2019.

4.4. Produção habitacional por meio de parcerias com entidades organizadoras
Atuação direta da CDHU na promoção de empreendimentos habitacionais em parceria com entidades organizadoras, ou por meio de apoio a ações da Secretaria da Habitação e Casa Paulista na parceria PMCMV-Entidades, incluindo a viabilização e transferência onerosa de terrenos desapropriados pela Companhia, contando com incorporação imobiliária. Nos programas desenvolvidos diretamente pela CDHU a parceria com as entidades abrange, entre outros, orientação social ao grupo alvo, participação sociocomunitária, inserção social, cidadania e orientação para gestão e manutenção da unidade e do condomínio. No exercício de 2018 foi formalizado convênio para 117 unidades para SP-Ermelino Matarazzo I e foram contratados, no âmbito da parceria com o PMCMV-Entidades, 4 (quatro) empreendimentos totalizando 444 unidades (Osasco W, Bragança Paulista J, SP-Vila Curuçá I e SP- Cidade Tiradentes V). Ainda, abrangendo situações pendentes do Programa Parceria com Associações e Cooperativas – Gestão Compartilhada, considerou-se a necessidade de validar os efeitos dos atos legítimos praticados em decorrência dos editais do Programa Gestão Compartilhada – Editais nº 001/2008; 002/2008; 003/2009 e 001/2011, considerando-se para tanto as entidades selecionadas que, cumulativa e necessariamente mantiveram as condições de regularidade jurídica e administrativa requeridas para a parceria; bem como atenderam, tempestivamente, às demandas da Cia à época da validade dos editais de seleção pública.
Concluídos os levantamentos e análise da situação técnica e jurídica das entidades e dos terrenos por elas indicados, durante os meses de setembro e outubro foram realizadas diversas reuniões com as interessadas acordada a formalização de Termos de Convalidação, visando à sequência das ações em situação de completa regularidade.
Entidades cujos terrenos indicados restaram inviabilizados em decorrência da não imissão na posse, de invasão ou de desistência e aquisição por alto custo, foram providenciados os devidos Encerramentos e Liquidação de Obrigação, sem perda do reconhecimento de capacitação da entidade para ações vinculadas à produção habitacional, que poderá ser considerada em futuros editais de seleção de entidades.
Ainda, visando ampliação das modalidades de atendimento às entidades organizadoras, foi formatado novo edital, com o objetivo de credenciar entidades interessadas na produção em parceria com a CDHU, as quais estarão aptas à futura participação em editais de seleção específica de empreendimentos que vierem a ser viabilizados.

4.5. Programa Mananciais – Billings e Guarapiranga
O programa abrange um conjunto de intervenções nas áreas das bacias hidrográficas dos mananciais Billings e Guarapiranga no município de São Paulo, voltadas para a urbanização de favelas, o reassentamento populacional e a expansão de infraestrutura básica. Prevê o reassentamento de 5.300 famílias, cabendo ao Governo do Estado, por meio da Secretaria da Habitação e CDHU, o atendimento de 2.548 famílias que serão removidas das Áreas de Proteção e Recuperação Ambiental (APRM) das bacias hidrográficas Billings e Guarapiranga, possibilitando as obras de urbanização sob responsabilidade da prefeitura de São Paulo (2ª etapa da intervenção). Para o cumprimento das metas da parceria no Programa Mananciais, a CDHU está viabilizando a construção de novas unidades habitacionais na zona sul de São Paulo:

• Cidade Ademar C (96 unidades) – entregue em maio de 2018;
• Capão Redondo E (118 unidades) – entregue em julho de 2018;
• Capão Redondo I (60 unidades) – em andamento com 79,81% de execução até novembro de 2018. Previsão de conclusão das obras: fevereiro de 2019.

4.6. Convênios com o município de São Bernardo do Campo
Ação 1 - Produção de 1.868 unidades para reassentamentos: Convênio 0142/2012 - Empreendimento São Bernardo do Campo Z - Vila Esperança (368 unidades). Situação da obra: Em andamento, com 68 unidades entregues em maio de 2012. Convênio em reprogramação - 2º etapa -124 unidades em licitação e contrato assinado com Contracta Engenharia com previsão de início em janeiro/19. Convênio 0318/2011 – São Bernardo do Campo T - Parque São Bernardo (778 unidades). Situação da obra: reiniciada. Já foram concluídas e entregues 584 unidades verticais.
Ação 2 - Obras de urbanização beneficiando 1.763 domicílios: Convênio 0318/2011 - Projeto de Urbanização Integrada do Parque São Bernardo, Alto da Bela Vista e Novo Parque. Dos serviços de urbanização de 1.763 moradias previstos no convênio, 995 moradias já foram consideradas como tendo tais serviços consolidados. Para a conclusão do convênio, além da verificação do término da urbanização de moradias deveriam ser executados os embriões tipo A e B num total de 194 unidades. A quase totalidade dos embriões está sendo transformada em unidades verticalizadas. Para isto, novos projetos foram desenvolvidos e submetidos à reprogramação junto ao PAC e à Caixa Econômica Federal. Esta reprogramação aprovada na CEF prevê a execução de 170 unidades verticalizadas e manutenção de 14 embriões do tipo A. Assinado novo Termo de Aditamento de prazo-validade: 23/04/2020. Previsão de entrega de 32 unidades em 18/12/18. Em tramitação retirratificação do convênio.

4.7. Convênio com o município de Carapicuíba
Convênio 481/2008 entre a CDHU e o município de Carapicuíba tem como objetivo o repasse de recursos financeiros para a execução de 728 unidades nos empreendimentos Tambory e Pequiá, de forma a compor a contrapartida municipal em contrato de repasse firmado pela prefeitura com a União Federal para recebimento dos recursos do PAC.
Os empreendimentos objeto do referido contrato com a União para financiamento e execução são: Área de reassentamento 1 – Tambory conjunto habitacional de 532 unidades habitacionais já concluídas e entregues. Área de reassentamento 2 – Pequiá construção de 196 unidades habitacionais em andamento, mas a obra foi invadida em meados de 2016 estando paralisada, aguardando a reintegração de posse pela prefeitura até o momento. Diante disso foi aprovada a prorrogação do prazo do convênio até julho/19.

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2018

4.8. Convênios com o município de Santos

Favela Santa Casa - Termo de Cooperação nº 0014/14 entre a CDHU e a prefeitura de Santos, visando à transferência de área de propriedade da Cohab-ST, para implantação do empreendimento Santos T, com 133 unidades habitacionais, destinado ao atendimento a famílias que ocupam terreno de propriedade da Cohab-ST. Obra entregue e averbada. Termo de encerramento em elaboração.

Tancredo Neves e Caneleira IV - Convênio nº 0012/14 visando o repasse de recursos financeiros para Cohab-ST, para a produção de 1.800 unidades nos empreendimentos Tancredo Neves III (São Vicente O - 1.120 unidades) e Caneleira IV (Santos U - 680 unidades, cujas obras estão em andamento e com previsão de entrega final de 80 unidades em dezembro/18 ou janeiro/19).Houve alteração deste convênio: 1-supressão dos serviços de edificação do empreendimento Tancredo Neves; 2- acréscimo de verba para conclusão do empreendimento Caneleira; 3- Alteração do nº de unidades que serão comercializadas pela CDHU para 417.

Convênio Nº 0121/2017 - SANTOS I – Celebrado em janeiro de 2017, entre a CDHU e a PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS para execução de empreendimento habitacional com número estimado de 41 unidades habitacionais, em terreno de propriedade da CDHU, para o atendimento às famílias que se encontram em situação de moradia precária em imóveis encortiçados na área central de Santos. Projetos em conclusão, obras previstas para 2019.

Convênio 153/2018 - SANTOS X (CODESP faixa da União – Área 1) - Convênio celebrado em 25 de junho de 2018, tendo por objeto o estabelecimento de parceria entre a CDHU, a Prefeitura Municipal de Santos e a COHAB/ST para doação, pela Prefeitura de Santos à CDHU, do terreno localizado entre a Av. Senador Feijó e Rua Comendador Martins - Vila Mathias – Santos – SP, visando à execução, por parte da CDHU, de empreendimento habitacional de interesse social contemplando 144 unidades habitacionais – denominado "Codesp/Faixa da União - Área 1" - na conformidade de projeto desenvolvido pela COHAB/ST. Projetos em conclusão, obras previstas para 2019.

Convênio 154/2018 - SANTOS AA (Caruara) - Convênio celebrado em 25 de junho de 2018, entre a CDHU, COHAB-ST e a PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS para execução de empreendimento habitacional com 132 unidades habitacionais, em terreno de 6.999,80m² localizado na Rua Caramuru do Caruara, 724, em Santos, para o atendimento às famílias oriundas de área de risco socioambiental de Santos. Projetos em conclusão, obras previstas para 2019.

Convênio 155/2018 - SANTOS Z (Jabaquara) assinado em 25 de junho de 2018, tendo por objeto o estabelecimento de parceria entre a CDHU, a Prefeitura Municipal de Santos e a COHAB/ST para doação, pela Prefeitura de Santos à CDHU, do terreno localizado à Rua Teodoro Sampaio, s/nº - Jabaquara – Santos – SP, visando à execução, por parte da CDHU, de empreendimento habitacional de interesse social contemplando 300 unidades habitacionais – denominado "Jabaquara" pela PM Santos - na conformidade de projeto desenvolvido pela COHAB/ST. Projetos em conclusão, obras previstas para 2019.

Convênio Nº 156/2018 - SANTOS Y (Bananal) Convênio celebrado em 25 de junho de 2018, entre a CDHU, COHAB-ST e a PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS para execução de empreendimento habitacional com 140 unidades habitacionais, para o atendimento às famílias oriundas de área de risco socioambiental de Santos. Projetos em conclusão, obras previstas para 2019.

4.9. Convênios com o município de Cubatão

Protocolo de Intenções nº 202770/14 ECOVIAS VILA NOEL, para viabilizar a remoção de famílias moradoras no Bairro Vila Noel, em Cubatão, em caráter definitivo, por meio de empreendimento habitacional com potencial estimado de 180 unidades habitacionais, a ser viabilizado em parte do terreno com área total de 41.570,07 m². Para a viabilização do atendimento à demanda da Vila Noel, bem como para outros grupos de famílias vulneráveis oriundas de áreas de risco do Município de Cubatão, foi disponibilizada nova área já analisada pela CDHU, com parecer favorável para utilização para implantação de empreendimento habitacional de interesse social, que será doado à CDHU pela Prefeitura de Cubatão. O potencial da nova área disponibilizada pela Prefeitura de Cubatão, denominada **CUBATÃO Y**, é de 440 unidades habitacionais e poderá atender outras demandas em áreas de risco do Município, em acordo com a CDHU. Em função dessas alterações foi proposto o estabelecimento de Convênio entre a CDHU, PREFEITURA DE CUBATÃO E ECOVIAS, para implantação do empreendimento CUBATÃO Y, para atendimento de demandas de população em áreas de risco do Município de Cubatão dentre elas a Vila Noel, em continuidade a parceria estabelecida pelo Protocolo de Intenções nº 0167/14 (ainda em 2018).

Convênio nº 182/2018 Mantiqueira – Pedreira, firmado em 06/07/2018 entre a CDHU, COHAB SANTISTA e Prefeitura de Cubatão e Prefeitura de Santos visando à produção de 165 unidades habitacionais, no empreendimento **CUBATÃO W**, para o atendimento da demanda oriunda de área de preservação permanente localizada no Bairro Pedreira Mantiqueira. Foi proposta retirratificação alterando o número de uhs para 150 e transferindo a responsabilidade pelo desenvolvimento dos projetos completos para o empreendimento (ainda em 2018).

Termo de Cooperação Técnica Reforma Edifício Castro, a ser celebrado entre a CDHU e PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO com o objeto de elaboração de estudos e desenvolvimento de projeto de reforma do Edifício de uso misto em Cubatão, pela CDHU, para atendimento à demanda de funcionários públicos de baixa renda (ainda em 2018).

4.10. Convênios com o município de São Paulo

Convênio Lidiane - Convênio entre CDHU e prefeitura de São Paulo, por meio da Sehab, para execução de 235 unidades habitacionais, denominado como Lidiane (empreendimento SP Limão C), visando atendimento futuro às famílias oriundas das favelas Ilha Verde, Sampaio Correa e Aldeinha. Obra em andamento com previsão para conclusão em 01/06/2023.

Convênio Jardim Pabreu - Convênio entre CDHU e prefeitura de São Paulo, por meio da Sehab, para urbanizações de 1.055 domicílios nos loteamentos Jardim Pabreu e Prainha (empreendimento SP Grajaú D), concluído em 2.014.

No empreendimento Chácara do Conde (SP Grajaú C) a execução de 562 unidades habitacionais nas quadras B, C, D, E e H, Obra em andamento com previsão para conclusão em 05/06/2021.

Convênio Heliópolis - Convênio entre CDHU e prefeitura de São Paulo, por meio da Sehab, pelo Programa Urbanização de Favelas, denominado como Heliópolis para execução de 1.200 unidades no empreendimento SP Sacomã I - Área Sabesp 2- e no empreendimento SP Sacomã H – Heliópolis H- a execução de 200 U.H. a serem concluídas em 17/12/2023.

Convênio Paraisópolis – O Convênio entre a CDHU e a prefeitura de São Paulo, por meio da Sehab, para atendimento as famílias removidas da Favela do Paraisópolis (empreendimento Vila Andrade C, 112 unidades), teve seu objeto principal concluído com a entrega do conjunto habitacional em 2017. Entretanto, a parceria deverá ter continuidade, por meio de novo convênio a ser firmado entre os mesmos entes para prosseguimento do atendimento de demanda oriunda da urbanização de Paraisópolis.

4.11. Convênios com a Dersa

Convênio Rodoanel (trecho sul e complexo Jacu-Pêssego) - com estimativa inicial de atendimento a 1.600 famílias, a demanda habitacional para atendimento foi redimensionada para 1.073 famílias, sendo a redução decorrente da adesão de famílias a outras modalidades de atendimento, realizadas exclusivamente pela Dersa. Estão em atendimento provisório, com recebimento de auxílio-moradia, cerca de 375 famílias, cujo atendimento se dará na modalidade carta de crédito. Iniciadas discussões visando rerratificação e aditamento de prazo do convênio para ajuste de aspectos necessários à continuidade de sua operacionalização.

Convênio Rodoanel (trecho norte) - com estimativa inicial de atendimento a 600 famílias, a demanda habitacional para atendimento foi redimensionada e elevada formalmente pela Dersa para 2.050 atendimentos. Em 2018 foram viabilizados 507 atendimentos, sendo 365 em unidades habitacionais produzidas pela CDHU – SP/Jaraguá Q e Guarulhos E – e 142 na modalidade carta de crédito.

Cerca de 675 famílias permanecem em atendimento provisório, com auxílio-moradia, e deverão ser atendidas na modalidade Carta de Crédito.

4.12. Convênios Metrô

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

Linha 17- Ouro - Convênio GESP – ações a iniciar – (em discussão a revisão dos Planos de Trabalho firmados - 001 e 002) – trecho 02 e 03 - Convênio assinado em 22 de abril de 2014. Cooperação técnica e material entre o governo e a prefeitura de São Paulo, por meio de suas secretarias, visando à execução das obras de adequação viária e demais serviços, necessários à implantação da Linha 17- Ouro, conforme definido em planos de trabalho específicos. As ações acordadas nos dois Planos de Trabalho não foram implementadas, devendo os partícipes analisar e revisar a parceria em consonância com a efetiva consecução do objeto, ou encerramento da participação da CDHU, se for o caso.

Linhas 5- Lilás e 15-Prata – em andamento - Conjugação de esforços entre a CDHU e o Metrô com vistas a viabilizar o atendimento habitacional e social dos moradores vulneráveis localizados nas áreas atingidas pelas obras das Linhas 5 – Lilás e 15 - Prata, desenvolvido pelo Metrô, bem como nas áreas adjacentes necessárias, com transferência de recursos do Metrô à CDHU. Convênio assinado em 19 de novembro de 2014. Em 2018 foram viabilizados 2 atendimentos na modalidade Carta de Crédito. Atualmente, 7 famílias estão em atendimento provisório, recebendo auxílio-moradia. As famílias poderão ser reassentadas no empreendimento Campo Belo A/B ou pela modalidade carta de crédito.

Linha 2-Verde – em tratativas para formalização - Conjugação de esforços entre a CDHU e o Metrô, para viabilizar o atendimento habitacional das famílias vulneráveis assentadas irregularmente nas áreas atingidas por obras de implantação da Linha 2 – Verde do Metrô, trecho Estação Vila Prudente, Pátio Paulo Freire, bem como nas áreas adjacentes necessárias, com transferência de recursos do Metrô à CDHU. Demanda potencial a ser conveniada: 116 atendimentos.

4.13. Convênios CPTM

Linha 9-Esmeralda – em andamento - Parceria entre a CDHU e a CPTM com vistas a viabilizar o atendimento habitacional e social dos moradores vulneráveis localizados nas áreas atingidas pelas obras da reativação do serviço ferroviário do Trecho Grajaú a Varginha, Linha 9 – Esmeralda, da CPTM, bem como nas áreas adjacentes necessárias para o escopo do presente convênio, com transferência de recursos da CPTM à CDHU. Convênio assinado em 29 de dezembro de 2011. Em 2018, foi entregue o empreendimento SP/Jabaquara E, com 50 unidades, viabilizando o atendimento 44 famílias. Cerca de 20 famílias recebem auxílio-moradia, das quais 6 serão reassentadas nas unidades remanescentes empreendimento SP/Jabaquara E, em fase final de destinação, e as demais terão atendimento na modalidade Carta de Crédito.

Linha 13-Jade – em andamento - Parceria entre a CDHU e a CPTM com vistas a viabilizar o atendimento habitacional dos indivíduos e famílias vulneráveis assentados irregularmente nas áreas atingidas por obras de implantação da Linha 13 - Jade, com transferência de recursos da CPTM à CDHU. Convênio assinado em 20 de junho de 2016. Em 2018, foi concluído um atendimento na modalidade carta de crédito, restando uma família com recebimento de auxílio moradia, cujo atendimento também será viabilizado na modalidade carta de crédito.

4.14. Convênios DAEE

4.14.1. Projeto Parque Várzeas do Tietê

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

O convênio teve seu prazo de vigência expirado em 02 de julho de 2015. Permanecem em atendimento provisório, recebendo auxílio-moradia, cerca de 930 famílias a serem reassentadas pela CDHU e pela prefeitura de São Paulo.

4.14.2. Projeto Parque Várzeas do Tietê - Guarulhos

Parceria entre a CDHU e o DAEE com vistas a viabilizar o atendimento habitacional, provisório e definitivo de famílias vulneráveis, originárias de áreas de risco de inundação junto ao Rio Tietê, na região da Vila Laurita, Vila Any e Jardim Guaracy, em Guarulhos, abrangidas pelo Programa Parque Várzeas do Tietê, com a finalidade de viabilizar a liberação da área do parque e, ainda, a realização de ações de formação para as famílias reassentadas pelo DAEE, no âmbito do Programa, no Empreendimento Lavras, conforme Plano Executivo de Reassentamento do Programa Várzeas do Tietê, para o município de Guarulhos. Com estimativa inicial de atendimento a 56 famílias, a demanda habitacional para atendimento foi redimensionada e elevada para 63 atendimentos, através de formalização de aditamento.

Em 2018 foram viabilizados 20 em unidades habitacionais produzidas e disponibilizadas pela CDHU no empreendimento Guarulhos E. Os demais atendimentos se darão na modalidade Carta de Crédito. Cerca de 24 famílias estão em atendimento provisório, recebendo auxílio-moradia, e 18 estão em atendimento social para adesão ao programa de reassentamento.

4.14.3. Projeto Ribeirão Vermelho - Osasco

Parceria em formatação: Termo de Cooperação entre a CDHU, o DAEE e a Prefeitura Municipal de Osasco visando estabelecer diretrizes e formular Plano de Trabalho com vistas à formalização de instrumentos específicos para viabilizar o atendimento habitacional definitivo de famílias vulneráveis, assentadas irregularmente, diretamente atingidas pelas obras e Canalização do Ribeirão Vermelho, em Osasco, Estado de São Paulo. Demanda estimada: 250 famílias.

4.15. Convênios Secretaria de Transporte Metropolitano

Linha 6-Laranja – em andamento - Transferência de recursos financeiros, pela Secretaria de Transporte Metropolitano à CDHU, relativo ao atendimento habitacional dos indivíduos ou famílias vulneráveis identificadas nas áreas atingidas pelas obras de implantação da Linha 6 – Laranja do Metrô, trecho São Joaquim – Vila Brasilândia. Em 2018, foram efetivados 12 atendimentos na modalidade carta de crédito. Cerca de 25 famílias permanecem recebendo auxílio moradia. O atendimento da demanda conveniada se dará na modalidade carta de crédito.

4.16. Área central do município de São Paulo

Atuação no Projeto Área Central, que conta com recursos orçamentários da CDHU e do Governo Federal, no âmbito do PAC. Compreende o empreendimento Sé A, em fase de aprovação de projeto, bem como, a concessão de cartas de crédito para aquisição de imóveis no mercado, as quais, em 2018, foram destinadas às famílias moradoras na área denominada "Quadra 36", onde está sendo implantado o Centro de Referência em Saúde da Mulher - Hospital Pérola Byington, na região da "Cracolândia". Além disso, iniciativa importante está sendo preparada, visando à aquisição de edifícios na área central que serão objeto de recuperação (retrofit) para atender a demanda da referida região, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida urbana no centro.

4.17. Projetos prioritários - assentamentos precários, recuperação ambiental e urbana e demandas específicas

4.17.1. Urbanização Jardim Santo André

Na região sul do município de Santo de André, fazendo divisa com área de proteção aos mananciais da Bacia Billings e com o Parque Municipal Pedroso, a CDHU adquiriu em 1977 uma área com topografia bastante acidentada e encostas íngremes, composta por seis glebas perfazendo uma área total de cerca de 1.470.000 m². Na década de 1980, a área sofreu um intenso processo de ocupação irregular gerando um complexo de seis favelas denominadas: Toledanos, Lamartine, Dominicanos, Cruzados, Missionários e Campineiros que somam um pouco mais de 9 mil famílias das quais 5.192 estão reassentadas em unidades produzidas pela CDHU e por outras soluções habitacionais, como carta de crédito e unidades recomercializadas, ainda que em menor número. O atendimento em lotes urbanizados é uma das modalidades de atendimento neste projeto. Em 2018 foram urbanizados 263 lotes, concluindo a etapa de 640 lotes urbanizados no setor Cruzados, perfazendo 100% do contrato de R$37.973.139,48. O projeto de parcelamento dos lotes urbanizados do Núcleo Cruzados (Gleba 5) foi concluído em dezembro de 2018, o que permitiu o início do processo de comercialização dos lotes junto aos ocupantes. No âmbito desse processo, as primeiras 22 famílias já estão devidamente habilitadas e encaminhadas para a comercialização.

Estudos para remoções de novas ocupações em áreas de risco foram realizados em setembro de 2018 e concluíram pela necessidade de remoção imediata de cerca de 300 famílias que ocupam setores caracterizados de alto risco, das quais 24 já saíram da área e estão recebendo auxílio moradia, após terem suas casas interditadas pela defesa civil. As demais famílias foram cadastradas e deverão ser removidas até o final do mês de dezembro de 2018, sob atendimento também de auxílio moradia por 12 meses.

Já foram contratadas as obras dos empreendimentos Santo André K com 260 UH e o Santo André J, com 44 unidades habitacionais, destinadas às famílias que hoje estão atendidas em auxílio moradia e que foram removidas de áreas de risco entre 2009 e 2013.

Estão em andamento projetos para implantação de empreendimentos habitacionais no interior da gleba e nas glebas Santo André P e Q, também destinados às famílias removidas que ocupavam áreas de risco.

4.17.2. Urbanização Favela Pimentas - Guarulhos C

O propósito desta intervenção é viabilizar o Projeto de Urbanização Integrada e Recuperação Ambiental do Bairro dos Pimentas (Sítio São Francisco), promover sua sustentabilidade e viabilizar sua regularização urbanística e fundiária. O atendimento global é de aproximadamente 4.500 famílias, dentre reassentamentos em cerca de 1.700 unidades habitacionais e a previsão de 2.800 lotes urbanizados, regularizados e comercializados aos moradores.

No âmbito dessa intervenção, em 2018 foram promovidos atendimentos habitacionais nos empreendimentos Guarulhos E e Pimentas II (PMCMV). Com a conclusão das obras de urbanização em sua primeira etapa, demos início à elaboração do projeto de parcelamento do solo visando à regularização fundiária, estando já em processo de comercialização os primeiros 42 lotes, resultantes do projeto.

Estão em conclusão 22 unidades habitacionais mistas para atendimento a famílias que foram removidas em razão das obras de urbanização e que possuíam pequenos estabelecimentos comerciais.

Está em processo de licitação a contratação das obras de urbanização em sua segunda etapa, envolvendo o atendimento a aproximadamente 910 famílias.

Está em negociação com o município a implantação de um Posto de Entrega Voluntária – PEV em área institucional prevista no projeto de urbanização.

4.17.3. Regularização técnica e fundiária de intervenções em favelas

Projeto Pantanal (Vila Jacuí A e B) - Em andamento a realização de estudos visando à regularização técnica e fundiária com a comercialização dos lotes e unidades habitacionais aos moradores. População a ser atendida está estimada em 8,000 famílias.

Projeto Sumaré C - Estudos e projetos em andamento, visando à regularização técnica e fundiária do

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2018

empreendimento e comercialização junto aos ocupantes – cerca de 1.100 famílias.
Projeto Hortolândia A1 - Projeto de parcelamento em andamento, visando à regularização técnica e fundiária do empreendimento e futura comercialização de 1.063 lotes, dos quais 485 foram encaminhados para habilitação das famílias.
Projeto Hortolândia A2 - Empreendimento devidamente regularizado junto à municipalidade e ao Graprohab (320 lotes). Matrículas individualizadas já se encontram devidamente registradas em nome da CDHU e o processo de comercialização está concluído, foram levadas a Cartório, porém um bloqueio judicial na matrícula original impede o registro. O processo de comercialização está concluído e até o momento 176 lotes foram devidamente comercializados em favor dos moradores, com contratos assinados.
Projeto Hortolândia A3 - Estudos em andamento visando à elaboração de projeto de regularização técnica e fundiária do conjunto e comercialização junto aos ocupantes – cerca 400 lotes. Está em contratação o Levantamento Aerofotogramétrico para subsidiar a elaboração dos projetos de urbanização e regularização fundiária.
Diadema E (Morro do Samba) - Projeto de Parcelamento proposto pela Prefeitura de Diadema, visando à regularização técnica e fundiária do empreendimento, e futura comercialização junto aos ocupantes de 224 lotes. A metodologia para precificação está em discussão entre as áreas técnicas da CDHU e deverá envolver a Prefeitura Municipal. A subdivisão dos lotes conforme a nova Lei de Regularização Fundiária Rural e Urbana – 13.465/17 está em discussão entre as áreas técnicas da CDHU. O trabalho de campo (social e projetos) está em planejamento e deverá ser iniciado, visando a pactuação dos critérios de comercialização dos lotes junto aos moradores.
São Bernardo do Campo L (Jd. Calux) - Projeto de parcelamento desenvolvido pela Prefeitura de São Bernardo do Campo. Estão em curso tratativas com a prefeitura visando à titulação definitiva de 772 lotes pela CDHU.
São Bernardo do Campo F - Em 2018 houve a implantação e entrega de 32 uhs para moradores e está em andamento providências para a construção de mais 32 UH, destinadas a famílias que sofrerão impactos das obras de urbanização a serem contratadas, conforme projeto já elaborado.
SP/Itaquera D, E e F (IPESP) - Processo de contratação dos projetos de urbanização e de regularização técnica e fundiária está em andamento, estimando-se o atendimento a aproximadamente 5.000 famílias que ocupam irregularmente as glebas. Foi concluído o Levantamento aerofotogramétrico, que subsidiará os projetos de urbanização. Está em elaboração o projeto para implantação de empreendimento habitacional na área SP - Itaquera F2, cujas unidades estão destinadas às famílias que deverão ser removidas em função das obras de urbanização.
Santo André B (Centreville) - Empreendimento devidamente regularizado (planta de parcelamento aprovada junto ao município em 21/10/2017 através do Decreto Municipal Nº 16.971, contemplando um total de 724 lotes a serem comercializados). As matrículas individualizadas em nome da CDHU foram protocoladas no Cartório para registro e a CDHU promoveu ações de trabalho técnico social junto aos moradores. O processo de habilitação foi iniciado para assinatura dos primeiros contratos de comercialização.

4.17.4. Empreendimentos habitacionais de propriedade da CDHU no Município de São Paulo, que apresentam ocupações irregulares e precárias (favelas) em áreas destinadas a uso coletivo e APPs
A CDHU tem 52 empreendimentos executados na Capital que, embora estejam em fase de regularização fundiária, tem ocupações irregulares em porções dos seus terrenos que impactam negativamente na obtenção da aprovação dos projetos e consequentemente na emissão das matriculas dos mutuários da Cia.
A superfície ocupada irregularmente nestes empreendimentos totaliza aproximadamente 700.000 m², sendo a maior parte em áreas remanescentes, de lazer, verdes, institucionais e APPs conforme previsto nos projetos de implantação. Com a ocupação destas porções, restou à CDHU a retomada judicial para garantir a regularidade dos projetos.
Temos hoje 78 processos judiciais ativos que a Companhia move contra ocupantes em suas propriedades na Capital, processos esses em reavaliação para orientação à área jurídica da empresa para sua continuidade, avaliação essa realizada à luz da legislação vigente de regularização fundiária. As dificuldades para a execução e reintegração na posse tem se mostrado uma solução de pouca efetividade, seja pelo tempo decorrido de permanência das famílias nas áreas, pela alta consolidação das ocupações ou até mesmo pelas exigências judiciais de atendimento habitacional dessas famílias.
Estudos estão sendo elaborados visando à requalificação destas ocupações, considerando os projetos de regularização em andamento na Prefeitura, as ações judiciais para a reintegração na posse e a nova legislação de regularização fundiária. Em muitos casos é possível promover o parcelamento dos lotes ocupados, executar obras de urbanização e promover a comercialização dos lotes sem comprometer a regularização fundiária do empreendimento que está em andamento. A estimativa é que poderão ser atendidas nesse processo cerca de 15.000 famílias, parte das quais poderá permanecer nas áreas, a partir dos estudos e projetos a serem desenvolvidos para consolidação das ocupações. A finalidade desse processo, após a regularização fundiária, é a comercialização dos lotes para as famílias residentes.
Em 2018 o apoio à área jurídica em audiências judiciais, reuniões com representantes dos moradores e com o Núcleo de Mediação da SEHAB/PMSP foi constante e foram realizadas vistorias em 12 empreendimentos, cujos resultados subsidiaram os encaminhamentos da CDHU nos processos judiciais e orientaram sobre as necessidades de desenvolvimento de projetos de urbanização e parcelamento.

4.17.5. Programa Vila Dignidade

O Programa Vila Dignidade visa à construção de moradias projetadas para as pessoas idosas, em condomínios horizontais de até 28 unidades, com área de convivência social e integração com a rede social de proteção e defesa do idoso, para idosos com 60 anos ou mais, independentes para a realização das tarefas diárias, com renda de até um salário mínimo, sem vínculos familiares sólidos ou sós. O programa prevê que a gestão do equipamento de moradia assistida e gratuita garanta atendimento na rede de serviços municipais, nas áreas da assistência, saúde, cultura, etc. O projeto, desenvolvido com base no desenho universal, conta com todos os itens de conforto, segurança e acessibilidade. Por indisponibilidade orçamentária, desde 2017 não foram assinados novos convênios. Todavia, estão sendo atendidos 32 municípios com um total de 660 unidades, considerando empreendimentos entregues, em fase de planejamento e projeto.

4.18. Recuperação Socioambiental da Serra do Mar e Litoral Sustentável

4.18.1. Serra do mar
O programa visa à recuperação do Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), maior área contínua da Mata Atlântica preservada no Brasil, que sofre ameaça de ocupação por assentamentos habitacionais precários. As intervenções habitacionais são articuladas às da Política Estadual de Meio Ambiente no programa, que configura um conjunto de ações e intervenções da Secretaria da Habitação e da Secretaria do Meio Ambiente, envolvendo o Parque Estadual da Serra do Mar e outros remanescentes do bioma da Mata Atlântica. No âmbito das ações habitacionais do Programa, beneficiará 7.775 famílias, das quais 5.808 já foram atendidas com novas unidades habitacionais e 1338 com obras de urbanização, como demonstra o quadro abaixo:

Município	Unidades Habitacioanis				Urbanização				Total Geral
	Entregues		Em Obras	Total	Entregues		Em Obras	Total	
	Até 2014	2015 a 2018			Até 2014	2015 a 2018			
Cubatão	4084		216	4300	1338		619	1957	**6257**
São Vicente		762	98	860					**860**
São Sebastião		166		166					**166**
Ubatuba			376	376					**376**
Pedro de Toledo		116		116					**116**
TOTAL	**4084**	**1044**	**690**	**5818**	**1338**	**0**	**619**	**1957**	**7775**

Além do atendimento habitacional propriamente dita, o Programa também desenvolve as seguintes ações:

• Trabalho Técnico Social: equacionamento de grupo alvo (atendimento individual programado das famílias), visitas monitoradas às unidades habitacionais, apoio no processo de remoção e reassentamento e suporte às discussões sobre integração de políticas setoriais, bem reuniões periódicas entre população e áreas técnicas da CDHU e UGP – Serra do Mar, trabalho de organização comunitária e desenvolvimento local (destaca-se os projetos implantados nos Bairros Cota em Cubatão: ComCom, Arte nas Cotas, Cota Viva, Nesdel e Turismo de Base Comunitária);
• Sistema de Monitoramento Físico-Financeiro;
• Serviços especializados para Monitoramento da Estratégia Social;
• Serviços especializados de Mediação de Controvérsias;
• Elaboração de diagnóstico físico, urbanístico e socioambiental, estudos preliminares, projetos básicos e executivos.

4.18.2. Litoral Sustentável
Trata-se de um conjunto de ações e intervenções das Secretarias do Meio Ambiente e da Habitação, a serem implementadas na região litorânea do Estado de São Paulo, notadamente na Baixada Santista e Litoral Norte, envolvendo o Parque Estadual da Serra do Mar, o Mosaico de Ilhas e Áreas Marinhas Protegidas, o Parque Estadual Restinga de Bertioga, as respectivas zonas de amortecimento e influência dessas unidades de conservação, buscando replicar as experiências e as ações exitosas de recuperação socioambiental formuladas e desenvolvidas durante a execução do Programa Recuperação Socioambiental da Serra do Mar.
Tem como objetivo gerar benefícios sociais com a eliminação de passivos habitacionais e ambientais em áreas de risco socioambiental, promovendo a efetiva proteção da biodiversidade e dos mananciais na zona litorânea do Estado, notadamente na Baixada Santista e Litoral Norte, melhorando as condições habitacionais e consolidado a gestão efetiva das Unidades de Conservação, estendendo as ações de recuperação socioambiental às zonas de amortecimento e de influência dessas unidades. No âmbito da questão habitacional o programa executou:

• Aquisição do terreno denominado Guarujá G e as obras de geotécnica e terraplanagem;
• Aquisição de Terreno denominado Guarujá I;
• Repasse de recursos para prefeitura de Santos, com vistas a compor contrapartida na conclusão de 680 unidades habitacionais nos empreendimentos Caneleiras IV;
• Repasse para a prefeitura de Santos para aquisição de dois terrenos: Estradão I e II com capacidade de produzir 994 unidades habitacionais.

Originalmente o programa previa recursos na ordem de R$ 607,5 milhões de financiamento (R$ 438,4 milhões para Secretaria da Habitação, via CDHU, e R$ 152 milhões para Secretaria do Meio Ambiente), que seriam contratadas em cinco tranches. Somente a 1º tranche foi efetivada através de financiamento externo firmado pelo Governo do Estado junto ao Banco do Brasil (Contrato nº 20/00005-7) no valor total de R$ 150,7 milhões dos quais R$ 142,7 milhões repassados à CDHU como Aumento de Capital, em dezembro de 2013 e janeiro de 2014, e R$ 8 milhões destinados à Secretaria do Meio Ambiente.
Atualmente tramita na Secretaria de Assuntos Internacionais – SEAIN do Governo Federal, proposta para captação de recursos externos na ordem de US$ 100 milhões, que no âmbito das ações habitacionais estão previstas o atendimento de 2335 famílias para reassentamento e atendimento por obras de urbanização integrada, como demonstra o quadro abaixo:

Município	Núcleo/ Empreendimento	Atendimento			
		Urbanização	Reassentamento	Total por Núcleo	Total por Município
UBATUBA	Núcleos precários	989		989	989
SANTOS	São Manoel / Prainha		550	550	1.046
	São Manoel / São Manoel	181	315	496	
Núcleos Esparsos	Saneamento - Diversos Municípios	300		300	300
TOTAL OBRAS HABITACIONAIS		**1.470**	**865**	**2.335**	**2.335**

Os produtos da elaboração de diagnóstico físico, urbanístico e socioambiental, bem como dos estudos preliminares, projetos básicos e executivos, decorrentes do Programa Recuperação Socioambiental da Serra do Mar, permitiu a formulação conjunta entre a Secretaria da Habitação e CDHU, da proposta para obtenção de novo financiamento.

4.19. Apoio à SH - PPP/Parcerias

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

5. CARTEIRA DE CRÉDITO HABITACIONAL

Ações gerenciais da CDHU para captação de recursos e diminuição dos índices de inadimplência

Em 2018, foi dada continuidade às ações de cobrança dos financiamentos habitacionais da CDHU, visando ao recebimento de prestações em atraso e redução dos índices de inadimplência.

A atuação deu-se por diversas formas, dentre as quais: avisos de cobrança sistematizados, envio de boletos com prestações agrupadas, audiências de conciliação, intimações pelos CRI – Cartórios de Registros de Imóveis, leilões e disponibilização de pré-acordos pelos Correios, pela internet (site CDHU) e Call Center.

No ano de 2018 foram postados mais de 864.000 boletos de cobrança, resultando, em números globais, cerca de R$ 119,8MI arrecadados, referentes a prestações atrasadas.

Dos contratos com garantia por alienação fiduciária, em situação inadimplência, foram intimados pelos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis 385 mutuários, sendo que 137 pagaram à vista os débitos, totalizando o recebimento de R$ 1,0MI. Por outro lado, dos que não se manifestaram, 69 imóveis foram levados a leilão, sendo 16 arrematados, totalizando R$ 0,7MI recebidos pela CDHU.

Os imóveis não arrematados, à medida que forem reintegrados à Cia., serão recomercializados e, portanto, reestabelecida a cobrança das prestações dos novos contratos.

Até dezembro de 2018, 3.263 contratos (devedores contumazes) foram enviados ao Departamento Jurídico para ajuizamento de ação, e outros 1.839 estavam em fase preparatória dos dossiês para judicialização.

Por meio da Câmara de Conciliação instalada na sede da CDHU, resultante da parceria com o Centro Judiciário de Soluções de Conflitos e Cidadania (CEJUSC), foram firmados 321 acordos judiciais, totalizando R$ 6,6MI repactuados.

Um fato que merece ser destacado é que, em razão dos encerramentos contratuais (término de prazo, nulidade de saldo devedor, quitações voluntárias e por sinistro), o universo em cobrança (contratos ativos), mesmo com as novas contratações, em números absolutos, sofreu redução de mais de 6.000 contratos. Essa situação teve impacto nos montantes arrecadados.

Ainda assim, os valores recebidos da carteira ativa, somaram R$ 727,7MI, superando em R$ 3,0MI a marca de 2017.

Posição dos contratos em cobrança e inadimplência em 31/12/2018:

Créditos ativos	Inadimplência	Adimplência
301.164	59.875 (19,88%)	241.289 (80,12%)

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2018
APRESENTAÇÃO

No ano de 2018, ainda sob os efeitos da crise econômica que impactou o país nos últimos anos, demandando o enfrentamento da restrição de recursos orçamentários, prosseguiu o empenho da CDHU na gestão de seu orçamento empresarial, visando otimizar a aplicação dos recursos e o andamento das obras, com a continuidade do cumprimento dos compromissos e contratos assumidos, tendo sido possível dar início a novos empreendimentos e promover novas parcerias por meio de protocolos de intenção e convênios com municípios.

Ainda em 2018, foram retomadas as parcerias com entidades da sociedade civil organizada, com a promoção de avaliação e convalidação dos atos legítimos praticados a partir de editais de seleção e foi desenvolvida proposta de novo Programa de Provisão de Moradias em parceria com entidades, tendo como procedimentos o

Continua...

CDHU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2018

APRESENTAÇÃO

credenciamento de entidades para novos empreendimentos e a definição dos empreendimentos com condições mais precisas de viabilização, a serem promovidos em parcerias mediante chamamentos específicos. Também foram retomados estudos para captação de novos recursos internacionais para o Programa Litoral Sustentável e ações em áreas centrais.

Destacou-se também a função da CDHU no suporte técnico ao planejamento habitacional e ao desenvolvimento urbano e institucional dos municípios com avanços nas Regiões Metropolitanas da Baixada Santista e de São Paulo, ficando estabelecido que o mapeamento compartilhado dos assentamentos precários em curso nessas regiões – envolvendo quase 50 municípios - serão a base para Planos Metropolitanos de Habitação como diretriz dos PDUIs – Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado – estabelecidos no Estatuto da Metrópole.

Neste último exercício as ações da Companhia beneficiaram famílias por meio de programas e modalidades de produção diversificados para atender às diferentes condições e problemas habitacionais que envolvem os 645 municípios do Estado e suas diferentes situações regionais.

O presente relatório mostra como a CDHU promove a integração de suas potencialidades para cumprir suas funções como agente promotor e financeiro de habitação e agente técnico do Sistema Estadual de Habitação.

O RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE 2018

Priorizando transparência e agilidade em suas ações, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) apresenta neste relatório – que corresponde ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2018 – informações financeiras e de gestão, passando pelos valores ambientais e sociais. Com o objetivo de abordar os temas considerados mais relevantes por nossos principais stakeholders [1] e pela alta administração, os principais indicadores foram identificados a partir de um levantamento de informações internas por diferentes áreas da CDHU, da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo e por meio da análise de relatórios anteriores.

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

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

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

MATERIALIDADE

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

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

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

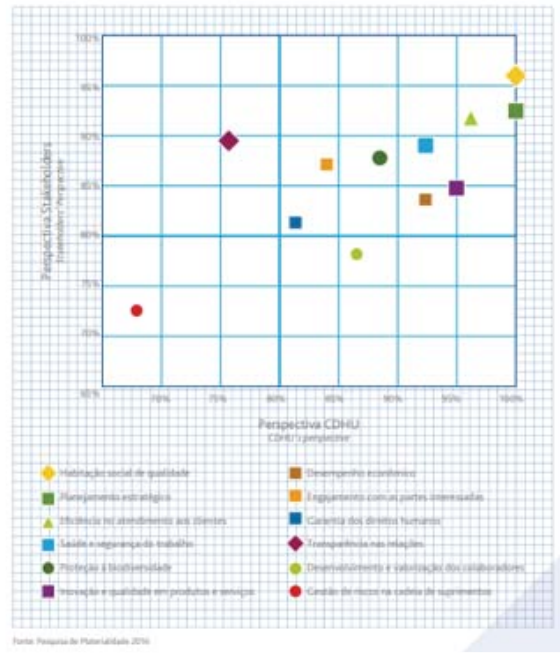
[1] Sigla em inglês para "públicos de interesse".
[2] Saiba mais no tópico Planejamento Estratégico da CDHU.
[3] Os doze temas analisados pelos entrevistados foram: habitação social de qualidade, engajamento com as partes interessadas, eficiência no atendimento aos clientes, planejamento estratégico,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

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

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

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

MATRIZ DE MATERIALIDADE CDHU



A POLÍTICA HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Criado para o período de 2011 a 2023, o Plano Estadual de Habitação do Estado de São Paulo foi desenvolvido a partir da percepção de um dos maiores e mais abrangentes desafios do país: as carências habitacionais e urbanas que têm impacto direto nas condições de moradia da população paulista. Previsto nos Planos Plurianuais de Investimentos (PPAs), o atendimento a essas necessidades tem aporte de recursos estaduais. Em 2015 foi elaborado o plano plurianual para o período 2016-2019, editado por meio da Lei Estadual nº 16.082, de 28/12/2015.

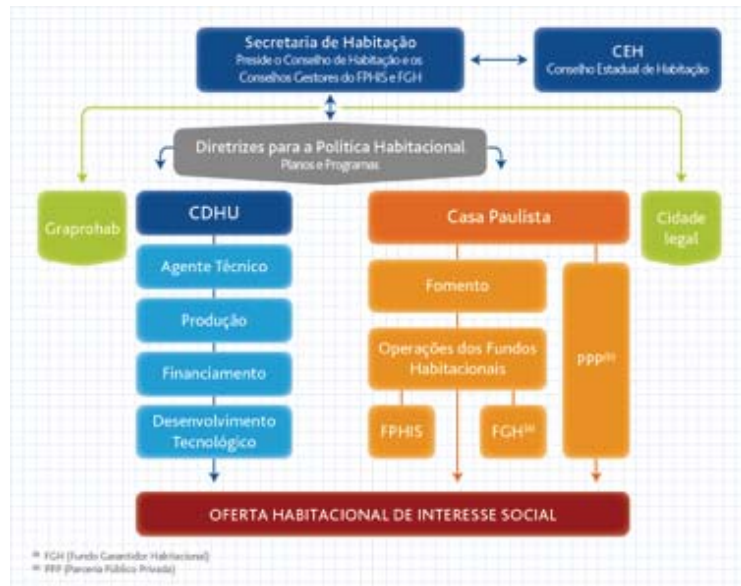
Formulados de acordo com as diretrizes técnicas do Plano Estadual e as prioridades da gestão da Secretaria de Habitação e da CDHU, os planos plurianuais são submetidos à Secretaria de Planejamento do Estado, e após alguns ajustes conforme as diretrizes de governo, são condensados em um projeto de lei apresentado à Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo. Este plano orienta o desenvolvimento das leis orçamentárias aprovadas anualmente.

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

ESTRUTURA DO SETOR HABITACIONAL DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

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



A CDHU

Com sede na cidade de São Paulo, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) é uma empresa pública. Em dezembro de 2018, empregava diretamente 833 pessoas (efetivos, estagiários e aprendizes) na sede, em São Paulo, nos 12 Núcleos Regionais e nos cinco postos de atendimento localizados em unidades do Poupatempo, na Capital e interior do Estado . Em dezembro de 2018, seu capital total subscrito somava R$ 14,76 bilhões.

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

Seus esforços estão direcionados a toda a rede de cidades do Estado, o que inclui as aglomerações, os centros urbanos e as seis regiões metropolitanas: Baixada Santista, Campinas, Ribeirão Preto, São Paulo, Sorocaba e Vale do Paraíba e Litoral Norte. Estas regiões concentram 77% do déficit habitacional do Estado e 78% das moradias em condições inadequadas. Sua ação é marcante nos demais municípios do Estado, mesmo os de pequeno porte populacional, de modo a atender as carências por moradia.

Continua...

CDHU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2018

DÉFICIT E INADEQUAÇÃO DAS REGIÕES METROPOLITANAS

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

ATENDIMENTOS

Com um total de 7.569 atendimentos no ano de 2018 – o que corresponde a 7.138 unidades habitacionais e 168 cartas de crédito, além de 263 famílias beneficiadas por obras de urbanização de favelas ou assentamentos precários, a Companhia continua seu compromisso de reduzir o déficit e a inadequação habitacional paulista.

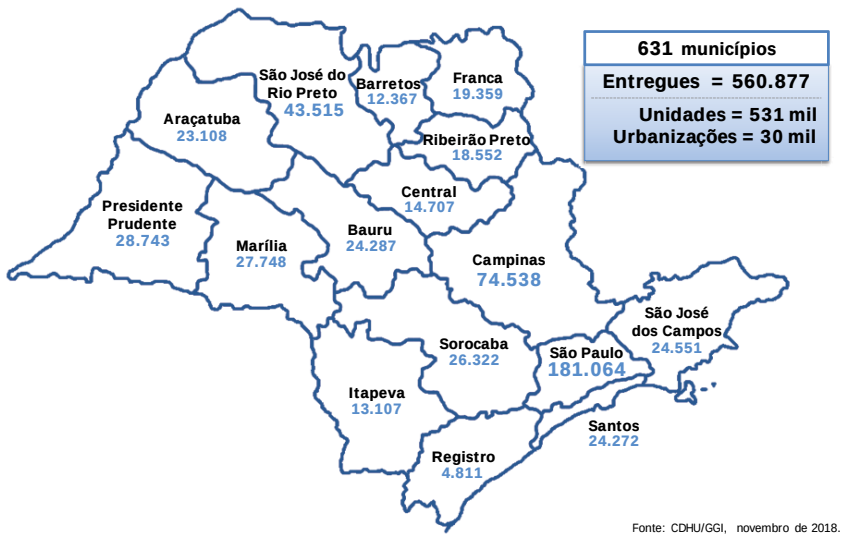
Devido a desastres naturais em áreas públicas, áreas de preservação permanente ou de risco, 1.174 famílias receberam o auxílio moradia emergencial durante o ano, ao passo que 9.079 auxílios moradia provisórios[4] foram concedidos para famílias removidas para realização de obras de urbanização e reassentamento – até que possam ter atendimento habitacional definitivo.

Em 2018, a CDHU teve 17.404 unidades habitacionais em execução, às quais se somaram 2.184 domicílios que beneficiados por obras de urbanização de favelas em execução.
O conceito de família utilizado para o atendimento pela CDHU abrange uma diversidade de realidades e situações, com o objetivo de atender à sociedade da forma mais ampla possível:

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

[4] As quantidades reportadas referem-se ao número máximo de benefícios ativos concomitantemente durante o exercício de 2018.
Em 17 de dezembro de 2018 estavam ativos 9.071 benefícios, sendo 1.046 auxílios moradia emergenciais e 8.025 auxílios moradia provisórios.

CDHU
Atendimentos Habitacionais desde 1967



Fonte: CDHU/GGI, novembro de 2018.

POLÍTICA DE PARTICIPAÇÃO E PARCERIAS

Nos últimos anos, a política de habitação do governo de São Paulo avançou com base em forte estrutura institucional, conectada às diretrizes federais do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e, no âmbito regional, com agentes municipais, entidades promotoras, movimentos sociais e setor produtivo. Por meio do Conselho Estadual de Habitação (CEH), de caráter consultivo, a Secretaria de Habitação (SH) promove discussões sobre a política estadual de habitação e o monitoramento de sua ação, e abre espaço para a participação dos segmentos da sociedade civil organizada envolvidos direta ou indiretamente com a habitação social.
Fundamentada em relações de transparência, a CDHU leva em consideração as particularidades das demandas para construir diálogo permanente com seu público estratégico – composto por diversos órgãos do governo, mutuários (clientes), funcionários, entidades da sociedade civil organizada, mídia, formadores de opinião e fornecedores –, articulando e provendo ações de diálogo e interação com todos os setores com os quais se relaciona.

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

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

A CDHU disponibiliza ao Conselho Estadual de Habitação suporte e assessoramento por meio da alocação de recursos humanos e físicos. Nos demais conselhos e grupos de trabalho participa com a representação por técnicos designados.

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

No processo de diagnóstico habitacional das principais regiões metropolitanas do Estado, que vem produzindo informações territoriais de necessidades habitacionais que orientem a definição de programas e linhas de ação habitacionais, vem sendo desenvolvida, desde 2016, pela CDHU, em parceria com a Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM) e os Municípios participantes da Câmara Temática de Habitação do Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista (CONDESB), a estruturação de variáveis e conceitos que caracterizam assentamentos precários. O mapeamento dos assentamentos dessa região, com informações inseridas no Sistema de Informações Metropolitanas, da Emplasa, alcançou avanços expressivos em 2018 tanto na qualificação destes assentamentos quanto na construção de critérios para definir prioridades de ação.

Esta metodologia de trabalho foi apresentada para os conselhos de desenvolvimento das regiões metropolitanas de Campinas e São Paulo e obteve sua aprovação. Os trabalhos para a Região Metropolitana de São Paulo foram iniciados logo após a aprovação pelo seu conselho de desenvolvimento, ainda em 2017, e desenvolveram-se ativamente ao longo de todo o ano de 2018.

Entre as principais associações e organizações de que a CDHU participa, estão:
• Câmaras Temáticas do CONDESB - Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista: Direitos da pessoas com deficiência, Equalização das Leis Municipais com caráter metropolitano, Meio Ambiente e Saneamento, Políticas públicas para mulheres, Habitação, Petróleo e gás, Tecnologia da Informação e Comunicação
• Comissão Intersecretarial do Plano Nacional de Promoção, Proteção e Defesa do Direito de Crianças e Adolescentes a Convivência Familiar e Comunitária
• Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê (CBH-AT), seu Subcomitê Cotia Guarapiranga e sua CTPA - Câmara Técnica de Planejamento e Articulação
• CER - Comitê Estadual para Refugiados
• Comitê Gestor da Política Estadual de Mudanças Climáticas – PEMC
• Comitê Gestor do Convênio entre Estado (Secretaria de Saneamento e Recursos Hídricos) e PMSP e na Comissão temática de articulação das ações e compatibilização de investimentos do Convênio
• Comitê Gestor Intersecretarial do Programa de Combate à Extrema Pobreza do Estado de São Paulo (São Paulo Solidário)
• Comitê Intersetorial de Assuntos Indígenas (CIAI)
• Conferência Estadual de Direitos Humanos
• Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Sorocaba e em seu Comitê Executivo do Plano de Desenvolvimento Integrado – PDUI
• Conselho de Desenvolvimento da Aglomeração Urbana de Franca
• FUMEFI - Conselho de Orientação do Fundo Metropolitano de Financiamento e Investimento
• CPI- Conselho do Patrimônio Imobiliário
• Conselho Gestor de Paraisópolis (PMSP)
• Conselho Intersecretarial Alimentar e Nutricional - CAISAN/SP e sua Câmara Intersecretarial de Segurança Alimentar e Nutricional Sustentável do Conselho Intersecretarial Alimentar e Nutricional
• CMPU - Conselho Municipal de Política Urbana
• Fundo de Desenvolvimento Metropolitano da Baixada Santista
• Grupos de Trabalho: Inclusão da População em Situação de Rua, Interinstitucional para o Julgamento de Conflitos Fundiários Urbanos e Agrários do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Intersecretarial (GTI) Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
• Grupo Executivo do Comitê de Operação de Defesa das Águas/ M`Boi Mirim – OIDA
• Grupo Gestor de Quilombos do Estado de São Paulo
• GSTIC - Grupo Setorial de Tecnologia da Informação e Comunicação
• Guardiões da Economia

Por fim, a Companhia também aderiu aos princípios do Pacto Global em 2015 – enviando seus relatórios de sustentabilidade 2014, 2015, 2016 e 2017 para inserção na plataforma.

Merece destaque ainda a avaliação obtida pela companhia no Anuário da Revista Época Negócios 360º, com o suporte da Fundação Dom Cabral, que apresenta as melhores empresas do país, avaliadas em seis dimensões (desempenho financeiro; governança corporativa; inovação; sustentabilidade; pessoas e visão de futuro). Classificada entre as 300 melhores empresas do país, a CDHU registra nessa avaliação desempenho crescente nos últimos exercícios, sendo em 2018 a empresa do setor da construção civil que mais cresceu em pontuação na comparação com o exercício anterior, passando da posição 228 ª em 2017 para a 76ª posição no ranking geral em 2018. O destaque nesta última edição deu-se pelo desempenho em cinco das dimensões avaliadas: sustentabilidade – 2ª colocada; governança corporativa – 3ª colocada; inovação - 4ª colocada; desempenho financeiro – 8ª colocada e visão de futuro – 10 ª colocada.

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

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

MISSÃO, PRINCÍPIOS E VALORES

A definição da Missão, Princípios e Valores da CDHU é resultado do processo de Planejamento Estratégico da Companhia, desenvolvido com a participação de grupos instituídos pela presidência e formados por diretores, superintendentes, gerentes, líderes e funcionários designados conforme os temas propostos. São eles que

Continua...

CDHU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

desenvolvem as políticas a partir de estratégias econômicas, sociais e ambientais definidas pela Diretoria Plena da organização, alinhadas aos seus conselhos de administração e fiscal e ouvidos os stakeholders.

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

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

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

A atuação e as decisões da CDHU são determinadas com fundamento nos seguintes valores:

• O compromisso com o cumprimento de seus objetivos;
• O respeito como prática em seus relacionamentos internos ou externos, com a permanente busca por melhoria na qualidade de vida de todos com os quais se relaciona;
• A inovação na implementação de seus bens e serviços, processos e métodos organizacionais nas operações da Companhia;
• A ética, a integridade e a responsabilidade na forma de atuar, respeitando os princípios e melhores práticas da cidadania;
• A atuação com responsabilidade e zelo, baseado em valores sociais, lealdade e respeito mútuo, comprometido com a busca da excelência e o desenvolvimento da Companhia;
• A qualidade na prestação de seus serviços.

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

GOVERNANÇA CORPORATIVA

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

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

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

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

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

Cabe à Assembleia Geral eleger o Conselho de Administração e designar o seu presidente, não podendo a escolha recair sobre diretor-presidente da Companhia que também tenha sido eleito conselheiro. A assembleia é presidida preferencialmente pelo presidente do Conselho de Administração, reunindo-se anualmente e extraordinariamente quando necessário.
A remuneração dos membros da alta direção da Companhia, assim como dos executivos seniores da empresa é fixa, definida pelo Conselho de Defesa dos Capitais do Estado (CODEC).

ESTRUTURA DE GOVERNANÇA DA CDHU

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

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

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

TRANSPARÊNCIA E ÉTICA

A partir da edição da Lei 13.303/2016, que estabelece mecanismos para ampliar e aprimorar a transparência e práticas de governança nas empresas estatais, a Companhia vem envidando esforços para tomar as providencias necessárias para implantar um efetivo sistema de controle interno. Em maio de 2017, com a atualização do Estatuto Social da Empresa foi instituída a área de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controle Interno. Dentre as ações mais importantes, a Companhia lançou em 2018 o edital de licitação para a contratar a prestação de serviços técnicos profissionais especializados de assessoramento e consultoria técnica especializada necessária a implantação destas áreas.

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

As preocupações críticas em 2018 reportadas ao Diretor-Presidente estavam relacionadas com a gestão financeira e orçamentária da Companhia, licitação, contratação, gestão de contratos e gestão de pessoas.

COMBATE À CORRUPÇÃO

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

Em relação a contratos considerados irregulares pelo Tribunal de Contas do Estado - TCE, a Companhia dispõe de uma comissão de apuração preliminar e, se for o caso, é constituída posteriormente uma comissão de sindicância, também neste caso responsável por aplicar as devidas penalidades em caso de confirmação dos danos e responsáveis. A comissão também encaminha seus relatórios e documentos para o Tribunal de Contas e o Ministério Público. Durante o ano de 2018 houve apenas uma sindicância, aberta por demanda da Secretaria da Habitação, para complementação de esclarecimentos prestados em 2016 sobre os apontamentos de irregularidades pelo TCE.

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

Em 2018, não houve registro de casos relativos a conflitos de interesse ou corrupção na CDHU. O Comitê de Ética apurou ao longo do exercício oito denúncias relacionadas a três colaboradores, após oitivas de funcionários e colaboradores das áreas correspondentes foram definidas e aplicadas as sanções disciplinares e/ou orientações, em conformidade com o Código de Conduta e Integridade e a Norma de Sanções Disciplinares, sob o consenso dos membros do referido comitê.

NOVO CÓDIGO DE CONDUTA E INTEGRIDADE

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

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

Para corroborar com a implantação do novo documento, a Companhia tem apoio da Ouvidoria e do SIC, bem como de um novo Canal de Comunicação para Consulta e/ou Denúncia, instalado após aprovação do novo código. Em conjunto, essas ações vão fortalecer ainda mais a Política Anticorrupção da Companhia .

GESTÃO DE RISCOS

A avaliação dos Sistemas de Controle Interno da CDHU é realizada por meio de auditoria promovida pela

Continua...

CDHU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2018

Secretaria da Fazenda, que apresenta as técnicas utilizadas para tanto, as adequações às legislações que regem a Companhia, os procedimentos adotados e os resultados obtidos.

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

Estes fatores são utilizados como referência no monitoramento contínuo dos indicadores do PPA, realizado a partir de informações enviadas à Diretoria de Planejamento pelas diretorias

Disponível em: http://www.cdhu.sp.gov.br/documents/20143/84079/Conduta+Integridade-+Nov-2018.pdf/551dc7ab-1b59-2c07-0b69-adc3bbb3d77c

Foi considerado, também, o disposto em legislações específicas, tais como na Lei nº 10.294/99, sobre a Proteção e Defesa do Usuário do Serviço Público do Estado; no Decreto Estadual nº 60.428/14, que aprova o Código de Ética da Administração Pública Estadual e na Lei nº 13.303/16, que trata do Estatuto Jurídico da Empresa Pública, da Sociedade de Economia Mista e de suas Subsidiárias.

executivas envolvidas: Técnica, de Atendimento Habitacional, de Assuntos Jurídicos e Regularização Fundiária.

Além do planejamento estratégico e dos relatórios e indicadores de gestão da sustentabilidade, a CDHU recebe auditoria e controles de órgãos reguladores internos (Secretaria da Fazenda e Secretaria do Planejamento) e externos (Tribunal de Contas e auditores de agentes financeiros). Por isso, elabora relatórios e controles específicos:

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

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

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

A Companhia também busca minimizar, na esfera de sua responsabilidade de atuação, os riscos relacionados aos programas habitacionais, buscando aprimorar a regulamentação operacional, e prever o estabelecimento de novos procedimentos para execução das ações da CDHU. Além disso tem se esforçado para promover a integração intersetorial e/ou intergovernamental e envidado esforços no que lhe seja possível para colaborar na superação de lacunas ou restrições da legislação e nos procedimentos jurídicos, bem como para superar as situações em que há descontinuidade da liberação de recursos do Estado ou seu contingenciamento.

Além disso, todos os anos, o Estado de São Paulo tem enfrentado situações de necessidade de atendimentos em função de situações de emergência e/ou calamidade pública devido à ocupação desordenada do solo, sofrendo influências das variações decorrentes, entre outros, das mudanças climáticas. Por isso, pode haver o aumento de investimento financeiro pela Secretaria da Habitação, caso seja acionada pelos municípios, que solicitam apoio no pagamento de Auxílios Moradia Provisórios e no Atendimento Habitacional Definitivo para as famílias afetadas.

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

Com o objetivo de minimizar riscos relacionados à segurança da informação, a CDHU conta com uma rede de alta disponibilidade, desempenho e segurança. São utilizados diversos mecanismos para garantir as melhores práticas de segurança da informação e, além disto, existe um Comitê de Gestão de Mudanças que, semanalmente, analisa e aprova as novas demandas e correções da área antes de colocá-las em produção.

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

GESTÃO E RESULTADOS

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

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

CAPITAL FINANCEIRO

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

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

Como parte integrante e essencial desse trabalho, foi realizado ao final do exercício de 2018 o Plano de Negócios 2019 da CDHU, com atualização da estratégia de médio e longo prazo, tendo como base a análise de riscos e oportunidades para os próximos cinco anos – Estratégia de Longo Prazo .

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

DESEMPENHO ECONÔMICO

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

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

Recursos financeiros públicos - 2018	R$ (Mil)
Governo estatual (aporte de capital)*	**671.153**
Orçamentários da Secretaria Estadual de Habitação (total)	**103.270**
BID por meio da SH	*73.743*
São Paulo de Cara Nova	*(267)*
Vila Dignidade	*(60)*
Governo Federal (PAC/FNHIS) – por meio da SH	*2.149*
AME – Auxílio Moradia Emergencial	*1.552*
AMP – Auxílio Moradia Provisório	*7.283*
Cidade Legal	*18.870*
Orçamentários de outros órgãos estaduais (DERSA/DAEE)	**29.038**
TOTAL	**803.461**

* Inclui Restos do Exercício de 2017
Fonte: Fluxo de Caixa 2018.

A CDHU aplica recursos públicos para fins sociais, investindo grande parte de sua receita no desenvolvimento de projetos habitacionais que beneficiam famílias e comunidades de baixa renda ou em situação de risco, seguindo as diretrizes do Governo do Estado de São Paulo no que diz respeito às políticas para viabilizar formas de atendimento habitacional.

Além da construção de moradias, a Companhia também promove importantes ações de desenvolvimento urbano e atua na regularização fundiária de empreendimentos e recuperação ambiental de diversas áreas.

Como uma entidade pública, a CDHU trabalha com recursos provenientes de sua carteira de mutuários e aportes do seu acionista majoritário, a Fazenda Pública do Estado de São Paulo. Mediante aportes de capital ou por intermédio de financiamentos bancários, a Companhia tem por finalidade executar programas habitacionais em todo o território do Estado, voltados para o atendimento da população de baixa renda; intervir no desenvolvimento urbano das cidades, de acordo com as diretrizes da Secretaria da Habitação e acompanhar, fiscalizar e controlar o cumprimento de obrigações contratuais pelos adquirentes de lotes e habitações financiadas pela Companhia

Valor Econômico Gerado e Distribuído (em milhares de Reais)

I) Valor Econômico Direto Gerado (EVG)	**1.812.732**
a) Receitas	1.812.732
II) Valor Econômico Distribuído (EVD)	(1.501.012)
a) Custos operacionais	(1.561.590)
b) Salários e Benefícios de Empregados	(184.363)
c) Pagamentos para provedores de capital	(19.832)
d) Pagamentos ao governo	(357)
e) Investimentos na Comunidade	(72.696)
f) Outros (subsídios a mutuários)	337.827
III) Valor Econômico Retido (EVG gerado menos EVD)	**311.720**

Fonte: Demonstração Financeira 31/12/2018 - Gerência de Contabilidade.

Composição item (f):

Subsídios efetivos da carteira de clientes	**(481.762)**
Recuperação de subsídio via taxa de compensação de prestação	100.066
Reversão (Perda) estimada para imóveis em concessão onerosa	48.918
Reversão (Perda) estimada para redução ao valor dos subsídios contratuais da carteira de clientes	576.427
Reversão (Perda) estimada para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis a comercializar	94.178
	337.827

No encerramento do exercício de 2018, a Companhia obteve lucro contábil, basicamente, em decorrência das reversões de provisões destacadas acima, devido a mudança de política contábil. Maiores detalhes podem ser verificados nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Visando a captação de recursos e diminuição dos índices de inadimplência, em 2018 houve o início da atuação de consórcios contratados com o objetivo de atuação na Regularização Contratual de Ocupação (RCO). Foram desenvolvidos diagnósticos e planos de trabalho para atuação destas contratadas com foco nos empreendimentos com maiores inadimplências. No segundo semestre a Campanha de Regularização Financeira ofereceu condições diferenciadas de negociação, proporcionando maior facilidade para regularização de débitos, e as ações de comunicação foram amplas, através da imprensa, avisos de cobrança, envio de boletos com o melhor acordo, call center ativo, envio de SMS e atuação “in loco”.

CAPITAL MANUFATURADO

INVESTIMENTO EM INFRAESTRUTURA

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

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

Assim, a CDHU continua direcionando seus investimentos para diminuir o déficit habitacional e está sempre atenta à gestão financeira, buscando compartilhar a responsabilidade com os municípios. Neste sentido, a empresa prioriza investimentos que geram retorno, com custos que podem ser repassados aos mutuários, e divide com as prefeituras municipais e concessionárias de serviços públicos a execução de parte da infraestrutura dos empreendimentos habitacionais. Investimentos para regularização e manutenção das unidades também são compartilhados com as prefeituras através de convênios.

Nas obras de urbanização de favelas a implantação de infraestrutura e recuperação urbana e ambiental constituem a própria essência e objeto das intervenções, com benefícios às famílias moradoras nesses assentamentos e à cidade como um todo.

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

Continua...

CDHU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2018

Hoje, os investimentos em infraestrutura chegam a 25,5% do custo total do empreendimento, incluindo também os custos necessários à regularização e manutenção, efetuados através de convênios com as Prefeituras Municipais. Considerando o investimento total previsto de R$ 741 milhões para obras em andamento no orçamento 2019, teremos R$ 189 milhões em investimentos de infraestrutura, regularização e manutenção. Desses R$ 189 milhões, aproximadamente R$ 86 milhões serão gastos em contratos específicos para obras e serviços de infraestrutura e paisagismo.
Só em 2018, o total de investimentos em infraestrutura e serviços foi de R$ 41 milhões, dos quais R$ 3,6 milhões foram direcionados a ações de compensação ambiental.

Investimentos em infraestrutura e serviços em 2018	
Ligados à compensação ambiental	R$ 3.602.825,75
Demais situações	R$ 37.686.321,54
Total	R$ 41.289.147,29

IMPACTOS INDIRETOS

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

Em 2018, foram beneficiadas 128.733 famílias, das quais 118.480 tiveram subsídio na forma de desconto na prestação do imóvel, e 10.253 receberam auxílio moradia temporário, somando, ao todo, R$ 526,9 milhões de recursos investidos[9]. Vale ressaltar que, em relação a 2017, houve uma acréscimo de 34% nos valores aplicados e uma ligeira redução no total de beneficiados.

Como impacto econômico positivo derivado da combinação de atendimentos habitacionais com investimentos de outros setores e dos municípios, ampliando o alcance social das políticas implantadas pelos órgãos parceiros, foram viabilizadas em 2018 um total de 24.542 unidades habitacionais (considerando aquelas em obras e entregues), em empreendimentos com recursos exclusivos da CDHU ou em parceria com prefeituras, Governo Federal ou realizadas por meio de convênios com órgãos setoriais. Neste último caso os atendimentos destinaram-se ao reassentamento habitacional de famílias que tiveram que ser removidas em função de obras e outras ações de equacionamento de ocupações em situação de risco ou precariedade.

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

[9] Para cálculo deste indicador foram considerados os subsídios efetivos da carteira de clientes conforme Balanço Anual e o valor total executado no pagamento de auxílio moradia durante o exercício.

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

Além disso, é possível observar os impactos econômicos positivos obtidos com os investimentos em construção civil. Considerando o investimento de R$ 1,50 bilhão realizado pela CDHU no exercício de 2018 em ações habitacionais, foram alavancados R$ 4,90 bilhões na economia paulista e regional, promovendo 963,65 mil meses de trabalho adicionais na economia como um todo. Quanto à arrecadação do ICMS, o impacto dos investimentos é da ordem de R$ 167,81 milhões, considerando que para cada R$ 1 milhão investido, há um aumento de arrecadação de ICMS de R$ 111,80 mil, ou 11,18% do montante inicialmente investido.

Os dados acima consideram que para o setor "casa popular", com cada R$ 1 milhão investido, há um aumento de produção na economia como um todo de R$ 3,27 milhões (gerador total de produção igual a 3,2667). Vale notar que o setor apresenta melhor efeito gerador que o setor da construção civil em geral, que é de 3,2162. Já o efeito direto de aumento de emprego no próprio setor corresponde a 242 meses de trabalho adicionais para cada R$ 1 milhão aplicados, pela maior aplicação de mão de obra versus insumos. Acrescente-se no efeito direto 81 meses adicionais de trabalho nos setores fornecedores de insumos. Considerando os efeitos induzidos, pela renda gerada nas atividades diretas e indiretas, são 319 novos meses adicionais de trabalho. Em consequência, o efeito final do investimento é a geração de 642 meses adicionais de trabalho na economia como um todo.

Para tanto, foi utilizado o referencial analítico elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE)[10] para a Secretaria da Habitação, e apresentado no relatório "Efeitos dos investimentos em habitação popular sobe a economia e a arrecadação de impostos", de 2014. Esse referencial considera o efeito multiplicativo de recursos de um dado setor da economia por meio do modelo de insumo-produto (MIP), que permite a identificação da interdependência das atividades produtivas no que concerne aos insumos e produtos utilizados e decorrentes do processo de produção.

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

[10] O BNDES construiu metodologia específica para o cálculo de empregos diretos e indiretos (postos de trabalhos criados nos setores que produzem matérias-primas, insumos e outros componentes) gerados pela construção civil, para cada R$ 10 milhões aplicados. Nas edições anteriores do GRI, a CDHU aplicou os coeficientes definidos para o ano de 2008. Entretanto, diante da indisponibilidade de valores atualizados da relação entre recursos investidos e empregos gerados, não será possível o cálculo de empregos referente ao ano de 2018 com base na metodologia do BNDES, por isso foram utilizadas as referências da FIPE.

CADEIA DE SUPRIMENTOS

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

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

Em 2018 foram firmados 170 novos contratos com fornecedores, que incluíram cláusulas impedindo o trabalho infantil, a prestação de serviço em desacordo com as normas relativas à segurança e à medicina do trabalho, as práticas discriminatórias que visam impedir admissão ou permanência da mulher ou homem no emprego, as práticas que bloqueiam o exercício do direito à maternidade e o preconceito de qualquer natureza (raça, cor, sexo ou estado civil). Na CDHU cada área é responsável pela gestão de seus fornecedores.

Ainda nesta linha, as empresas com débitos inadimplentes perante a Justiça do Trabalho não podem prestar serviços ou fornecer materiais para a Companhia. Por meio de contratos, os fornecedores são obrigados a cumprir esta exigência.
A cadeia de fornecedores da empresa é diferenciada para três conjuntos de atividades:
1. Fornecedores com atividades diretamente relacionadas ao planejamento e à execução de obras de urbanização ou de unidades habitacionais e outras obras e serviços complementares. Projetistas, empreiteiras, fiscalizadoras e gerenciadoras, além de empresas especializadas na elaboração de diagnósticos, laudos técnicos e sistemas de monitoramento físico e financeiro fazem parte deste grupo. Ao longo do ano foram firmados com estes fornecedores 56% dos contratos, correspondente a 70% do valor total dos instrumentos vigentes.
2. Fornecedores diretamente ligados à gestão do atendimento habitacional, responsáveis pelo planejamento e acompanhamento técnico-social das famílias em todas as etapas de execução das obras, oferecendo organização e gestão do condomínio, realização de mudanças e prestação de serviços bancários necessários ao pagamento de benefícios assistenciais. Representam 2% do total de contratos e 7% do valor contratado nos instrumentos vigentes.
3. Fornecedores para execução dos diferentes programas de atendimento habitacional da Companhia, incluindo fornecedores de material de escritório e outros insumos, locação de imóveis para fins administrativos, serviços de limpeza, manutenção e segurança das instalações administrativas e gestão de benefícios dos colaboradores (assistência médica e odontológica, seguro de vida, vale transporte etc.), entre outros. Este grupo de fornecedores engloba 42% dos instrumentos vigentes, o que representa apenas 23% do valor total dos contratos vigentes.
No âmbito das obras e serviços de engenharia em andamento em 2018, movimentando recursos da ordem de R$ 1 bilhão ao ano, a CDHU administrou 184 contratos de parceria com Prefeituras do Estado e teve, como principais fornecedores:

6 Empresas Gerenciadoras
1 Empresa de Consultoria
3 Empresas de Topografia
44 Empreiteiras de Obras
6 Empresas Fiscalizadoras
12 Projetistas
6 Laboratórios de Controle

Número de contratos novos no ano de 2018[11]	170
Número de contratos firmados antes do ano de 2018 que ainda estão em vigência	274
Valor total dos contratos firmados em 2018	R$ 1.424.965.901
Valor total dos contratos firmados antes do ano de 2018, mas que ainda estão em vigência	R$ 1.542.728.930

CAPITAL INTELECTUAL

HABITAÇÃO DE QUALIDADE

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

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

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

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

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

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

HABITAÇÃO PARA PÚBLICOS ESPECÍFICOS

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

EFICIÊNCIA NO ATENDIMENTO AO CIDADÃO

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

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

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

A Ouvidoria funciona no seguinte endereço:
Rua Boa Vista, 170
CEP: 01014-930 – São Paulo (SP)
Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 9h às 12h30 e das 14h às 17h.
Telefone: (11) 2505-2863
Para mais informações, acesse cdhu.sp.gov.br> Contato e Localização > Ouvidoria

Além disso, a Companhia conta com o Alô CDHU para atendimento inicial por telefone, o Fale Conosco que esclarece dúvidas e disponibiliza informações por e-mail aos mutuários da CDHU e o Serviço de Informações ao Cidadão, um canal para solicitação de documentos e dados relativos aos Órgãos e Secretarias da Administração Pública Paulista.
Durante o exercício de 2018, foram registradas e atendidas pela CDHU mais de 445 mil solicitações . Apenas através do Serviço de Informações ao Cidadão foram recebidas e atendidas 546 solicitações e a Ouvidoria recebeu 2.465 solicitações durante o exercício.

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

CAPITAL HUMANO

EQUIPE CDHU

A CDHU é formada por uma equipe de 638 profissionais contratados por prazo indeterminado por meio de concurso público, além de 187 estagiários e oito aprendizes contratados temporariamente, conforme legislação específica. A maioria dos integrantes da equipe da CDHU tem idade acima de 50 anos, sendo 392 homens e 246 mulheres e todos são cobertos por acordos de negociação coletiva os sindicatos representantes das categorias preponderantes na Companhia.

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

Continua...

CDHU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2018

Composição da equipe CDHU	
Efetivos	638
Feminino	246
Masculino	392
Estagiários (Contratos temporários)	187
Feminino	119
Masculino	68
Aprendizes (Contratos temporários)	8
Feminino	0
Masculino	8
Prestadores de Serviço / Terceirizados	0
Empregados Autônomos	0
Total	833

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

COMPOSIÇÃO DOS GRUPOS RESPONSÁVEIS PELA GOVERNANÇA CORPORATIVA E DISCRIMINAÇÃO DE EMPREGADOS POR CATEGORIA FUNCIONAL, DE ACORDO COM GÊNERO, FAIXA ETÁRIA, MINORIAS E OUTROS INDICADORES DE DIVERSIDADE.

Percentual da composição da Governança CDHU - POR GÊNERO	
Feminino	0%
Masculino	100%

Percentual da composição da Governança CDHU - POR FAIXA ETÁRIA	
Abaixo de 30 anos	0
De 30 a 50 anos	56%
Acima de 50 anos	44%

Percentual da composição da Governança CDHU - POR GRUPOS MINORITÁRIOS	
Índios	0
Negros	0
Pardos	0
Amarelos	11%
PCD - Pessoas com Deficiência	0

Percentual da categoria Diretoria - POR GÊNERO	
Feminino	0%
Masculino	100%

Percentual da categoria Diretoria - POR FAIXA ETÁRIA	
Abaixo de 30 anos	0
De 30 a 50 anos	40%
Acima de 50 anos	60%

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

Percentual da categoria Gerencial (Superintendentes + Gerentes) - POR GÊNERO	
Feminino	36%
Masculino	64%

Percentual da categoria Gerencial (Superintendentes + Gerentes) - POR FAIXA ETÁRIA	
Abaixo de 30 anos	0
De 30 a 50 anos	27%
Acima de 50 anos	73%

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

Percentual da categoria Técnico Administrativo - POR GÊNERO	
Feminino	36%
Masculino	64%

Percentual da categoria Técnico Administrativo - POR FAIXA ETÁRIA	
Abaixo de 30 anos	0
De 30 a 50 anos	32%
Acima de 50 anos	67%

Percentual da categoria Técnico Administrativo - POR GRUPOS MINORITÁRIOS	
Índios	0
Negros	9%
Pardos	12%
Amarelos	5%
PCD - Pessoas com Deficiência	6%

Os benefícios oferecidos pela CDHU seguem o Acordo Coletivo de Trabalho e a legislação vigente, incluindo seguro de vida, assistência médica, assistência odontológica, vale-refeição, complementação de auxílio previdenciário nos casos de afastamento por doença ou acidente do trabalho, auxílio-creche, auxílio-funeral, licença maternidade e paternidade. Outros benefícios são optativos como o vale-alimentação e o vale transporte. Em 2018 foram mais de R$23 milhões investidos em benefícios a empregados.

Em 2018, não houve profissionais que saíram de licença maternidade ou paternidade.

Número de empregados com direito à licença maternidade	246
Número de empregados que tiraram licença maternidade	0
Taxa de retorno ao trabalho após licença maternidade	0
Taxa de retenção após licença maternidade	0
Número de empregados que permaneceram empregados doze meses após seu retorno ao trabalho (pós licença maternidade)	0
Número de empregados com direito à licença paternidade	392
Número de empregados que permaneceram empregados doze meses após seu retorno ao trabalho (pós licença paternidade)	0
Taxa de retorno ao trabalho após licença paternidade	0
Número de empregados que permaneceram empregados doze meses após seu retorno ao trabalho (pós licença paternidade)	0
Taxa de retenção após licença paternidade	0

REMUNERAÇÃO

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

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

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

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

No momento das contratações e designações, a CDHU não faz distinção entre gêneros. Todos são submetidos às mesmas regras do Plano de Cargos e Salários em relação às progressões salariais. No geral, a proporção entre o salário base de mulheres em relação aos homens é de 109%.

Salário base e remuneração de mulheres em relação aos homens	Feminino	Masculino
Diretoria	R$ 21.310,65	R$ 21.310,65
Gerencial (Superintendentes + Gerentes)	R$ 15.420,39	R$ 11.981,76
Técnico / Administrativo	R$ 7.913,01	R$ 7.100,08

Além disso, a Companhia não adota a vinculação das remunerações ao Salário Mínimo de referência, pois toda a tabela salarial é corrigida pelos índices de reajustes anuais concedidos por meio do Acordo Coletivo de Trabalho na data base, em maio de cada ano. De qualquer forma, em 2018, a proporção do menor salário praticado pela empresa em relação ao salário mínimo foi de 193% no caso de mulheres e 199% no caso de homens.

Comparativo com o salário mínimo local [202-1]	
Parcela dos funcionários cuja remuneração é baseada em salários sujeitos às regras do salário mínimo	0%
Proporção do menor salário praticado pela Empresa em relação ao salário mínimo (feminino)	193%
Proporção do menor salário praticado pela Empresa em relação ao salário mínimo (masculino)	199%
Salário mais baixo da organização (masculino)	R$2.205,36
Salário mais baixo da organização (feminino)	R$2.144,96
Salário mínimo local estabelecido oficialmente pelo Governo	R$1.108,38

O profissional mais bem pago da organização (diretor-presidente) tem a remuneração definida pelo Conselho de Defesa dos Capitais do Estado, que responde à Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, representando uma proporção de 0,34% com relação à média anual de todos os empregados. O reajuste salarial de todos os funcionários em 2018 foi de 1,29%.

DESENVOLVIMENTO E VALORIZAÇÃO DA EQUIPE

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

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

SAÚDE E SEGURANÇA

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

Horas Homens Trabalhadas - empregados próprios	1.236.136	HHT
Horas Homens Trabalhadas - empregados terceirizados	0	HHT
Taxa de frequência de acidentes com afastamento de empregados próprios	0	Taxa
Taxa de Absenteísmo - GERAL	11,08	Taxa
Taxa de Absenteísmo - POR GÊNERO		
Feminino	11,54	Taxa
Masculino	10,73	Taxa
Taxa de Absenteísmo - POR FAIXA ETÁRIA		
Abaixo de 30 anos	0	Taxa
De 30 a 50 anos	11,01	Taxa
Acima de 50 anos	11,10	Taxa
Taxa de frequência de acidentes com afastamento de empregados terceirizados fixos	0	Taxa

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

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

A Companhia também possui a Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), formada por funcionários de diferentes áreas da empresa e ligada ao Núcleo de Atendimento Social, Segurança e Medicina do Trabalho. Em 2018, entre outras ações de prevenção, a CIPA promoveu a Semana Interna de Prevenção de Acidentes (SIPAT), com palestras e campanhas sobre colesterol e glicemia, campanhas intervencionistas em Tabagismo, DST/AIDS, Trabalho em Equipe e Ação de Brigadistas.

Com relação à saúde e segurança no trabalho de terceiros, todas as licitações da companhia seguem o preconizado pela Lei 8666/93, exigindo no Edital a conformidade com as regras e o atendimento às normas vigentes, estipulando as condições mínimas de habilitação técnica, jurídica e financeira de acordo com o objeto da licitação, bem como seu valor. Para a emissão de Ordem de Início de Serviços é necessário que a contratada apresente apólice de seguro referente ao Risco de Responsabilidade Civil Cruzado incluindo cobertura contra acidente de trabalho e riscos diversos de acidentes físicos, declaração de situação regular perante o Ministério do Trabalho, na qual deve constar que a empresa não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, declarando também que atende às normas relativas à saúde e segurança do trabalho. A contratada, ainda, deve apresentar o layout do canteiro de obras, com a verificação do atendimento aos preceitos da NR-18 - Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, além do cronograma de permanência de mão de obra, do dimensionamento do Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho (SESMT) e do Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção (PCMAT), elaborado para as obras e serviços.
Toda obra deve ainda estar matriculada no INSS e é rigorosamente monitorada e fiscalizada tanto no que

Continua...

CDHU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

RELATÓRIO ANUAL DE SUSTENTABILIDADE 2018

diz respeito ao seu desenvolvimento quanto ao cumprimento de todas as leis, regulamentos, normas e boas práticas sociais e de direitos humanos, conforme acordado no contrato.

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

CAPITAL SOCIAL E RELACIONAMENTO

ENGAJAMENTO COM AS PARTES INTERESSADAS

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

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

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

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

Para oferecer suporte institucional a essas ações, a Companhia implantou o Comitê de Inovação e Sustentabilidade, que consolida um processo de melhoria contínua dos produtos, serviços e da sustentabilidade social e ambiental da Companhia.

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

Outra ação permanente da Companhia é o diálogo com representantes da sociedade civil, órgãos públicos e entidades representativas do setor, por meio do Conselho Estadual de Habitação, com realização de reuniões ordinárias ou extraordinárias, se houver pautas relevantes.

BENEFICIÁRIOS DAS POLÍTICAS DE ATENDIMENTO HABITACIONAL

Movida pelo propósito de ofertar moradia de qualidade para famílias de baixa renda e uma melhor infraestrutura urbana em seus projetos de habitação popular no Estado de São Paulo, a CDHU considera fundamental manter uma relação próxima e sincera com seus mutuários (clientes). Para tanto, conta com diversos canais de atendimentos, postos de atendimento em unidades do Poupatempo e Núcleos Regionais, localizados nos grandes centros regionais do Estado, bem como a Central de Atendimento Alô CDHU, pelo nº 0800.000.2438.

O projeto de Gerenciamento de Relacionamento com Clientes por meio da ferramenta de Costumer Relationship Management (CRM), consolidado em 2018, permite o registro de todas as solicitações de mutuários (informações, denúncias, queixas, solicitações de alterações, acordos ou informações contratuais etc.) para um melhor direcionamento das ações da Companhia.

Tipo de ocorrência	Total de ocorrências	Resolvidas, solucionadas ou finalizadas	Ativas ou em andamento	Improcedentes (Finalizadas)	Parcialmente solucionadas (Finalizadas)
Solicitação de serviços	**351.065**	320.955	30.110	9.898	94.625
Informação	**124.146**	123.242	904	4.721	82.668
Reclamação	**431**	327	104	18	219
Sugestão	**392**	375	17	13	132
Outros	**1029**	550	479	6	78
Elogio	**27**	26	1	1	14
Total	**477.071**	**445.456**	**31.615**	**14.657**	**177.736**

Fonte: registros do CRM em 2018

TRABALHO TÉCNICO SOCIAL NAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO

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

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

• Economia solidária: o foco do trabalho técnico social, diante de possíveis vocações da população para geração de trabalho e renda, é fortalecer a organização comunitária buscando parcerias com órgãos públicos e privados para nortear as ações de capacitação para formação de grupos produtivos locais, com base nos princípios da economia solidária.

Em 2018, as ações da equipe técnica social foram realizadas nas principais áreas de intervenção da CDHU: Recuperação Socioambiental da Serra do Mar; Programa de Desenvolvimento Sustentável do Litoral Paulista (PDSLP), Guarulhos - C Pimentas, Jardim Santo André, Pantanal, São Bernardo F - Vila Ferreira Hortolândia e Centreville.
Também se destaca a atuação da equipe técnica social nas ações voltadas ao acompanhamento de famílias em auxílio moradia, tanto no apoio à atualização de dados cadastrais, quanto nas ações para reassentamento definitivo e nas áreas objeto de convênios entre a CDHU e outros órgãos públicos: Parque Várzeas Tietê, CPTM linhas 9 e 13, STM linha 6 e Metrô linhas 5,15 e 17.

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

Em relação ao eixo de pós-urbanização, as atividades permearam, sobretudo, o Programa Serra do Mar, por meio do curso de pós-urbanização, em parceria com a Universidade Estadual Paulista (UNESP) através de um projeto de extensão, e atuação direta no processo formativo da população e no acompanhamento da implementação do projeto Turismo de Base Comunitária (TBC) – "Tur na Serra". Ao longo do ano de 2018 houve uma consolidação das atividades do TBC, tanto no âmbito do (i) processo formativo (com a realização de um módulo com oficinas sobre aspectos históricos, urbano-ambientais e sociocomunitários), quanto da (ii) implementação/operacionalização do TBC, por meio de um aumento expressivo do número de visitas e pessoas visitantes de diversos grupos e instituições (sobretudo instituições de educação e cultura). Houve ainda um aprimoramento dos processos de trabalho do "Tur na Serra", com o desenvolvimento de novas ferramentas, tais como o novo sistema de sinalização para o "Tur na Serra" (inaugurado em agosto de 2018), e outras ferramentas/produtos em fase de elaboração em 2018 - vídeo institucional, site, folder, caderno para monitores, etc.

Nas atividades de arte-educação e intervenções de arte-urbana destaca-se o Ateliê Arte nas Cotas – que integra o Programa Serra do Mar –, Arte nos Pimentas e o Projeto Música nos Pimentas, no Projeto Guarulhos C - Pimentas. Houve também diversas intervenções artísticas e atividades contínuas de comunicação comunitária por meio do projeto ComCom em Guarulhos C - Pimentas e no Programa Serra do Mar, bem como do Lab. Urbe no Projeto Jardim Santo André.

Por fim, as atividades de educação ambiental e de economia solidária – envolvendo, respectivamente, a formação de educadores ambientais e a articulação permanente de parcerias para a formação e a capacitação de grupos produtivos e sua inserção em redes –, aconteceram no Projeto Pantanal (por meio das Mulheres do GAU, do Viveiro-Escola e da Cooperativa), no Programa Serra do Mar (por meio do Nesdel/Do Ninho, Cota-Viva e Varre-Vila), Pimentas (com o grupo de mulheres empreendedoras denominado "Criadoras de Sabores") e Jardim Santo André (por meio de parceria junto à Semasa).

O trabalho social de fomento ao desenvolvimento local tem aspectos comuns/transversais aos seis eixos acima descritos, tais como a articulação cotidiana de parcerias e o trabalho de assessoria técnica aos diferentes grupos e projetos sociais constituídos, no sentido de fomentar a organização e a autonomia comunitária, contribuindo também para a sustentabilidade das intervenções físico-urbanísticas. O ano de 2018, nesse sentido, foi marcado por um fortalecimento tanto das atividades de apoio e assessoria técnica aos diferentes projetos sociais (visando a autonomização destes grupos) quanto das ações em rede entre os vários projetos sociais das diferentes intervenções e projetos da CDHU.

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

Em 2018, a CDHU contou com escritórios estabelecidos nos seguintes projetos e programas: Guarulhos C-Pimentas, Jardim Santo André, Projeto Pantanal, Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar, Programa de Desenvolvimento Sustentável do Litoral Paulista (PDSLP) e Hortolândia, além de pontos de apoio para atendimento dos moradores em outros projetos.

Para garantir os direitos das comunidades, todo o trabalho técnico social desenvolvido nas áreas de intervenção está estruturado na concretização de espaços de participação, com destaque para as reuniões contínuas dos Núcleos Operacionais de Urbanização (NOU) e das comissões de moradores, que são grupos permanentes para discussão e acompanhamento da execução das obras dos projetos de urbanização.

Além disso, na etapa final dos projetos de urbanização de favelas – que consiste na regularização dos lotes urbanizados e garantia da segurança na posse das famílias que residem no local –, a equipe técnica social realiza o Trabalho Técnico voltado à regularização fundiária, que consiste no apoio à formatação do modelo de regularização, na realização dos levantamentos (arrolamento) dos lotes e famílias ocupantes, negociação e pactuação contínuas do parcelamento com os moradores e interface junto às demais áreas técnicas da CDHU (por meio de reuniões e atendimentos individuais programados e espontâneos), dando suporte à formalização dos lotes. No ano de 2018 foram desenvolvidas atividades de regularização fundiária nos projetos Hortolândia A2, Jardim Santo André, Pimentas e Centreville.

ATENDIMENTO À POPULAÇÃO NOS PROJETOS DE REASSENTAMENTO HABITACIONAL

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

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

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

Para aperfeiçoar a política de reassentamento habitacional, em 2018, foi elaborada e aprovada a Norma de Atendimentos vinculados a Reassentamento Habitacional – Norma 10.03 de 03/12/2018 (especificamente destinada à demanda fechada) que regulamenta a Resolução da Política de Reassentamento (Resolução SH Nº 24), instaurando diretrizes e procedimentos de uniformização e garantia das condições apropriadas de atendimento das comunidades afetadas por ações públicas que demandam reassentamento habitacional.

TRABALHO TÉCNICO SOCIAL EM EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

O caráter do Trabalho Técnico Social da CDHU, tem abrangência sobre todos os empreendimentos da empresa e/ou dos convênios e contratos, com o objetivo de fixar a família na habitação e inseri-la no novo território.

Desenvolver o trabalho técnico social, com o objetivo de estimular e favorecer a participação dos moradores, a organização da população, a gestão comunitária, ambiental e patrimonial, visando a melhoria da qualidade de vida das famílias e do sentimento de pertencimento à nova moradia, assim como contribuir para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais e para o desenvolvimento local, é a missão da equipe do social encarregada da atuação em empreendimentos habitacionais de interesse social, sejam estes de propriedade da CDHU , sejam de terceiros que contratam a empresa para esta finalidade.

A equipe multidisciplinar do Social da CDHU passa por um processo contínuo de qualificação e atualização, estendido às equipes terceirizadas, com o objetivo de otimizar os recursos disponíveis e aferir os resultados obtidos.

Desta forma, definiram-se três Processos de Negócios de atuação:

• O primeiro processo refere-se à atuação social da CDHU em empreendimentos construídos e geridos pela Companhia, em ações de apoio e orientação às famílias sobre o uso adequado da unidade habitacional e áreas coletivas, públicas, verdes e de lazer da macro área de intervenção, bem como sobre o acesso a equipamentos e serviços públicos, e através do fomento à organização comunitária, inclusão social e desenvolvimento local.
• O segundo processo de trabalho concerne à prestação de serviços pela CDHU, por meio de convênios ou contratos, estabelecidos entre a CDHU e governos e/ou autarquias municipais, estaduais, federais e órgãos internacionais, para elaboração e execução de planos e projetos de execução do Trabalho Técnico Social de pré-ocupação e/ou pós-ocupação voltado às famílias atendidas em empreendimentos de Habitação de

Continua...

CDHU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Interesse Social – HIS.
• O terceiro tange a prospecção e gestão de parcerias para o desenvolvimento das ações propostas que reduzem os custos do projeto, melhoram a qualidade do serviço prestado e ampliam a atuação da CDHU para a macro área do território de intervenção.

O Trabalho Técnico Social é desenvolvido, dentro de cada Processo de Negócio, através dos seguintes Eixos de Atuação:

• Organização Condominial e Execução da Gestão Condominial – com o objetivo de organizar internamente os empreendimentos da CDHU incentivando a integração dos moradores, a gestão participativa para a sustentabilidade dos conjuntos habitacionais, o apoio para as questões relacionadas à boa convivência em condomínio e vizinhança, a capacitação do Corpo Diretivo para administração condominial, a CDHU esteve presente, em 2018, em 55 condomínios, atendendo a 8.829 famílias realizando as seguintes atividades:
- Instalação de Condomínios
- Obtenção de CNPJ
- Assembleia com Moradores
- Oficinas de Capacitação dos Corpos Diretivos
- Oficinas Socioeducativas
• Organização Social e Espacial: Organização sociocomunitária e Acesso às políticas públicas e cidadania – trabalhando o favorecimento da inclusão social das famílias nas políticas públicas (educação, saúde, trabalho e renda, esporte cultura e lazer, assistência social e meio ambiente) existentes no bairro onde o empreendimento da CDHU está inserido e em sua macro área, com o objetivo de promover o desenvolvimento local , a equipe social da CDHU esteve presente, em 2018, em 109 condomínios, atendendo a 11.722 famílias realizando as seguintes atividades:
- Reuniões com a População
- Oficinas Socioeducativas
- Atendimentos Individualizados em Plantão Social
• Projetos Especiais - desenvolvendo o Trabalho Técnico Social junto às famílias de empreendimentos da CDHU por meio de projetos de intervenção social, visando o fortalecimento do sentimento de pertencimento à nova unidade habitacional, o estímulo ao empreendedorismo e a melhoria da capacitação profissional. Estes projetos foram realizados, em 2018, em 48 condomínios, atendendo a 19.149 famílias realizando as seguintes atividades:
- Cursos de Capacitação Profissional: Pintura Predial, Manipulação e Higienização de Alimentos, Manutenção e Montagem de Microcomputadores
- Oficina de Técnicas de Recuperação de Fachadas: Colorindo Rubens Lara
- SmartSíndico
- Curso de Fotografia desenvolvida em parceria com o Instituto Moreira Salles
- Torneios Esportivos para o público infanto juvenil
- Curso de Pintura em Azulejo: AzulejArte

CAPITAL NATURAL

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

Assim, os principais compromissos assumidos pela CDHU são:

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

Os trabalhos do Comitê de Inovação e Sustentabilidade foram direcionados durante o ano para projetos de energia limpa e preparação de soluções de reaproveitamento e economia de água, que tiveram continuidade com a apresentação de proposta-piloto de coleta e aproveitamento de águas pluviais, apresentada na Feira da Construção em 2018, e implantada em unidades habitacionais de empreendimento em São Sebastião. Neste momento, encontram-se em desenvolvimento projetos para o ano de 2019, que envolvem novos padrões habitacionais e urbanísticos e iniciativas nas áreas de reuso de águas pluviais, controle e aproveitamento de resíduos da construção e soluções sustentáveis de drenagem urbana, com estudo em empreendimento de habitação social sustentável em Campos do Jordão.

ENERGIA

No que diz respeito à eficiência energética, com vistas à sustentabilidade da construção habitacional no Estado de São Paulo, visando a elaboração de estudos e diretrizes para o aprimoramento e melhoria da política de qualidade e sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais, a Companhia instala desde 2009 sistemas de aquecimento solar, já foram concluídos mais de 82.700 unidades habitacionais com esses sistemas e até 2020 esse número deve subir para 88.800 unidades distribuídas em 416 munícipios do Estado de São Paulo. O Total de recursos investidos nesse Sistema pela companhia é na ordem de 124 milhões de reais e estima-se que as casas da CDHU economizem mais de 1.330 MWh/mês, considerando que o consumo médio de uma residência de 3,5 habitantes é de 168,5 kWh/mês (WWW.EPE.GOV.BR - 2018 - SUDESTE), a energia economizada poderia abastecer uma cidade de mais de 25 mil habitantes.

Na constante busca por tornar as construções cada vez mais sustentáveis, fontes renováveis de energia tornam-se necessárias. Neste contexto a geração de energia por sistema fotovoltaico surgiu como potencial fonte alternativa de energia. A partir de 2015 o Comitê de Inovação e Sustentabilidade da Companhia começou a estudar o funcionamento dos Sistemas Fotovoltaicos. Nessa época só era possível implantação de Geradores de Sistemas com Potência maior instalada. Os micro-inversores só foram homologados pelo INMETRO em 2016, o que propiciou a instalação de Sistemas Fotovoltaicos com menor Potência. Outro fator que viabilizou a instalação de Sistemas Fotovoltaicos foi a alteração da Resolução Normativa nº 482/2012 que possibilitou o Sistema de Compensação de Energia Elétrica. O convênio firmado entre o Conselho Nacional de Política Fazendária (Confaz) e o Estado de São Paulo autorizando os governos estaduais a isentarem o ICMS sobre a energia injetada, também foi fator determinante para viabilização da implantação dos Projetos Fotovoltaicos, assim como a possibilidade de instalação de geração distribuída em condomínios.

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

Após a implantação de projetos-piloto de geração de energia fotovoltaica nos empreendimentos em 2016, a CDHU passou a incluir esse benefício a todos os empreendimentos unifamiliares entregues a partir de 2017. Por se tratar de situações técnicas mais complicadas, 10% dos empreendimentos plurifamiliares contaram com a novidade, representando, mesmo assim, um impacto positivo significativo em função do tamanho desses empreendimentos.

O projeto conta com a parceria das concessionárias de energia elétrica e da Secretaria de Energia e Mineração do Estado de São Paulo e já rendeu à CDHU prêmios da Associação Brasileira das Cohabs (ABC) e da Câmara de Comércio das Américas (Amcham) por gerar mais uma oportunidade de economia para as famílias, que veem sua conta de energia reduzida.

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

Entre outubro de 2017 e dezembro de 2018 entraram em obras mais de 7.400 Unidades Habitacionais distribuídas em 68 empreendimentos que terão o Sistema Fotovoltaico incorporado em suas construções. Essas unidades estão previstas para serem entregues até 2022 e são em sua maioria residências unifamiliares, conforme mostrado no gráfico a seguir.

O total de unidades em obras que terão o sistema Fotovoltaico instalado soma um investimento R$ 780.000.000,00. O custo da instalação de um Sistema Fotovoltaico como o que vem sendo utilizado pela Companhia é por volta de R$3.800,00 (três mil e oitocentos reais). Esse valor foi incorporado no total da construção da residência, assim sendo o custo de instalação não onerará o valor pago pelos moradores na aquisição de uma casa nova, no programa da CDHU. As parcelas de financiamento a serem pagas pelos mutuários continuarão sendo determinadas pela renda familiar do mesmo, sem sofrer alteração de valor devido ao benefício do Sistema Fotovoltaico.

A Adoção de fontes de energia alternativas, além de representar um avanço nas ações de proteção ao meio ambiente, representa para as famílias de baixa renda uma redução nos gastos de manutenção de suas residências.

Esse projeto tem grande relevância, pois com a implantação do Sistema Fotovoltaico em larga escala nas HIS – habitações de interesse social - existe um grande potencial de mudança de mercado, que vem proporcionando uma redução do valor dos insumos instalados para geração de energia, possibilitando o maior crescimento desse mercado.

De acordo com o Monitoramento que a CDHU vem realizando uma residência que possui dois módulos fotovoltaicos instalados reduz a emissão de CO2 associado em um mês em aproximadamente 40kg. Com a instalação de sistemas Fotovoltaicos nos novos empreendimentos da Companhia essa redução será amplamente multiplicada, destacando o grande ganho ambiental resultante desse projeto.

PROTEÇÃO À BIODIVERSIDADE

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

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

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

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

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

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

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

PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA SERRA DO MAR

A iniciativa tem o objetivo de promover a preservação ambiental do Parque Estadual da Serra do Mar e melhorar a qualidade de vida da população residente na região, por meio de intervenções sociais e urbanísticas e do reassentamento de famílias residentes em áreas de risco.

A construção da Rodovia Anchieta em 1947 promoveu uma ocupação desordenada em uma das partes mais frágeis da floresta, com alto risco geotécnico. Em mais de 40 anos de ocupação, houve um agravamento dos problemas ambientais ao mesmo tempo em que a vulnerabilidade das famílias se intensificou, diante da iminência de deslizamentos de terra, da situação de pobreza, da precariedade das condições habitacionais e dos constantes acidentes causados pela proximidade das rodovias.

Com a proposta de urbanizar as áreas passíveis de consolidação e reassentar os moradores residentes em áreas de risco, surgiu, em 2007 o Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar. A intervenção beneficia com obras de urbanização e reassentamento em novas unidades habitacionais 7.775 famílias, em um total aproximado de 26 mil moradores. Essas ações atendem seis núcleos de favela no município de Cubatão (Água Fria, Cota 200, Cota 400/500, Cota 95/100, Pinheiro do Miranda e Sítio dos Queiroz) e núcleos precários nos municípios de Pedro de Toledo, São Vicente, São Sebastião e Ubatuba.

INFORMAÇÕES CORPORATIVAS
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

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

Governo do Estado de São Paulo

Geraldo Alckmin/Marcio França – Governador (2018)
João Doria – Governador (2019)

Secretaria da Habitação
Rodrigo Garcia / Paulo Cesar Matheus da Silva - Secretário de Estado (2018)
Flavio Amary- Secretário de Estado (2019)

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Dezembro/2018		Março/2019
Humberto Emmanuel Schmidt de Oliveira	Diretor Presidente	**Eduardo Velucci**
Wagner Meggiolaro Frencl	Chefe de Gabinete	**Nelson Luiz Nouvel Alessio**
Carlos Alberto Fachini	Diretor Administrativo-Financeiro	**Nédio Henrique Rosselli Filho**
Miguel Calderaro Giacomini	Diretor Técnico	**Aguinaldo Lopes Quintana Neto**
Paulo Roberto Massoca	Diretor de Planejamento e Projetos	**Aguinaldo Lopes Quintana Neto**
Humberto Emmanuel Schmidt de Oliveira	Diretor de Atendimento Habitacional	**Marcelo Hercolin**
Thiago Guimarães Monnerat	Diretor de Assuntos Jurídicos e Regularização Fundiária	**Eduardo Vellucci**

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

CRÉDITOS

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

Continua...

CDHU

SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais)

Ativos	Nota	2018	2017
Caixa e equivalentes de caixa	8	157.142	73.327
Aplicações financeiras	9	130.961	171.408
Prestações a receber	10	1.084.516	747.879
Impostos a recuperar		17.512	3.374
Depósitos e cauções		51.922	57.305
Outras contas a receber		23.723	15.991
Total do ativo circulante		**1.465.776**	**1.069.284**
Devedores por vendas compromissadas	10	6.416.972	4.461.776
Terrenos	11	506.104	443.466
Projetos em fase de desenvolvimento	12	1.188.313	1.407.394
Imóveis em concessão onerosa	13	644.740	483.697
Imóveis a comercializar	14	226.447	171.158
Desapropriações em andamento	11	62.658	89.404
FCVS a receber	15	365.721	592.676
Depósitos judiciais	16	90.286	95.920
Outras contas a receber		4.846	4.787
Total do realizável a longo prazo		**9.506.087**	**7.750.278**
Investimentos		-	4
Imobilizado		1.489	2.033
Intangível		4.333	3.621
		5.822	**5.658**
Total do ativo não circulante		**9.511.909**	**7.755.936**
Total do ativo		**10.977.685**	**8.825.220**

Passivos	Nota	2018	2017
Fornecedores e prestadores de serviços	17	155.790	167.529
Empréstimos e financiamentos	18	16.951	160.942
Obrigações com pessoal e encargos		17.508	18.484
Impostos e contribuições a recolher		13.746	9.273
Seguros a pagar		13.309	12.137
Convênios a repassar	19	115.021	154.668
Outras contas a pagar		39.151	32.638
Total do passivo circulante		**371.476**	**555.671**
Empréstimos e financiamentos	18	157.045	23.983
Provisão para demandas judiciais e administrativas	20	636.879	601.292
Provisão para desapropriações	11b	63.179	89.924
Beneficios a empregados	21	14.033	12.805
FCVS a recolher	15	13.190	12.423
Outras contas a pagar		93.443	92.731
Total do passivo não circulante		**977.769**	**833.158**
Total do passivo		**1.349.245**	**1.388.829**
Patrimônio líquido			
Capital social	22a	14.759.256	14.148.006
Reserva de capital	22b	16.599	16.599
Adiantamentos para futuro aumento de capital	22c	671.153	611.250
Ajustes de avaliação patrimonial		(3.342)	(4.651)
Prejuízos acumulados		(5.815.226)	(7.334.813)
Total do patrimônio líquido		**9.628.440**	**7.436.391**
Total do passivo e patrimônio líquido		**10.977.685**	**8.825.220**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido (prejuizo) do exercício	**311.720**	**(141.632)**
Ajustes para:		
Provisão para redução ao valor recuperável da carteira de clientes	122.108	226.334
(Reversão de provisão) provisão para perda com subsídios contratuais na carteira de clientes	(576.427)	61.857
(Reversão de provisão) para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar	(888)	(22.477)
(Reversão de provisão) provisão para redução ao valor recuperável dos subsidios dos imóveis a comercializar	(94.178)	11.410
(Reversão de provisão) para redução ao valor recuperável de terrenos	(13.966)	(3.289)
(Reversão de provisão) para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento	(394)	(4.827)
Provisão para redução ao valor recuperável do FCVS e receber	262.765	789
(Reversão de provisão) para redução ao valor recuperável de imóveis em concessão onerosa	(120.269)	(264.235)
(Reversão de provisão) provisão para redução ao valor recuperável dos subsidios dos imóveis em concessão onerosa	(48.918)	96.296
Atualização monetária do FCVS a recolher	767	721
Atualização monetária do FCVS a receber	33.850	36.753
Depreciação/amortização do imobilizado e intangível	2.176	1.950
Provisão para desapropriações	1	173
Provisão para demandas judiciais e administrativas	65.416	8.279
Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes	(559.034)	(590.818)
Beneficios a empregados	2.537	2.211
Atualização dos investimentos (ações)	-	(1)
	(612.734)	**(580.506)**
Redução (aumento) nos ativos:		
Aplicações financeiras	40.447	(61.532)
Prestações a receber	(663.408)	(27.139)
Impostos a recuperar	(14.138)	(1.805)
Depósitos e cauções	5.383	(13.548)
Adiantamentos diversos	(7.732)	-
Outros créditos	(59)	(3.090)
Devedores por vendas compromissadas	523.136	174.760
Terrenos	(48.672)	4.640
Projetos em fase de desenvolvimento	219.475	(134.325)
Imóveis em concessão onerosa	8.143	51.441
Imóveis a comercializar	39.777	5.843
Depósitos judiciais	5.634	(5.777)
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores e prestadores de serviços	(11.739)	(13.532)
Obrigações com pessoal e encargos	(976)	(137)
Impostos e contribuições a recolher	4.473	(806)
Seguros a pagar	1.172	306
Convênios a repassar	(39.647)	66.386
Liquidaçao de demandas judiciais e administrativas	(29.829)	(27.319)
Fundo de recuperação residual	-	(44.515)
Outras contas a pagar	7.225	38.757
Caixa líquido (usado nas) atividades operacionais	**(574.069)**	**(571.898)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imobilizado	(38)	(1.413)
Aquisição de intangivel	(2.306)	(1.117)
Venda de ações	4	4.531
Fluxo de caixa (usado nas) proveniente das atividades de investimento	**(2.340)**	**2.001**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	671.153	611.250
Captações de empréstimos e financiamentos	3.065	4.222
Juros sobre empréstimos		(7.633)
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(13.994)	(3.869)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**660.224**	**603.970**
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa	**83.815**	**34.073**
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	**73.327**	**39.254**
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	**157.142**	**73.327**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017
(Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Reserva de capital - Doações e subvenções	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Ajustes de avaliação patrimonial	Prejuizos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldos em 1º de janeiro de 2017	**22a**	**13.408.438**	**16.599**	**739.568**	**(6.333)**	**(7.193.181)**	**6.965.091**
Resultados abrangentes do exercício							
Beneficio a empregados	21	-	-	-	1.682	-	1.682
Total de resultados abrangentes		**-**	**-**	**-**	**1.682**	**-**	**1.682**
Prejuizo do exercicio		-	-	-	-	(141.632)	(141.632)
Transações com acionistas							
Adiantamentos para futuro aumento de capital	22c	-	-	611.250	-	-	611.250
Aumento de capital (AGO de 18/05/2017)	22c	739.568	-	(739.568)	-	-	-
Total das transações com acionista:		**739.568**	**-**	**(128.318)**	**-**	**-**	**611.250**
Saldos em 31 de dezembro de 2017	22a	**14.148.006**	**16.599**	**611.250**	**(4.651)**	**(7.334.813)**	**7.436.391**
Ajustes na aplicação inicial do CPC 48		-	-	-	-	1.207.867	1.207.867
Saldos em 1º de janeiro de 2018	22a	**14.148.006**	**16.599**	**611.250**	**(4.651)**	**(6.126.946)**	**8.644.258**
Resultados abrangentes do exercício							
Beneficio a empregados	21	-	-	-	1.309	-	1.309
Total de resultados abrangentes		**-**	**-**	**-**	**1.309**	**-**	**1.309**
Lucro líquido do exercicio		-	-	-	-	311.720	311.720
Transações com acionista:							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	19c	-	-	671.153	-	-	671.153
Aumento de capital (AGO de 22/08/2018)	19c	611.250	-	(611.250)	-	-	-
Total das transações com acionistas		**611.250**	**-**	**59.903**	**-**	**-**	**671.153**
Saldos em 31 de dezembro de 2018	22a	**14.759.256**	**16.599**	**671.153**	**(3.342)**	**(5.815.226)**	**9.628.440**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017
(Em milhares de Reais)

	Nota	2018	Reclassificado 2017
Receitas de atividades operacionais		**1.790.861**	**849.122**
Receitas de vendas de unidades habitacionais	23	1.647.176	714.998
Gestão de créditos	24	47.937	62.963
Outras receitas operacionais	25	95.748	71.161
Cutso e despesas de atividades operacionais		**(1.225.617)**	**(1.447.827)**
Custos de produção das unidades	23	(797.108)	(544.103)
Despesas com subsídios	26	337.827	(514.241)
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras	23	(287.964)	(101.321)
Despesas de desenvolvimento comunitário	27	(72.696)	(26.723)
Gestão de créditos	24	(405.676)	(261.439)
Receitas de produção e comercialização		**565.244**	**(598.705)**
Despesas com pessoal	28	(114.505)	(112.812)
Encargos sociais	28	(69.858)	(40.465)
Serviços de terceiros	28	(65.599)	(60.414)
Materiais		(1.178)	(1.120)
Encargos diversos	28	(4.066)	(4.966)
Despesas tributárias		(357)	(10.311)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas		**309.681**	**(828.793)**
Receitas financeiras	29	21.871	707.629
Despesas financeiras	29	(19.832)	(20.468)
Receita financeira líquida		**2.039**	**687.161**
Lucro líquido (prejuizo) do exercício		**311.720**	**(141.632)**
Lucro/ (Prejuízo) por ação - R$			
Básico	30	0,01901	(0,00710)
Diluído	30	0,01818	(0,00680)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017
(Em milhares de Reais)

	2018	2017
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício	**311.720**	**(141.632)**
Outros resultados abrangentes (ORA)		
Beneficios a empregados	1.309	1.682
Resultado abrangente total	**313.029**	**(139.950)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018
(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, 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 da 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 n° 16.646, de 11 de janeiro de 2018, 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 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 19.

2 Base de preparação

a.Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) e , 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 da Diretoria realizada em 2 de abril de 2019 foi autorizada a conclusão das presentes demonstrações financeiras.

Detalhes sobre as políticas contábeis da Companhia estão apresentadas na nota explicativa nº 7.

Este é o primeiro conjunto de demonstrações financeiras anuais da Companhia no qual o CPC 47 – Receita de contratos com cliente e o CPC 48 – Instrumentos financeiros foram aplicados. Mudanças nas principais políticas contábeis estão descritas na nota explicativa nº 5.

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 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.

(i) 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 23 - classificação dos juros contratuais e atualização monetária sobre as prestações a receber como receitas operacionais; e

Nota explicativa 11 – 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 do valor dos mesmos dentro do custo dos projetos ser zero.

(ii) Incertezas sobre premissas e estimativas

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

• **Nota explicativa n° 10** – mensuração da provisão para perdas esperadas de prestações a receber e devedores por vendas compromissadas;

• **Nota explicativa n° 10** – mensuração da provisão para perdas com subsídios contratuais firmado com mutuários;

• **Nota explicativa n° 11** - mensuração da provisão para redução ao valor recuperável de terrenos;

• **Nota explicativa n° 12** - mensuração da provisão para perda estimada para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento;

• **Nota explicativa n° 13** – mensuração da provisão para perda estimada para redução do valor recuperável dos subsídios contratuais nas conversões em financiamento sobre imóveis em concessão onerosa;

• **Nota explicativa n° 14** - mensuração da provisão para perda estimada para redução do valor recuperáveis dos imóveis a comercializar decorrente de unidades invadidas;

• **Nota explicativa n° 14** - mensuração da provisão para perda estimada para redução do valor recuperáveis dos imóveis a comercializar decorrentes dos subsídios contratuais;

• **Nota explicativa n° 15** - mensuração da provisão para perda estimada para redução do valor recuperáveis do Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS); e

• **Nota explicativa n° 20** – principais premissas sobre a probabilidade e magnitude das saídas de recursos sobre as provisões para demanda judiciais e administrativas.

Mensuração do valor justo

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

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

• **Nível 1** - Preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

• **Nível 2** - Outras informações disponíveis, exceto aquelas do Nível 1, onde os preços cotados (não ajustados) são para ativos e passivos similares, em mercados não ativos, ou outras informações que estão disponíveis e que podem ser utilizadas de forma indireta (derivados dos preços).

• **Nível 3** - Inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado.

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

Em 31 de dezembro de 2018:	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	-	278.501	-

Em 31 de dezembro de 2017:	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado			
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	-	234.030	-
Investimentos em ações		4	

5 Mudanças nas principais politicas contábeis

Com o apoio de consultoria especializada contratada, a Companhia aplicou inicialmente o CPC 47 e CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2018. Uma série de outras novas normas também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, mas não afetaram materialmente as demonstrações financeiras da Companhia.

Devido aos métodos de transição escolhidos pela Companhia na aplicação dessas normas, as informações comparativas dessas demonstrações financeiras não foram reapresentadas para refletir os requerimentos das novas normas.

O efeito da aplicação inicial dessas novas normas é atribuído principalmente ao seguinte:

• Reclassificação dos juros e atualização monetária de prestações a receber de mutuários e devedores por vendas compromissadas de receita financeira para receita operacional;

• Ajuste na política de provisão para redução ao valor recuperável de prestações a receber de mutuários (Provisão para perdas esperadas); e

• Mudança na nomenclatura e classificação dos instrumentos financeiros.

Efeitos da adoção inicial dos pronunciamentos CPC 47 - Receitas

A norma CPC 47 substitui o CPC 30 - Receitas e interpretações relacionadas, essa norma estabelece um modelo de cincos etapas para contabilização das receitas decorrentes de contratos com clientes. De acordo com o CPC 47 a receita deve ser reconhecida por um valor que reflete a contrapartida a que uma Companhia espera ter direito em troca de transferência de bens ou serviços para um cliente.

Receita de venda de unidades habitacionais

As receitas são reconhecidas na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possam ser mensuradas de forma confiável. As receitas são mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo-se descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receitas de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos junto aos mutuários.
Especificamente no caso da CDHU, o reconhecimento da receita se dá quando da assinatura dos contratos junto aos mutuários (Instrumentos Particulares de Venda e Compra de Imóvel com Financiamento Imobiliário), líquido dos subsídios, momento em que há a entrega das chaves e consequente transferência de controle. Não há, portanto, qualquer reconhecimento de receita no período da construção, onde são acumulados os custos pertinentes para serem reconhecidos ao resultado quando se efetiva a venda.

Assim, a política de reconhecimento de receita da Companhia aplicada até 31 de dezembro de 2017 já atendia ao novo conceito da norma de reconhecimento quando da efetiva transferência de controle. Portanto, no que se refere aos critérios de reconhecimento de receita, a adoção da nova norma não impactou as receitas da Companhia nos exercícios corrente e anteriores.

Receita de juros e atualização monetária sobre prestações a receber

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período de tempo mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica receita financeira, na demonstração do resultado

A Administração realizou uma avaliação dessas receitas e atualizações monetárias a luz da CPC 47 e identificou que as receitas com juros contratuais e atualização monetária calculados sobre o saldo em aberto

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

das prestações a receber junto aos mutuários previstos em contrato de compra e venda mantido entre as partes vinham sendo classificadas como receitas financeiras na demonstração do resultado, quando de acordo com a natureza da operação tendo em vista o objeto da Companhia e a luz da nova norma, deveriam figurar como receitas operacionais.

Sendo assim, a Companhia entendeu que parte de valores anteriormente reconhecidos como receitas financeiras, por força da nova regra em vigor desde 1° de janeiro de 2018 deveriam ser reclassificados para receitas operacionais.

Os efeitos estão demonstrados na tabela a seguir:

	Total receita antes do ajuste em 31/12/2018	Ajustes adoção CPC - 47	Total receita após o ajuste 31/12/2018
Receitas financeiras			
Juros e atualização monetária sobre prestações a receber e devedores por vendas compromissadas	660.910	(660.910)	-
Receitas operacionais			
Juros e atualização monetária sobre contratos de financiamento	-	660.910	660.910
Total	**660.910**	**-**	**660.910**

Efeitos da adoção inicial dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos financeiros
Em 1º de janeiro de 2018, a Companhia adotou a aplicação inicial da nova normativa contábil CPC 48 - Instrumentos financeiros, cujas mudanças nas políticas contábeis decorrentes da adoção inicial foram realizadas de forma prospectiva (efeitos apresentados no patrimônio líquido). A adoção deste pronunciamento resultou na seguinte mudança de política contábil:

Reclassificação dos instrumentos financeiros
Ativos financeiros: A principal alteração introduzida na CPC 48 é que o critério de classificação dos ativos financeiros deixou de utilizar o conceito da intenção da Administração individualmente sobre cada ativo financeiro, passando a classificar os instrumentos financeiros com base no modelo de negócio e o gerenciamento do seu portfólio, bem como a análise das características dos fluxos de caixa contratuais ("SPPJ – Somente Pagamento de Principal e Juros"). Esses fatores determinam se os ativos financeiros são mensurados ao (i) custo amortizado, (ii) valor justo através do resultado (VJR) ou (iii) valor justo através de outros resultados abrangentes (VJORA). A nova normativa também estabelece outras opções de designar um instrumento a valor justo através do resultado sob certas condições.
Passivos financeiros: A classificação dos passivos financeiros permanece substancialmente inalterada que continuam sendo mensurados a custo amortizado ou valor justo por meio do resultado.
A Companhia realizou uma análise detalhada sobre os modelos de negócios utilizados para o gerenciamento dos ativos financeiros e características dos fluxos de caixa contratuais na data da adoção inicial e classificou seus instrumentos financeiros de acordo com a categoria apropriada do CPC 48.
Manutenção na categoria de ativo ao valor justo por meio do resultado
As aplicações financeiras, aplicações financeiras restritas e fundos de ações, alocadas em caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras restritas que estavam classificados como ativos ao valor justo por meio do resultado permanecem nessa categoria.

Reclassificação de empréstimos e recebíveis para custo amortizado
O saldo de caixa e depósitos bancários a vista, prestações a receber, devedores por vendas compromissadas e FCVS a receber que anteriormente estavam classificados como "empréstimos e recebíveis" e o valor contábil era mensurado pela taxa efetiva de juros, foram avaliados. Os modelos de negócios cujo objetivo é obter retorno dos juros e principal de acordo com o CPC 38 foram classificados como custo amortizado.

Na data da adoção inicial, em 1º de janeiro de 2018, os instrumentos financeiros da Companhia eram os seguintes:

	Saldos em 31/12/2017		Saldos em 01/01/2018	
Ativo financeiro	**Mensuração CPC 38**	**Valor contábil CPC 38**	**Mensuração CPC 48**	**Valor contábil CPC 48**
Caixa e depósitos bancários	Empréstimos e recebíveis	10.705	Custo amortizado	10.705
Aplicações financeiras				
Aplicações financeiras restritas	Valor justo por meio do resultado	234.030	Valor justo por meio do resultado	234.030
Investimentos em ações	Valor justo por meio do resultado	4	Valor justo por meio do resultado	4
Prestações a receber	Empréstimos e recebíveis	747.879	Custo amortizado	747.879
Devedores por vendas compromissadas	Empréstimos e recebíveis	4.461.776	Custo amortizado	4.461.776
FCVS a receber	Empréstimos e recebíveis	592.676	Custo amortizado	592.676

Perdas esperadas de contas a receber
O CPC 48 substituiu a abordagem de perda incorrida do CPC 38 por uma abordagem de perda de crédito esperada.

O novo modelo de *impairment* aplica-se introduzidos no CPC 48 referente a redução ao valor recuperável são aplicáveis para ativos financeiros mensurados a custo amortizado, como por exemplo, prestações a receber de mutuários e direitos a receber do FCVS. A principal alteração do CPC 48 é que a redução ao valor recuperável passou a ser mensurado pelo conceito de perda esperada de crédito frente ao modelo de perdas incorridas (CPC 38) - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

O novo modelo de *impairment* aplica-se aos ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ativos contratuais e instrumentos de dívida mensurados a VJORA, mas não se aplica aos investimentos em instrumentos patrimoniais (ações).

	CPC 48
Perdas de crédito esperadas para 12 meses	Aquelas que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço
Perdas de crédito esperadas para a vida inteira	Aquelas que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro

A Companhia adotou a abordagem completa naquilo que foi possível tendo em vista a sua limitação sistêmica e natureza de suas operações e realizou o cálculo de perda esperada, tomando como base a expectativa de risco de inadimplência que ocorre ao longo da vida do instrumento financeiro, baseado num levantamento de inadimplência dos últimos 5 anos para a sua carteira de mutuários, conforme tabela a seguir:

Sendo assim, por força da referida nova norma contábil em vigor desde 1° de janeiro de 2018, a Companhia procedeu com os ajustes nas provisões para perdas esperadas nas prestações a recebe e devedores por vendas compromissadas, cujos efeitos estão demonstrados na tabela a seguir:

	Divulgado 31/12/2017	Ajustes adoção CPC 47	Valor ajustado em 01/01/2018
Prejuízos acumulados	(7.334.813)	1.207.867	(6.126.946)
Provisão para perdas esperadas de prestações a receber e devedores por vendas compromissadas	2.775.641	(1.207.867)	977.616

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

• Aplicações financeiras e aplicações financeiras vinculadas

7 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. Ver nota explicativa nº 5.

Valores comparativos de receita de vendas de unidades habitacionais e custo de produção das unidades vendidas constantes na demonstração do resultado e nas correspondentes notas explicativas foram reclassificados para garantir consistência com os valores apresentados em 2018 em função de correção de erro no exercício corrente, conforme demonstrado a seguir:

	Valores apresentados anteriormente 31/12/2017	Reclassificação	Valores reclassificados 31/12/2017
Receita de vendas de unidades habitacionais	170.895	544.103	714.998
Custo de produção das unidades vendidas	-	(544.103)	(544.103)

a. Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento e mensuração inicial
As prestações a receber, devedores por vendas compromissadas, FCVS a receber e títulos de dívida emitidos 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 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 sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) Classificação e mensuração subsequente

Política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018
A Companhia adotou inicialmente o CPC 48 a partir de 1º de janeiro de 2018. As informações sobre as políticas contábeis da Companhia relacionadas a classificação e mensuração subsequente de instrumentos financeiros ativos e passivos são fornecidas na nota explicativa 5.

Política aplicável antes de 1º de janeiro de 2018

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

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

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

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

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

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

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

(iv) Ativos financeiros não derivativos - Mensuração

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

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

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

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

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

Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas
Os grupos são registrados pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, líquidos dos subsídios contratuais concedidos, da provisão para insuficiência de ingressos de caixa e da provisão para perdas esperadas.

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

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

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

(vi) Instrumentos financeiros derivativos
A Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

b. 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 ao valor recuperável.

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

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

d. Imóveis a comercializar e imóveis em concessão onerosa
Representam as unidades habitacionais concluídas, sendo registradas pelos custos transferidos da conta de projetos em fase de desenvolvimento, líquidos da perda estimada para redução ao valor recuperável.

e. Demais ativos circulantes e não circulantes
São apresentados pelo valor líquido de realização.

f. Redução ao valor recuperável (impairment)

(i) Ativos financeiros não derivativos

Política aplicável a partir de 1º de janeiro de 2018
A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre seus ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual a perda de crédito esperada para a vida inteira.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a companhia considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia, considerando informações prospectivas.

A política da Companhia para constituição de provisões está detalhada na nota explicativa nº 4.

As perdas de crédito esperadas para a vida inteira são as perdas esperadas com crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplemento ao longo da vida esperada do instrumento financeiro.

O período máximo considerado na estimativa de perda de crédito esperada é o período contratual máximo durante o qual a Companhia está exposta ao risco de crédito.

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito.

Em cada data de balanço, a Companhia avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados ao VJORA estão com problemas de recuperação. Um ativo financeiro possui problemas de recuperação quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro.

A provisão para perdas para ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado é deduzida do valor contábil dos ativos. No caso das prestações a receber o valor contábil dos ativos é abatido dos subsídios concedidos conforme contrato assinado entre as partes.

Para títulos de dívida mensurados ao VJORA a provisão para perdas é debitada no resultado e reconhecida em ORA.

O valor contábil bruto de um ativo financeiro é baixado quando a Companhia não tem expectativa razoável de recuperar o ativo financeiro em sua totalidade ou em parte. Para efetuar a baixa, a Companhia faz uma avaliação individual sobre a época e o valor da baixa com base na existência ou não de expectativa razoável de recuperação. A Companhia não espera nenhuma recuperação significativa do valor baixado. No entanto, os ativos financeiros baixados podem ainda estar sujeitos a execução de crédito para o cumprimento dos procedimentos da Companhia para a recuperação dos valores devidos.

Política aplicável antes de 1º de janeiro de 2018
Ativos financeiros não classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, incluindo investimentos contabilizados pelo método da equivalência patrimonial, são avaliados a cada data de balanço para determinar se há evidência objetiva de perda de valor recuperável.

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

• Inadimplência ou atrasos do devedor;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Administração da Companhia não identificou qualquer evidência que justificasse a necessidade de perda para recuperabilidade além daquelas descritas nas notas explicativas

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

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

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

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

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

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

• Provisão para perdas esperadas em 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. 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 provisão para insuficiência de ingresso de caixa, é assumido na rubrica de "despesas de gestão de créditos" no resultado.

• Provisão para redução por conta dos subsídios contratuais;
E determinado o "índice de participação dos subsídios = IPS", correspondente à razão entre o subsídio abatido na prestação do mutuário e o valor da prestação mensal anual. Esta apuração era feita em bases mensais globais, tomando o total dos subsídios mensais abatidos nas prestações, comparando-o com o total das prestações emitidas mensalmente. Em cada mês, o IPS é aplicado sobre o saldo devedor dos mutuários, diminuído do saldo da "provisão para créditos de liquidação duvidosa".

• Provisão para perda estimada para redução ao valor recuperável de terrenos;
Baseada na revisão das informações apresentadas pela Suoerintendência de Terras, disponíveis sobre a atual situação dos terrenos totalmente invadidos ou áreas remanescentes de alguns projetos,

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

• Provisão para perdas estimadas de imóveis em concessão onerosa;
Calculada pela margem encontrada entre os tipos de contratos convertidos em financiamento no decorrer do exercício e custos dos empreendimentos.

• Provisão para perda estimada de redução ao valor recuperável para imóveis a comercializar;
Calculada de acordo com a provisão para redução ao valor recuperável para subsídios da carteira de mutuários, descrito acima.

• Provisão para perda estimada para redução ao valor recuperável de FCVS;
Considera-se o histórico de negativas de cobertura por parte do fundo, através da Caixa Econômica Federal, em decorrência da aderência à um conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamentação emitidos pelo Fundo de Compensação de Variação Salarial.

• 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.

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

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

Não foi apurado imposto corrente a pagar nos exercícios de 2018 e 2017, pois a Companhia não apresentou lucros tributáveis.

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

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

j. Receita e 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, pelos contratantes, de cláusulas contratuais.

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

Ver detalhes sobre os critérios de reconhecimento de receita na nota explicativa nº 5.

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.

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

l. Receitas e despesas na gestão de créditos

(i) Receita na gestão de créditos
Registram substancialmente receitas decorrentes de renegociações de acordos, receitas decorrentes de alugueis de unidades habitacionais, remuneração com cobrança e administração e remuneração com transferência.

(ii) Despesa na gestão de créditos
Compreende o registro das despesas realizadas com a administração dos créditos imobiliários da Companhia, como custas cartorárias, taxas e/ou comissões, despesas realizadas com leilões, objetivando a comercialização de unidades habitacionais e lotes urbanizados, despesas realizadas quando da contribuição ao Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS, notificações aos mutuários e demais despesas com a gestão dos créditos. Compreende ainda a provisão para insuficiência de ingresso de caixa e provisão para perdas esperadas da carteira de clientes.

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

Registra-se ainda, a perda para subsídio contratual, vinculado ao contrato de financiamento, registrado na mesma data de concessão.

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

o. 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.

p. Receitas financeiras e despesas financeiras
As receitas financeiras abrangem substancialmente rendimentos de aplicações financeiras, atualização monetária sobre os direitos do Fundo de compensação de Variação Salarial - FCVS 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.

A receita e despesas de juros são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

q. Novas normas e interpretações vigentes a partir de 2019
O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

O CPC 06 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o ICPC 03 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019. A adoção antecipada não é permitida.

Com base na sua avaliação bem como nas operações de arrendamento existentes, a Companhia não considera que os novos requerimentos terão um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

8 Caixa e equivalentes de caixa

	2018	2017
Caixa	53	51
Depósitos bancários à vista	9.549	10.654
Aplicações financeiras (a)	147.540	62.622
	157.142	**73.327**

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.

(a) As aplicações financeiras referem-se à um único fundo denominado; "BB Curto Prazo Supremo Setor Público Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", administrado pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo sua carteira compostas essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa em 31 de dezembro de 2018. O fundo apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 2,27% a.a. (5,67% a.a. em 2017).

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

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

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

Os detalhes sobre os convênios vinculados as aplicações descritas estão divulgados na nota explicativa nº 19. Existem convênios vencidos durante o exercício cujo resgate ocorrerá somente após a prestação de contas.

Banco/ Aplicação	Convênio	Taxa anual de juros/ Vencimento	2018	2017
BB/Renda Fixa Master	Auxílio moradia	(c)	-	3.684
BB/Curto prazo supremo	Auxílio moradia	(b)	10.058	7.967
BB/Curto prazo supremo	Vila Dignidade - São José do Rio Preto	(b)	-	45
BB/Curto prazo supremo	Cidade Legal (ii)	(b)	19.141	23.388
BB/Renda Fixa Master	Cidade Legal	(c)	-	3.757
BB/Curto prazo supremo	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios (iii)	(b)	2.562	233
BB/Renda Fixa Master	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(c)	-	2.854
BB/Renda Fixa Master	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios (iii)	(c)	-	1.476
BB/Curto prazo supremo	São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(b)	662	235
BB/Renda fixa LP	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9) (iv)	(d)	6.259	173
BB/Renda fixa LP 10 mil	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9)	(a)	-	6.226
BB/Renda fixa LP 10 mil	METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17) (v)	(a)	40.098	39.212
BB/Curto prazo supremo	METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17) (v)	(b)	-	11
BB/Curto prazo supremo	DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A - Rodoanel Trecho Norte	(b)	21.786	25.148
BB/Curto prazo supremo	DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A - Rodoanel Trecho Sul	(b)	487	131
BB/Renda Fixa Master	Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias (vii)	(c)	636	600
BB/Curto prazo supremo	Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias (vii)	(b)	-	25
BB/Curto prazo supremo	METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 5 e 15)	(b)	-	3
BB/Renda Fixa Master	METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 5 e 15)	(c)	8.993	9.174
Banco do Brasil	Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	(c)	-	2.203
BB/Curto prazo supremo	Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	(b)	3.176	2.379
BB/Renda Fixa Master	Programa Moradia Melhor (vi)	(c)	3.018	2.882
BB/Renda Fixa Master	Secretaria da Habitação do Município São Paulo - SEHAB	(c)	117	109
BB/Renda Fixa Master	Termo de Ajustamento de Conduta - Presidente Venceslau E2	(c)	448	846
BB/Curto prazo supremo	Termo de Ajustamento de Conduta - Presidente Venceslau E2	(b)	-	2
BB/Curto prazo supremo	CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 13 - Jade)	(b)	337	478
BB/Curto prazo supremo	Secretaria de Habitação / Casa Paulista	(b)	2.744	27.156
BB/Curto prazo supremo	DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos	(b)	10.257	10.596
BB/Curto prazo supremo	DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Vila Itaim	(b)	-	415
BB/Curto prazo supremo	Hospital Pérola Byington	(b)	182	-
			130.961	**171.408**

(a) 6,20% a.a. (9,71% a.a. em 2017) com vencimento em 2020
(b) 2,27% a.a. (5,67% a.a. em 2017) com vencimento em 2020
(c) 5,94% a.a. (9,60% a.a. em 2017) com vencimento em 2020
(d) 2,47% a.a. (5,92% a.a. em 2017) com vencimento em 2020

10 Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas
Nestas rubricas são registrados parcelamentos a receber dos mutuários, desmembrados em ativo circulante e ativo não circulante.

No ativo circulante são reconhecidos as prestações a receber considerando o período de doze meses posterior a 31 de dezembro de 2018. 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:

	2018	2017
Prestações a receber (até 12 meses)	1.595.003	1.520.125
Devedores por vendas compromissadas (acima de 12 meses)	9.205.425	8.650.654
	10.800.428	10.170.779
Provisão para redução por conta dos subsídios contratuais (i)	(2.199.214)	(2.775.641)
Provisão para perdas esperadas de crédito de liquidação duvidosa (ii)	(1.099.726)	(2.185.483)
	(3.298.940)	(4.961.124)
	7.501.488	**5.209.655**
Circulante	**1.084.516**	**747.879**
Não circulante	**6.416.972**	**4.461.776**

(i) Até 31 de dezembro de 2017, o subsidio seguia a seguinte metodologia de cálculo:

Primeiro determinava-se o "índice de participação dos subsídios = IPS" correspondente à razão entre o subsídio abatido na prestação do mutuário e o valor da prestação mensal anual. Esta apuração era feita em bases mensais globais, tomando o total dos subsídios mensais abatidos nas prestações, comparando-o com o total das prestações emitidas mensalmente. A cada mês, o IPS era aplicado sobre o saldo devedor dos mutuários, diminuído do saldo da "provisão para créditos de liquidação duvidosa". O valor resultante correspondia à provisão para subsídios, determinada em bases globais, sem portanto, estimá-la por mutuário.

Com o apoio de consultores contratados e baseado na aplicação do CPC 48 – Instrumentos financeiros, A Companhia reavaliou o montante de subsídios contratuais a partir de 1º de janeiro de 2018, conforme descrito a seguir:

Por tratar-se de um compromisso firmado com o mutuário, vinculado ao contrato de financiamento a ele cedido, o subsídio é uma obrigação contratual a ser 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 passa a ser 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 prazo.

A análise e projeção para estimar o novo valor do subsídio foram desenvolvidas a partir de banco de dados da Companhia, contendo as informações dos mutuários, as quais foram consideradas para a preparação destas demonstrações contábeis.

De acordo com o contrato de subsidio 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

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - financeiras em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

assumido na rubrica de "despesas com subsídios" no resultado.

(ii) A provisão para perda esperada de créditos de liquidação duvidosa, que era constituída com base na avaliação global dos atrasos seguindo as políticas contábeis aplicáveis até 2017, foi ajustada em 1º de janeiro de 2018 para cumprimento da nova norma contábil CPC 48 – Instrumentos financeiros, baseado no resultado de uma análise histórica de inadimplência de sua carteira de mutuários com a aplicação dos novos índices de inadimplência sobre o saldo de prestações a receber e devedores por venda compromissada na data do balanço.

Garantias:

Os contratos de financiamento mantidos com os mutuários estão garantidos por hipoteca ou alienação fiduciárias dos imóveis e na conclusão de processos judicias, o débito do mutuário e, quase na totalidade dos casos, suficientemente coberto pelo produto auferido na execução daquelas garantias.

Idade de vencimento da carteira:

A composição das prestações a receber por idade de vencimento dos títulos em 31 de dezembro de 2018 está divulgada no quadro abaixo:

	2018
Prestações a vencer	9.611.575
Prestações vencidas:	
Vencidas até 1 ano	224.261
Vencidas entre 1 ano e 2 anos	126.168
Vencidas entre 2 anos e 3 anos	104.111
Vencidas entre 3 ano e 4 anos	87.692
Vencidas entre 4 ano e 5 anos	78.126
Vencidas entre 5 ano e 6 anos	72.456
Acima de 6 anos	496.039
	10.800.428

Abaixo, quadro demonstrativo do subsídio contratual, por regional, com a seguinte composição:

Regional	**Prov./Regr/Media**	**Circulante**	**Não Circulante**	**% s/ Total**
Ribeirão Preto	263.112	41.653	221.459	12,0%
Santos	257.536	42.750	214.786	11,7%
São José do Rio Preto	255.803	38.563	217.240	11,6%
Capital	223.509	39.437	184.072	10,2%
Barretos	188.160	32.978	155.182	8,6%
Presidente Prudente	181.234	26.182	155.052	8,2%
Bauru	155.132	23.458	131.674	7,1%
Araçatuba	140.848	20.714	120.134	6,4%
Marília	128.575	20.039	108.536	5,8%
Sorocaba	114.966	17.827	97.139	5,2%
Taubaté	107.530	16.893	90.637	4,9%
Araraquara	105.496	17.298	88.198	4,8%
Campinas	77.268	13.695	63.573	3,5%
Carta de Crédito Grande Interior	44	8	36	0,0%
Carta de Crédito Grande São Paulo	1	1	0	0,0%
Total	**2.199.214**	**351.496**	**1.847.718**	**100,0%**

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, os recebíveis da Companhia reúnem características próprias, onde os contratos possuem taxas de juros e encargos financeiros inferiores aos aplicáveis para o mercado.

Movimentação das perdas esperadas

Provisão para perdas esperada de créditos de liquidação duvidosa, curto e longo prazo
A exposição da Companhia a riscos de crédito e perdas por redução no valor recuperável relacionadas a prestações a receber e devedores por vendas compromissadas são divulgadas na nota explicativa n° 31.

Perdas esperadas prestações a receber e devedores por vendas compromissadas:

Saldo em 1º de janeiro de 2017	**(1.959.150)**
(-) Constituição de provisão	(226.334)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**(2.185.483)**
(-) Reversão de provisão conforme CPC 48	1.207.867
Saldo em 1º de janeiro de 2018	(977.616)
(+) Constituição de provisão	(122.110)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**(1.099.726)**

Perdas estimada em subsídios:

Saldo em 1º de janeiro de 2017	**(2.713.784)**
(-) Constituição de provisão	(61.857)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**(2.775.641)**
(+) Reversão de provisão por mudança de estimativa contábil	576.427
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**(2.199.214)**

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.

11 Terrenos e desapropriações em andamento

a. Terrenos

	2018	**2017**
Terrenos	569.196	541.399
Outros custos acessórios dos terrenos	230.358	209.483
	799.554	750.882
Perda estimada para redução ao valor recuperável	(293.450)	(307.416)
	506.104	**443.466**

Movimentação das perdas estimadas em terrenos

Saldo em 1º de dezembro de 2017	**(310.705)**
(-) Reversão de perda	3.289
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**(307.416)**
(-) Reversão de perda	13.966
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**(293.450)**

A Companhia apresenta os custos de aquisição de terrenos e as despesas com benfeitorias nos terrenos destinados a futuros empreendimento. Após a conclusão das obras esses custos são reclassificados para a conta de imóveis a comercializar. Em 2018, houve um acréscimo nesta rubrica no montante de R$ 48.672 mil, sendo que R$ 35.625 mil, refere-se a aquisição/ desapropriação de novos terrenos, e R$ 13.047 mil, a benfeitorias nas áreas já existentes (R$13.128 em 2017).

A perda estimada para redução do valor recuperável foi baseada na revisão das informações apresentadas disponíveis sobre a atual situação dos terrenos totalmente invadidos ou áreas remanescentes de alguns projetos, razão pela qual foram inviabilizados até que a Companhia possa reverter tal situação. No exercício de 2018, houve uma reversão da perda estimada, referente a desocupação de um dos terrenos invadidos e o reflexo da reversão foi registrado em conta de resultado.

Situação do terrenos em 31/12/2018	**Quantidade**	**Valor total dos terrenos**	**Provisão**	**Valor líquido dos terrenos**
Disponível para projetos	80	465.100	-	465.100
Restrição por invasão (i)	30	305.827	(293.450)	12.377
Áreas remanescentes	11	7.265	-	7.265
Interesse de aquisição (ii)	2	531	-	531
Sem resgate judicial (iii)	8	20.832	-	20.832
Total	**131**	**799.555**	**(293.450)**	**506.105**

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

(i) Já está deduzido o valor da "perda estimada para redução ao valor recuperável" das áreas com restrição por invasão, o saldo em 31 de dezembro de 2018 corresponde ao remanescente não invadido.
(ii) Na linha intitulada "Interesse de aquisição", o montante representa os gastos com projetos, sondagens, laudos técnicos, diagnósticos, investigações ambientais e despesas judiciais de cartórios referentes aos terrenos que estão em processo de desapropriação mas ainda não possuem depósito judicial para imissão na posse.
(iii) Os projetos foram inviabilizados provocando a desistência na aquisição das áreas, contudo, os depósitos ainda não foram resgatados.

b. Desapropriações em andamento

	2018	**2017**
Ativo não circulante		
Desapropriações em andamento	62.658	89.404
Passivos não circulante		
Provisão para desapropriações em andamento	63.179	89.924

A conta Desapropriação em andamento no ativo não circulante é destinada ao registro dos prováveis valores de desembolsos que a Companhia espera acontecer para desapropriações de novas áreas declaradas de interesse social e que futuramente serão incorporados 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, os quais a demanda judicial registrada no passivo ainda encontra-se em andamento e o ativo já foi baixado pelo encerramento do empreendimento.

12 Projetos em fase de desenvolvimento

a. Composição

	2018	**2017**
Recursos próprios (i)	876.579	1.105.581
Convênios com SEHAB/COHAB(ii)	318.231	308.753
Provisão para redução ao valor recuperável (iv)	(27.994)	(28.387)
	1.166.816	1.385.947
Empreitada Integral (iii)	32.779	32.729
Provisão para redução ao valor recuperável (iv)	(11.282)	(11.282)
	21.497	21.447
	1.188.313	**1.407.394**

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

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

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

(iv) A redução do valor recuperável foi baseada na análise das informações apresentadas pela Superintendência

Continua...

CDHU
SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO Secretaria de Habitação
autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

de Obras, Programação e Controle, dos empreendimentos com risco de perda do investimento devido a diversos motivos, como: condomínios invadidos, favelas existentes, paralisação das obras sem previsão de retomada, em estudo de viabilidade, etc.

b. Movimentação dos Custos de projetos em desenvolvimento

Programa com recursos próprios e convênios SEHAB/COHAB	Saldo em 01/01/2017	Movimentação em 2017	Saldo em 31/12/2017	Movimentação em 2018	Saldo em 31/12/2018
Edificação	863.010	116.223	979.233	(167.997)	811.236
Infra-estrutura	260.293	12.439	272.732	(41.598)	231.133
Custo de planejamento e projeto	31.891	5.375	37.266	(359)	36.907
Terreno	211	-	211	-	211
Juros contratuais	3.759	(108)	3.651	156	3.807
Seguros	527	(127)	400	(173)	227
Sondagem	4.313	222	4.535	326	4.861
Terraplenagem	109.201	(4.460)	104.741	(12.837)	91.903
Topografia	1.745	(3)	1.742	50	1.792
IPTU	149	475	624	(60)	564
Outros Custos não relacionados acima	5.805	3.394	9.199	394	9.593
Provisão para perdas estimadas	(33.215)	4.828	(28.387)	2.968	(25.418)
Total (i)	**1.247.689**	**138.258**	**1.385.947**	**(219.131)**	**1.166.816**
Programa chamamento empresarial					
Edificação	20.653	771	21.424	-	21.424
Infra-estrutura	3.910	136	4.046	-	4.046
Custo de planejamento e projeto	366	-	366	-	366
Terreno	5.639	-	5.639	-	5.639
Terraplenagem	1.097	-	1.097	-	1.097
Outros Custos não relacionados acima	170	(14)	157	-	157
Provisão para perdas estimadas	(11.282)	-	(11.282)	50	(11.232)
Total (ii)	**20.553**	**894**	**21.447**	**49**	**21.496**
Total Geral	**1.268.242**	**139.152**	**1.407.394**	**(219.082)**	**1.188.313**

c. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de janeiro de 2017	**(44.496)**
(+) Constituição de perda	4.827
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**(39.669)**
(+) Constituição de perda	393
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**(39.276)**

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

13 Imóveis em concessão onerosa

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

a. Composição

	2018	2017
Imóveis em concessão onerosa	1.022.233	1.030.376
Perda estimada de imóveis em concessão onerosa	(377.493)	(546.679)
	644.740	**483.697**

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de janeiro de 2017	**(714.618)**
(-) Reversão de perda	167.939
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**(546.679)**
(-) Reversão de perda	169.186
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**(377.493)**

As reversões ocorridas no exercício corrente e comparativo decorre basicamente da regularização da situação do imóvel e do ocupante do imóvel.

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 - CDHU.

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

O Programa de Atuação em Cortiços foi encerrado em 2010 e logrou cumprir a meta de atendimento a 2.750 famílias, entre as modalidades carta de crédito de imóveis no mercado e financiamento por meio da Concessão por 5 (cinco) anos dos empreendimentos produzidos pela Companhia.

CO (idoso) - Concessão onerosa de uso de imóvel

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

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

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

(c) Família do idoso deve comprovar rendimentos entre 1 e 5 salários mínimos;

(d) O imóvel permanecer no patrimônio da CDHU;

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

(f) No caso de falecimento do concessionário, a sucessão poderia ocorrer se o cônjuge/companheiro do falecido atendesse aos quesitos citados nos itens b) e c) acima. Na inexistência de sucessores com as características, o imóvel seria desocupado para destinação a outra família com idosos;
(g) A taxa de uso do imóvel não poderia exceder a 20% da renda mensal.
(h) Com a promulgação da Lei Federal 10.741 de 1º de outubro de 2003 do Estatuto de Idoso, destinado a regular os direitos assegurados às pessoas com idade igual ou superior a 60 anos, bem como atos posteriores do presidente da república e TAC firmado junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo em 29 de abril de 2004, a Companhia redefiniu os critérios de concessão de imóveis e passou a ter as seguintes melhorias contempladas no Instrumento Contratual de Concessão Onerosa de Uso do Imóvel:

(i) Atender idosos com rendimentos entre 1 e 10 salários mínimos;

(ii) 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;

(iii) O valor da taxa de uso limitada a 15% da renda familiar o valor obtido teria um abatimento de 20%.
A partir de 2007 a CDHU passou a contratar na sua apólice de seguro habitacional a cobertura dos riscos de Morte e Invalidez Permanente - MIP e Danos Físicos ao Imóvel - DFI dos imóveis comercializados ou cedidos a qualquer título pela CDHU, incluindo os contratos a pessoas idosas.

No cenário atual, a CDHU reserva 5% das unidades habitacionais produzidas 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 expresse do Governo do Estado de São Paulo, limitações de idade constante na apólice de seguros vigente, e possibilidade dos herdeiros co-ocupantes 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 co-participante do contrato não apresente a situação civil regularizada. Mas em sendo esta pendência sanada e comunicada à CDHU, é realizada a imediata conversão do contrato de concessão onerosa em contrato de financiamento.

RD - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

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

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

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

DR - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

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

VJ - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

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

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

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

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

PO - Concessão de uso onerosa sem opção de compra

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

14 Imóveis a comercializar

a. Composição

	2018	2017
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	249.622	288.939
Imóveis para revenda (ii)	9.932	10.393
	259.554	299.332
Perda estimada de redução ao valor recuperável de unidades invadidas (iii)	(33.107)	(33.996)
Perda estimada de redução ao valor recuperável para subsídios (iv)	-	(94.178)
	226.447	**171.158**

(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.

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

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

Movimentação dos imóveis disponíveis para comercialização:

Saldo em 1º de janeiro de 2017	**305.175**
Imóveis comercializados	(6.194)
Imóveis para revenda	351
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**299.332**
Imóveis comercializados	(39.317)
Imóveis revendidos	(461)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**259.554**

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

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

(iv) No exercício de 2018, a Companhia revisou os critérios de perda estimada e reverteu o montante registrado em 2017 a título de "perda estimada para redução ao valor recuperável de subsídio", tendo em vista que não existe instrumento financeiro das unidades em estoque.

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de janeiro de 2017	**(139.241)**
(-) Reversão da perda	22.477
(+) Constituição da perda	(11.410)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**(128.174)**
(-) Reversão da perda	889
(-) Reversão da perda subsídios	94.178
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**(33.107)**

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

15 Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)

	2018	2017
Ativo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	679.554	643.745
Perda estimada para redução ao valor recuperável (ii)	(313.833)	(51.069)
	365.721	592.676
Passivos não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a recolher (iii)	13.190	12.423

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.

Processo de novação de créditos
Com relação ao pedido de ressarcimento de seus créditos, em 1º de junho de 2015 a Companhia fez o requerimento de caráter irretratável e irrevogável ao Ministro de Estado da Fazenda, através de representação formal de seus procuradores, perante ao fundo de compensações de variações salariais (FCVS), aceitando todas as condições estabelecidas pela Lei nº 10.150 de 21 de dezembro 2000, instruído com os contratos caracterizados previamente homologados e validados.
Em 6 de agosto de 2015, a Companhia foi comunicada pela Centralizadora Nacional do FCVS, através do ofício nº 846/2015, que os relatórios de auditoria independente de 2004 à 2007 não possuíam opinião conclusiva e não existia informação acerca das revisões das bases de incidência, como também não havia citação da Medida Provisória e Resoluções pertinentes, bem como não constava rubrica no quadro das contribuições mensais.
Foi solicitada a emissão de carta conforto da empresa de auditoria externa independentes responsável à época pelos respectivos relatórios ou elaboração de novos relatórios por empresa de auditoria diversa para o devido saneamento das pendências. Adicionalmente contratou-se dos daqueles auditores a elaboração dos novos relatórios sobre os demonstrativos das bases de contribuições mensais do FCVS do período de 2004 à 2007 a fim de cumprir as normas contidas no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS.
Em 21 de julho de 2017, a Companhia foi informada pela Centralizadora Nacional Operação do FCVS, através do Ofício nº 348/2017 que os relatórios do período citado estão de acordo com os pressupostos contidos no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS e na nova regulamentação da Resolução do CCFCVS 305, de 9 de fevereiro de 2012. Devido à grande quantidade de documento, a Companhia está efetuando estudo para contratação de uma empresa que será encarregada de efetuar a conferência e envio de pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo, salientando que, até o encerramento do exercício de 2018 não foi possível tal contratação.

(i) Em 31 de dezembro de 2018, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, havia 32.622 contratos que encontram-se com eventos caracterizados perfazendo um total de R$679.629 mil compreendendo as seguintes situações:

• R$ 318.787 mil referentes a 13.919 contratos cujo pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo ainda não foram formalizados pela Companhia;

• R$ 296.070 mil referentes a 13.903 contratos que estão aptos a serem novados em conformidade com a Lei 10.150/00, onde permite que as dívidas do FCVS perante aos credores poderão ser liquidadas com títulos da dívida pública.

• Os demais valores que compreendem R$ 64.772 referentes a 4.800 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 não houve retorno por parte da Caixa Econômica Federal.

(ii) Considerando o histórico de negativas de cobertura por parte do fundo, através da Caixa Econômica Federal, em decorrência da aderência à um conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamentação emitidos pelo FCVS, a Companhia estima uma perda de R$ 55.593, equivalente aos 3.947 contratos, decorrente das operações que não venham a atender a essas normas contratuais para se credenciar ao ressarcimento.A partir do exercício de 2018, considerando a Resolução nº 437, de 08 de novembro de 2018, levando em conta um possível deságio sobre seus créditos, a Companhia estimou uma perda de 42% (quarenta e dois por cento), sobre o montante de R$614.857 mil, (13.919 contratos não formalizados, mais os 13.903 contratos aptos à novação), equivalente a R$ 258.240 mil.

(iii) O Fundo de Compensação e Variação Salarial (FCVS) a recolher registra a contribuição trimestral de responsabilidade da Companhia, criada pelo Decreto-Lei nº 2164/84, Representa saldo de FCVS a receber reclassificado para o passivo não circulante para melhor adequação contábil, visto que não há previsão de recolhimento. As contribuições trimestrais devidas e não recolhidas ao FCVS referentes às competências compreendidas entre o 4º trimestre de 1986 e o 4º trimestre de 2000.

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.

Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de janeiro de 2017	**(50.280)**
(-) Constituição de provisão	(789)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	**(51.069)**
(-) Constituição de provisão	(262.764)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	**(313.833)**

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

16 Depósitos para demanda judiciais e administrativas

	2018	2017
Cíveis (i)	87.895	90.414
Trabalhistas (ii)	1.415	2.079
Tributárias (iii)	976	3.427
	90.286	**95.920**

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

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

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

17 Fornecedores

	2018	2017
Empreiteiros	125.157	142.463
Prestadores de serviços	22.011	15.171
Cauções e retenções contratuais	8.581	9.035
Outros	41	860
	155.790	**167.529**

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

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

18 Empréstimos e financiamentos

	Saldo em 01/01/18	Captações	Amortização	Juros pagos	Correção monetária	Saldo em 31/12/2018
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	**153.427**	3.065	(17.826)	11.009	-	**149.675**
Banco do Brasil	**6.154**	-	(3.079)	(14)	9	**3.070**
Caixa Econômica Federal	**25.344**	-	(4.109)	(62)	78	**21.214**
Total	**184.925**	**3.065**	**(25.014)**	**10.933**	**87**	**173.996**

	Saldo em 01/01/17	Captações	Amortização	Juros pagos	Correção monetária	Saldo em 31/12/2017
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	154.864	4.222	(18.010)	11.157	1.193	153.426
Banco do Brasil	9.415	-	(3.315)	(5)	50	6.155
Caixa Econômica Federal	27.915	-	(2.723)	(8)	160	25.344
Total	192.204	4.222	(24.048)	11.144	1.403	184.925

Continua...

CDHU
SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO
Secretaria de Habitação
autoridade certificadora oficial imprensaoficial GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO
documento assinado digitalmente

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

Detalhamento:

					2018		2017	
Instituição financeira	***Data de vencimento***		***Taxa de juros a.a***	***Garantia***	***Circulante***	***Não circulante***	***Circulante***	***Não circulante***
Caixa Econômica Federal	abril/2033	(*)	7,30%	(b)	9.419	125.589	138.143	-
Caixa Econômica Federal	maio/2033	(*)	7,30%	(b)	355	4.766	5.358	-
Caixa Econômica Federal	dezembro/2034	(*)	7,30%	(b)	597	8.949	9.926	-
					10.371	139.304	153.427	-
Banco do Brasil	outubro/2018	(**) Item I	0,00%	(a)	-	-	159	-
Banco do Brasil	novembro/2018	(**) Item I	0,70%	(a)	-	-	523	-
Banco do Brasil	novembro/2018	(**) Item I	0,70%	(a)	-	-	269	-
Banco do Brasil	julho/2019	(**) Item I	0,00%	(a)	18	-	30	18
Banco do Brasil	setembro/2019	(**) Item I	0,15%	(a)	8	-	11	8
Banco do Brasil	setembro/2019	(**) Item I	0,25%	(a)	22	-	29	22
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,00%	(a)	5	-	5	5
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,10%	(a)	13	-	14	13
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,20%	(a)	19	-	21	19
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,50%	(a)	10	-	11	10
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,60%	(a)	318	-	346	317
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,75%	(a)	311	-	351	322
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,80%	(a)	152	-	165	151
Banco do Brasil	novembro/2019	(**) Item I	0,95%	(a)	26	-	28	26
Banco do Brasil	fevereiro/2020	(**) Item II	2,50%	(a)	8	1	7	9
Banco do Brasil	março/2020	(**) Item I	0,10%	(a)	15	4	15	19
Banco do Brasil	março/2020	(**) Item I	0,25%	(a)	16	4	16	19
Banco do Brasil	junho/2020	(**) Item II	2,50%	(a)	14	7	14	20
Banco do Brasil	julho/2020	(**) Item II	2,70%	(a)	14	8	13	21
Banco do Brasil	julho/2020	(**) Item II	2,70%	(a)	19	11	19	30
Banco do Brasil	agosto/2020	(**) Item II	2,50%	(a)	13	9	13	22
Banco do Brasil	agosto/2020	(**) Item II	2,80%	(a)	15	10	15	24
Banco do Brasil	novembro/2020	(**) Item I	0,00%	(a)	5	5	5	11
Banco do Brasil	dezembro/2020	(**) Item II	4,90%	(a)	1.013	1.013	997	1.991
					2.034	1.072	3.076	3.078
Caixa Econômica Federal	novembro/2022	(**) Item III	3,80%	(a)	-	-	95	373
Caixa Econômica Federal	janeiro/2023	(**) Item III	3,80%	(a)	-	-	112	458
Caixa Econômica Federal	março/2023	(**) Item III	3,80%	(a)	-	-	102	433
Caixa Econômica Federal	novembro/2022	(**) Item III	3,90%	(a)	-	-	198	777
Caixa Econômica Federal	dezembro/2022	(**) Item III	3,90%	(a)	-	-	281	1.126
Caixa Econômica Federal	fevereiro/2023	(**) Item III	3,90%	(a)	-	-	87	361
Caixa Econômica Federal	fevereiro/2023	(**) Item III	3,90%	(a)	-	-	95	394
Caixa Econômica Federal	dezembro/2022	(**) Item III	4,10%	(a)	-	-	233	931
Caixa Econômica Federal	janeiro/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	-	-	223	912
Caixa Econômica Federal	fevereiro/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	-	-	214	893
Caixa Econômica Federal	março/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	-	-	112	475
Caixa Econômica Federal	abril/2023	(**) Item III	4,10%	(a)	-	-	110	478
Caixa Econômica Federal	janeiro/2024	(**) Item III	4,10%	(a)	-	-	189	961
Caixa Econômica Federal	fevereiro/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	-	-	127	529
Caixa Econômica Federal	abril/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	-	-	217	941
Caixa Econômica Federal	junho/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	-	-	159	714
Caixa Econômica Federal	julho/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	-	-	154	708
Caixa Econômica Federal	dezembro/2023	(**) Item III	4,20%	(a)	-	-	149	746
Caixa Econômica Federal	junho/2024	(**) Item III	6,80%	(a)	-	-	1.582	8.696
Caixa Econômica Federal - contratos renegociados	agosto/2023	(**) Item III	3,08%	(a)	4.546	16.669	-	-
					4.546	16.669	4.439	20.905
					16.951	157.045	160.942	23.983

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

I. De 0,00% a 0,95% - com 14 contratos ativos - Banco do Brasil

II. De 2,10% a 4,90% - com 07 contratos ativos - Banco do Brasil

III. De 3,80% - com 01 contratos ativos - Caixa Econômica Federal

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

(a) Os financiamentos com o Banco do Brasil e com a Caixa Econômica Federal (CEF) estão garantidos por hipoteca transferível à terceiros e cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades habitacionais construídas com os recursos do FGTS. Sobre o financiamento com a CEF incide variação da UPR e juros de 3,08% ao ano, com vencimento final em 2023, e para o Banco do Brasil incide variação da UPR e juros 0,1% a 4,90% ao ano, com vencimento final em 2020.
Os encargos do Banco do Brasil, referem-se à comissão de administração, conforme Lei 8727/93, 0,1 % a.a., calculada sobre o saldo devedor pró-rata dos contratos de empréstimos.

Em 26 de fevereiro de 2018, a Companhia celebrou contrato de consolidação e renegociação de dívidas perante o FGTS nº 809/2016, junto à Caixa Econômica Federal, reconhecendo dever ao agente operador, a quantia de R$ 24.881 mil (com desconto de R$ 199 mil), correspondente aos 19 (dezenove) contratos acima mencionados.
A dívida renegociada será paga em 70 (setenta) meses, com atualização mensal baseada no índice de remuneração básica aplicado às contas vinculadas do FGTS, acrescido de juros nas taxas nominais de 3,08% a.a até 31 de dezembro de 2026 e 6%a.a. a partir de janeiro de 2027.

(b) 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 (trezentos e cinquenta milhões de Reais), 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) sobreditos. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

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

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

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

• Contrato de R$218.000 (duzentos e dezoito milhões de reais), sob a forma de financiamento concedido pela Caixa, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador, equivalente a 78,99% (setenta e oito, noventa e nove por cento) do valor do investimento de R$276.182 (duzentos e setenta e seis milhões, cento e oitenta e dois mil reais), nas condições estabelecidas no Programa Pró-Moradia e será dividido em 6 (seis) subcréditos. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

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

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

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

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

(iv) 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.

Garantias

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

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

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

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

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

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

Índice de Cobertura do Serviço da Dívida - ICSD
Em razão do modelo de negócio, até 2017, a Companhia não gerou EBITDA e, por essa razão havia reclassificado os financiamentos referentes ao Pró Moradia para o passivo circulante, pois não apresentava ICSD no valor estabelecido na cláusula nº 12 do contrato.

Em 31 de dezembro de 2018, conforme demonstrado, apresentou ICSD no valor pactuado, resultando assim, na reclassificação dos financiamentos referentes para o passivo não circulante.

	Índice exigido	**Índice apurado**
ICSD	Maior que 1,3	41,70

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

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

2.019	4.914
2.020	5.059
2.021	5.213
2.022	5.372
2.023	3.671
.	
	23.983

19 Convênios a repassar

c. Convênios com prazo de vencimento

	Data de vencimento	2018	2017
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 9)	29/09/2020	6.259	6.399
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A (Rodoanel Trecho Norte)	23/11/2020	21.786	25.148
DERSA - Desenvolvimento Rodoviário S/A (Rodoanel Trecho Sul)	02/03/2019	487	131
Vila Dignidade - São José do Rio Preto	25/12/2016	-	45
Cidade Legal (ii)	19/08/2019	19.142	27.145
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	14/12/2017	2.562	3.086
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	13/11/2017	662	1.711
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias (vii)	29/12/2018	636	625
Auxílio Moradia Emergencial e Novo Começo	(a)	10.058	11.651
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 17)	26/01/2019	24.158	22.484
METRÔ - Companhia do Metropolitano de São Paulo (Linha 5 e 15)	19/11/2019	8.993	9.177
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 - METRÔ)	11/06/2020	3.175	4.582
Programa Moradia Melhor	11/09/2019	3.018	2.882
Secretaria da Habitação do Município São Paulo - SEHAB	12/10/2019	117	109
Termo de Ajustamento de Conduta - Presidente Venceslau E2		448	848
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Linha 13 - Jade)	19/06/2021	337	478
Secretaria de Habitação / Casa Paulista	13/03/2019	2.744	27.156
DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos	12/10/2019	10.257	10.596
DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica - Programa Parque Várzeas Tietê/Vila Itaim	26/05/2020	-	415
Hospital Pérola Byington	28/03/2019	182	-
		115.021	**154.668**

A seguir detalhes dos principais convênios ativos em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

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

• **Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Norte:** O convênio tem como objeto estabelecer as regras acerca do pagamento pela Dersa do valor das unidades habitacionais, viabilizadas pela 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 56.664 de 11 de janeiro de 2011, a Companhia, respeitadas as formalidades legais, ficou autorizada a celebrar convênios com municípios que tenham declarado estado de calamidade pública, homologado por decreto do Governador do Estado, após análise da Coordenadoria Estadual de Defesa Civil, visando à transferência de recursos para a concessão de benefício eventual denominado auxílio-moradia emergencial. O auxílio-moradia emergencial corresponde ao valor mensal de R$300,00 (trezentos reais) por família beneficiada, com prazo de vigência de 06 meses, passível de renovação.

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

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

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

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

20 Provisão para demandas judiciais e administrativas

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

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o saldo das provisões trabalhistas, cíveis e tributárias, está baseado na avaliação da possibilidade de perda estimada pelos consultores jurídicos da Companhia para as questões em litígio judicial de origem fiscal, cível e trabalhista é em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso.

A composição do saldo é a seguir apresentada:

	2018	2017
Trabalhistas	21.577	19.902
Cíveis	385.002	382.655
Tributárias - PIS/COFINS	151.319	143.010
Tributárias - Demais causas	78.981	55.725
	636.879	**601.292**

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

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

	2017	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	2018
Trabalhistas	19.902	5.170	(3.494)	-	21.578
Cíveis	382.655	71.605	(39.429)	(29.829)	385.002
PIS/PASEP – COFINS	143.010	8.309	-	-	151.319
Outras causas tributárias	55.725	23.267	(10)	-	78.980
	601.292	**108.351**	**(42.933)**	**(29.829)**	**636.879**

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

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

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

• **Causas 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.

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

(*) A partir de janeiro de 2016, a Companhia passou a incorporar em sua base de cálculo as receitas financeiras para recolhimento.
Em virtude de decisão da Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que julgou inconstitucional o artigo de lei que autorizava a autarquia a apurar e constituir créditos pelo prazo de 10 anos, como consta nos incisos I e II do artigo 45 da Lei nº 8.212/91, a provisão para risco abrange o período referente aos últimos 5 (cinco) anos.

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

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

Considerando que medidas administrativas foram tomadas para contestação da referida autuação, em setembro de 2015, o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF concedeu parecer favorável e extinguiu os débitos relativos ao período de competência de 1º/08/2008 à 30/11/2009, resultando na reversão da provisão para risco no montante de R$ 25.039 mil, (R$ 3.502 mil para o PIS e R$ 21.537 mil para a COFINS).

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

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

A Companhia mantém provisionado as contingências do PIS e da COFINS de janeiro de 2013 a dezembro de 2017, equivalente a R$ 21.494 mil (PIS) e R$ 86.477 mil (COFINS), perfazendo um total de R$ 107.971 mil, atualizados até 31 de dezembro de 2018 pela taxa Selic. (*), em decorrência da autuação sofrida em janeiro de 2018 que foi contestada pelo departamento jurídico e aguarda manifestação por parte da Receita Federal.

Provisiona ainda, o montante de R$8.792 mil (PIS) e R$34.556 mil (COFINS), referente à diferenças recolhidas a menor entre 2016 e 2018, que serão tratadas no decorrer do exercício de 2019.

• **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$625.623 (R$482.178 em 2017).

21 Benefícios a empregados

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

De acordo com o CPC-33 - Benefícios a Empregados, a Companhia deve reconhecer essa obrigação indireta, para tanto baseando-se em avaliação atuarial específica e independente.
A avaliação do exercício de 2018 foi realizada por atuários independentes contratados pela Companhia devidamente habilitados junto ao IBA - Instituto Brasileiro de Atuária sob nº CIBA-145, com laudo conclusivo

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

datado de 27 de fevereiro de 2019. O método de cálculo atuarial adotado foi o da Unidade de Crédito Projetada - UCP, utilizando as seguintes premissas técnicas:

Hipóteses econômicas	**2018**	**2017**
Taxa anual de juros atuarial real	4,50%	5,01%
Taxa anual de inflação projetada	4,11%	3,48%
Taxa de juros nominal	8,79%	8,66%
Taxa anual real de evolução custos médicos até 59 anos	6,49%	6,43%
Taxa anual real de evolução custos médicos após 59 anos	6,49%	6,43%
Hipóteses atuariais		
Taxa de rotatividade	1,84% a.a.	1,84% a.a.
Tábua de mortalidade de ativos e inativos	AT-2000	AT-2000
% de casados na data de aposentadoria	não apontado	não apontado
Diferença de idade entre titular e cônjuge - Inativos	não apontado	não apontado
Idade de Aposentadoria	60 anos	60 anos

Movimentação dos Outros Resultados Abrangentes (ORA)	**2018**	**2017**
Saldo do "ORA" no início do exercício	4.651	6.333
Parcela de ganhos e perdas atribuíveis ao ano	(1.309)	(1.682)
Saldo do "ORA" no final do exercício	**3.342**	**4.651**

Movimentação do passivo atuarial		
Passivo atuarial no início do exercício	12.805	12.276
Movimentações em outros resultados abrangentes		
Parcela de ganhos e perdas atribuíveis ao ano	(1.309)	(1.682)
Movimentações no resultado do exercício		
Juros sobre obrigações	1.109	1.390
Custo do serviço	1.428	821
Passivo no final do exercício	**14.033**	**12.805**

22 Patrimônio líquido

d. Capital social
Em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia é formado pelo montante de R$ 14.759.256 (R$ 14.148.006 em 2017), conforme demonstrado a seguir:

	2018			2017		
	Quantidade de ações	**Valor**	**%**	**Quantidade de ações**	**Valor**	**%**
Fazenda do Estado de São Paulo	20.814.684.044	14.759.193	99,99	19.952.646.943	14.147.943	**99,99**
Outros	82.592	63	0,01	82.592	63	**0,01**
	20.814.766.636	**14.759.256**	**100%**	**19.952.729.535**	**14.148.006**	**100%**

O aumento do capital subscrito até o limite do capital autorizado dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de modificações do Estatuto Social.

O capital subscrito e integralizado é representado por 20.814.766.636 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal (19.952.729.535 ações em 2017).

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

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

g. 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 21.

h. Prejuízos acumulados
Os prejuízos acumulados, é em grande parte decorrente da diretriz da política habitacional do Governo do Estado de São Paulo, de conceder subsídios às famílias com baixa renda familiar, beneficiárias do atendimento habitacional realizado pela Companhia, inclusive aplicando taxas de juros inferiores as taxas de mercado.

Em 1º de janeiro de 2018, em decorrência da aplicação inicial do CPC 48 – Instrumentos financeiros, a Companhia modificou sua política contábil e reconheceu contra prejuízos acumulados, a sua provisão para perdas esperadas sobre o saldo de prestações a receber e devedores por vendas compromissadas, gerando um impacto credor de R$ 1.207.867. Ver detalhes na nota explicativa nº 10.

23 Receitas e despesas de produção e comercialização

	2018	**2017 (Reclassificado)**
Receitas de produção e comercialização		
Receitas de vendas de unidades habitacionais	986.232	714.796
Custos de produção das unidades	(797.108)	(544.103)
Resultado positivo na comercialização	189.124	170.693
Juros contratuais, atualização monetária sobre financiamentos	660.910	-
Taxas de licitação, multas contratuais e apoio comunitário	34	202
	850.068	**170.895**
Despesas de produção e comercialização		
Despesas residuais apuradas no encerramento dos empreendimentos	(23.576)	(11.353)
Despesas com recuperação de unidades	(90.011)	(101.945)
Reversão perda estimada para projetos em fase de desenvolvimento	14.067	8.116
Reversão perda estimada para imóveis em concessão onerosa	120.269	264.234
Gerenciamento de produção	(69.469)	(85.233)
Fiscalização de obras	(63.697)	(63.224)
Serviços de vigilância	(45.774)	(30.974)
Resultado negativo na comercialização	(9.431)	(3.840)
Reversão perda estimada para imóveis a comercializar	888	22.477
Ajuda de custo/ auxílio moradia	(1.448)	(501)
Serviços técnicos contratados	(52.682)	(73.968)
Programa Estadual de regularização, Vila Dignidade e Moradia Indígena	(1.274)	357
Indenizações por ações judiciais	(3.947)	3.303
Provisão para contingências cíveis e tributárias	(55.398)	(21.734)
Demais despesas de produção e comercialização	(6.481)	(7.036)
	(287.964)	**(101.321)**
	562.104	**69.574**

No exercício de 2018, a Administração passou a demonstrar os juros e atualizações monetárias incidentes sobre as rubricas de prestações a receber e devedores por vendas compromissadas como receitas operacionais no grupo contábil Receita de produção e comercialização.

Adicionalmente procedeu com a segregar a receita bruta de comercialização dos respectivos custos, apresentando tais rubricas pelo valor bruto sem compensa-las uma com a outra como vinha sendo apresentado anteriormente.

Em ambos os casos, a Companhia decidiu por seguir com as orientações contidas na nova norma contábil CPC 48 – Instrumentos financeiros, em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018. Ver detalhes na nota explicativa nº 5, em detrimento ao que prevê o Plano de Contas das Companhias de Habitação que orienta a manutenção dos juros e atualizações de prestações a receber e devedores por vendas compromissadas como despesas financeiras e a apresentação da receita de comercialização de unidades líquida dos correspondentes custos.

24 Receitas e despesas com gestão de créditos

Composição dos saldos

	2018	**2017**
Receitas de gestão de créditos		
Locação por concessão de uso	27.479	28.950
Renegociações de acordos	19.282	32.495
Carta de crédito PAC / BID	701	736
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	60	477
Taxas de remuneração com cobrança e administração	307	305
Outras receitas na gestão de créditos	108	-
	47.937	62.963
Despesas de gestão de créditos		
Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa da carteira de clientes	-	(226.334)
Perda (reversão) estimada do FCVS	(262.764)	(789)
Perda espera da carteira de clientes de longo prazo	-	-
Provisão para insuficiência de ingressos de caixa	(122.108)	-
Distrato, rescisão contratual e término de prazo	(15.321)	(30.126)
Apoio logístico, operacional e administrativo à cobrança	-	(1.282)
Indenização de sinistro	(552)	(108)
Honorários para recuperação de créditos	(2.833)	(890)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(961)	(563)
Contribuição ao FCVS	(767)	(1.071)
Notificações à mutuários	(66)	(179)
Seguro habitacional	(304)	(97)
	(405.676)	(261.439)
	(357.739	**(198.476)**

25 Outras receitas operacionais

	2018	**2017**
Outras receitas operacionais		
Recuperação de despesas de obras	84.736	69.071
Aluguéis de imóveis comerciais	1.301	1.233
Outras receitas operacionais	355	857
	86.392	**71.161**

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

26 Despesas com subsídios

	2018	**2017**
Despesas com subsídios		
Subsídios efetivos da carteira de clientes	(481.762)	(440.174)
Recuperação de subsídio via taxa de compensação de prestação	100.066	95.496
Reversão (Provisão) estimada para imóveis em concessão onerosa	48.918	(96.296)
Reversão (Provisão) estimada para redução ao valor dos subsídios contratuais da carteira de clientes	576.427	(61.857)
Reversão (Provisão) estimada para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis a comercializar	94.178	(11.410)
	337.827	(514.241)

27 Despesas com desenvolvimento comunitário

	2018	**2017**
Despesas com desenvolvimento comunitário		
Serviços técnicos contratados	(70.261)	(21.904)
Equipamentos comunitários	(2.390)	(4.651)
Quadras poliesportivas	(39)	(157)
Gastos com vestuários	(6)	(4)
Demais despesas com desenvolvimento comunitário	-	(7)
	(72.696)	**(26.723)**

28 Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas

	2018	**2017**
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(65.416)	(64.686)
Assistência Médico-Hospitalar	(15.658)	(15.251)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	(8.644)	(8.535)
Horas extras	(2.422)	(2.026)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(7.875)	(7.934)
Décimo terceiro salário	(6.367)	(6.265)
Bolsa complementação educação	(2.700)	(2.284)
Salários de Comissionados	(861)	(1.007)
Honorários da diretoria *(nota 32 - partes relacionadas)*	(1.654)	(1.266)
Programa Participação Resultados	(813)	(1.576)
Vale Transporte	(734)	(791)
Honorários do Conselho de Administração e Conselho Fiscal *(nota 32 - partes relacionadas)*	(647)	(559)
Auxílio Creche	(117)	(137)
Seguro de Vida em Grupo	(219)	(214)
Treinamento	(113)	(66)
Demais despesas com pessoal	(265)	(215)
	(114.505)	(112.812)

	2018	**2017**
Despesas com encargos sociais		
Contribuição social - COFINS	(38.347)	(10.840)
I.N.S.S e contribuições correlatas	(16.641)	(16.406)
Contribuição para o FGTS	(7.198)	(6.876)
Contribuição para o PIS/PASEP	(5.518)	(4.154)
Seguro de Acidente do Trabalho	(802)	(860)
Indenizações e avisos prévios	(177)	(122)
Outros encargos sociais	(1.175)	(1.207)
	(69.858)	(40.465)

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

Despesas com serviços de terceiros		
Serviços de processamento de dados (nota 32 - partes relacionadas)	(13.901)	(11.890)
Serviços de divulgação (i)	(7.172)	(8.635)
(i) Imprensa Oficial do Estado de São Paulo (nota 32 - partes relacionadas)	(1.164)	(1.117)
Serviços de zeladoria e condomínio (ii)	(937)	(960)
Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS (nota 32 - partes relacionadas)	(9.020)	(8.113)
Serviços de comunicação / postais	(4.535)	(6.396)
Serviços técnicos contratados - PJ	(11.785)	(7.022)
Conservação de bens administrativos	(2.467)	(2.038)
Serviços de reprografia	(535)	(1.671)
Locação de bens e despesas com condomínio	(2.316)	(2.305)
Postos de atendimento descentralizados *(nota 32 - partes relacionadas)*	(679)	(782)
Transporte, despachos e armazenagem	(1.695)	(1.903)
Locação de veículos	(680)	(932)
Judiciais e de Cartório	(218)	(596)
Serviços de comunicação-Telefonia	(1.468)	(1.193)
Locação moveis e equipamentos de escritório	(2.506)	(1.442)
Serviços de conservação e limpeza	(687)	(680)
Serviços de vigilância	(2.933)	(2.046)
Tarifas de água e esgoto, luz e gás	(338)	(322)
Serviços de copa	(293)	(287)
Outros Serviços de Terceiros	(270)	(84)
	(65.599)	(60.414)
Despesas com encargos diversos		
Ações e acordos trabalhistas	103	(466)
Viagens e estadias	(1.152)	(1.067)
Amortizações	(1.594)	(1.351)
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE e Fundação do Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP	(328)	(1.018)
Depreciações	(582)	(599)
Recepções, exposições, congressos e correlatos	(282)	(194)
Despesas com locomoção	(58)	(42)
Contribuições a associações de classe	(94)	(175)
Despesas com representação	(69)	(54)
Contribuições ao pacto global ONU	(10)	-
	(4.066)	(4.966)
	(254.028)	**(218.657)**

29 Receitas e despesas financeiras

	2018	2017
Receitas financeiras		
Juros contratuais	-	491.088
Multas, mora e atualização monetária	12.081	9.102
Juros de aplicação financeira	9.790	7.487
Juros de depósitos	-	-
Atualização monetária sobre financiamentos concedidos	-	162.196
Atualização monetária sobre o fundo de compensação de variações salariais	-	36.753
Outras receitas de variações monetárias	-	1.003
	21.871	707.629
Despesas financeiras		
Despesas e tarifas bancárias	(8.861)	(10.905)
Juros contratuais	(7.805)	(8.597)
De prestações à pagar	-	-
Atualização monetária sobre empréstimos	(36)	(776)
Outras despesas de variações monetárias	(3.130)	(190)
	(19.832)	(20.468)
	35.889	**687.161**

A variação do resultado financeiro da Companhia entre os dois exercícios se deu devido a mudança de política contábil decorrente a aplicação inicial do CPC 48 – Instrumentos financeiros, referente a classificação dos juros contratuais e atualizações monetárias que passaram a ser apresentados como receitas operacionais.

30 Lucro/(Prejuízo) por ação

Conforme nota explicativa nº 22, a Companhia possui somente ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal. O lucro básico por ação da Companhia em 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 0,01901 (prejuízo de R$ 0,00710 em 31 de dezembro de 2017) e diluído de R$0,01818 (prejuízo de R$0,00680 em 31 de dezembro de 2017). O fator de diluição das ações é representado pelos recursos adiantados pelo acionista para futuro aumento de capital que em 31 de dezembro de 2018 era de R$671.153 (R$611.250 em 2017).

31 Instrumentos financeiros

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

Gerenciamento de risco financeiro

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

• Risco de crédito;

• Risco de liquidez;

• Risco de mercado.

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

Risco de crédito

	2018	2017
Caixa e equivalentes de caixa	157.142	73.327
Aplicações financeiras restritas	130.961	171.408
Prestações a receber	1.084.516	747.879
Devedores por vendas compromissadas	6.416.972	4.461.776
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)	365.721	592.676
Investimentos em ações	-	4
	8.155.312	**6.047.070**

A nota explicativa 10, 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 15.

Risco de liquidez

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

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

Abaixo os itens que possuem maturidade contratual como passivos financeiros:

	Valot futuro a pagar	6 meses ou menos	6-12 meses	1-2 anos	2-5 anos	5 anos em diante
Fornecedores	155.790	77.895	77.895	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	173.996	16.951	12.524	24.582	91.303	28.636
Convênios à repassar	115.021	31.431	83.590	-		-
Outras exigibilidades	132.594	19.576	19.575	93.443	-	-
	577.401	145.853	193.584	118.025	91.303	28.636

Risco de mercado - taxa de juros

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

	2018	2017
Caixa e equivalentes de caixa	157.142	73.327
Aplicações financeiras restritas	130.961	171.408
Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas	6.416.972	4.461.776
Ativos financeiros	**6.705.075**	**4.706.511**
Empréstimos e financiamentos	(173.996)	(184.925)
FCVS a recolher	(13.190)	(12.423)
Passivos financeiros	**(187.186)**	**(197.348)**

Análise de sensibilidade de taxas de juros

Conforme mencionado na nota explicativa nº 18, a Companhia possui empréstimos e financiamentos com diversas taxas de juros, sendo substancialmente pré-fixadas. Entretanto, a Administração considera que as variações mais significativas estão atreladas somente às operações pós-fixadas registradas nos grupos de aplicações financeiras e devedores por vendas compromissadas, os quais serão demonstrados por meio da análise de sensibilidade abaixo:

	Exposição	Risco	Taxa de juros efetiva em 31/12/2018	Cenários				
				I	II	III	IV	V
				Provável	25%	50%	-25%	-50%
Caixa e equivalentes de caixa (Aplicações financeiras) - Nota explicativa 8								
Banco do Brasil	62.622	(a)	2,27%	62.622	78.278	93.933	46.967	31.311
Aplicações financeiras - Nota explicativa 9								
Banco do Brasil	46.358	(a)	6,20%	46.358	57.947	69.536	34.768	23.179
Banco do Brasil	71.392	(a)	2,27%	71.392	89.240	107.087	53.544	35.696
Banco do Brasil	13.212	(a)	5,94%	13.212	16.515	19.818	9.909	6.606
Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas - Nota explicativa 10								
Devedores por vendas compromissadas	9.205.425	Variação da TR	0,00%	9.205.425	11.506.781	13.808.138	6.904.069	4.602.713
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Nota explicativa 15								
Fundo de compensação de variação salarial a recolher	13.190	Variação da TR	0,00%	(13.190)	(16.488)	(19.785)	(9.893)	(6.595)
Exposição liquida				**9.385.818**	**11.732.273**	**14.078.727**	**7.039.364**	**4.692.910**

(c) 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.

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Notas explicativas às demonstrações financeiras - em 31 de dezembro de 2018
(Em milhares de Reais)

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

	Lucro ou prejuízo		Patrimônio líquido	
	Aumento	Diminuição	Aumento	Diminuição
31 de dezembro de 2018				
Cenário 25%	2.346.455	(2.346.455)	2.346.455	(2.346.455)
Cenário 50%	4.692.909	(4.692.909)	4.692.909	(4.692.909)

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:

	2018	2017
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado		
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	278.501	234.030
Investimentos em ações	-	4
Custo amortizado (Empréstimos e recebíveis em 2017)		
Caixa e depósitos bancários à vista	9.602	10.705
Prestações a receber	1.084.516	747.879
Devedores por vendas compromissadas	6.416.972	4.461.776
FCVS a receber	365.721	592.676
	8.115.312	6.047.070
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Fornecedores e prestadores de serviços	155.790	167.529
Empréstimos e financiamentos	173.996	184.925
FCVS a recolher	13.190	12.423
Convênios à repassar	115.021	154.668
Outras contas a pagar	132.594	125.369
	590.591	**644.914**

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.

Ver detalhes sobre adoção inicial do nova norma de instrumentos financeiros – CPC 48 na nota explicativa nº 5.

32 Partes relacionadas

(i) Remuneração da Administração
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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:

		2018			2017		
	Nota	Comitê de Auditoria Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	28	9	5	4	5	5	4
Remuneração		445	1.654	202	371	1.266	188

A remuneração global dos administradores das sociedades controladas pelo Estado, é fixada mediante parecer emitido pelo Conselho de Defesa dos Capitais do Estado - CODEC de forma alinhada com o subsídio então fixado para o Governador.
O valor fixado em R$ 22.300,00 (vinte e dois mil e trezentos Reais) para os diretores, também servirá de base para remuneração dos membros dos Conselhos de Administração e Fiscal das Companhias, correspondentes, respectivamente, a 30% (trinta por cento) e 20% por cento da remuneração mencionada.

(ii) Saldos com partes relacionadas
A Companhia disponibiliza colaboradores para prestarem serviços nas mais diversas Secretarias do Estado e registra na rubrica "Outras contas a receber", no Ativo circulante, o montante das notas de débitos emitidas até 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente.

A composição dos saldos de mútuos a receber da Companhia são demonstradas a seguir:

	2.018	2.017
Secretaria da Habitação	256	246
Governo do Estado de São Paulo - Casa Civil	18	18
Departamento Estadual de Trânsito de São Paulo - DETRAN	808	808
Secretaria do Meio Ambiente	46	46
Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP - SIURB	69	69
Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome - MDS	29	29
Secretaria das Relações Institucionais	11	11
Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A - EMPLASA	35	35
Secretaria Municipal de Inovação e Tecnologia	48	62
	1.320	**1.324**

(iii) Serviços prestados por partes relacionadas
A Companhia apresenta abaixo, os saldos em aberto em 31 de dezembro de 2018 e 2017 referentes aos serviços prestados por partes relacionadas continuamente, registrados na rubrica "Despesas gerais administrativas".

	Nota	2018	2017
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP	28	13.901	11.890
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (postos atendimento)	28	679	782
Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS	28	9.020	8.113
Imprensa Oficial do Estado de São Paulo	28	1.164	1.117
		24.764	**21.902**

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

33 Prejuízos fiscais a compensar
A Companhia possuí prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social a compensar sobre os seguintes valores-base:

Prejuízos fiscais e base negativa de CSLL à compensar	Valor em R$
Valores até 2013	1.808.089
Exercício 2014	329.661
Exercício 2015	146.912
Exercício 2016	17.279
Exercício 2017	13.895
Exercício 2018	214.300
Acumulado até 2018	2.530.136

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.

i. Taxa efetiva

Reconciliação da taxa efetiva do imposto	2018	2017
Resultado de operações continuadas antes dos impostos	311.720	(141.632)
Alíquota fiscal combinada - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota combinada	(105.985)	48.155
Ajustes dos encargos às alíquotas efetivas		
Adições e exclusões permanentes	(214.299)	(127.737)
Benefício fiscal - PAT	-	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	-	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício - Corrente	-	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício - Diferido	-	-
Alíquota efetiva - %	0%	0%

34 Compromissos assumidos
A CDHU celebrou contratos junto a 145 seguintes instituições. Esses contratos darão origem a despesas anuais de R$499.371 mil.

Concreta Promissão Construções Ltda.	27.101
Alcance Engenharia E Construção Ltda.	26.405
Consórcio Cidade Nova	20.225
Consórcio GPG	17.936
Consórcio Habitar	17.843
Consórcio Habitar Melhor	17.580
Construtora Sousa Araújo Ltda.	16.582
HBJ Construtora Eireli	16.511
Ecg Engenharia Construções E Geotecnia Ltda.	16.475
Consórcio Habinova	16.465
Consórcio Viver Melhor	16.419
Consórcio MEG	16.256
Consórcio Hisocial	14.602
Consórcio Diagonal - MMP	14.533
Consórcio LBR / Planservi / Egis	14.341
Construtora Viasol Ltda. - Epp	12.549
Sondotécnica Engenharia De Solos S/A	12.249
SGS Enger Engenharia Ltda	12.204
Consórcio LP-Hab	11.734
Engenil De Nipoã Construtora Ltda.	10.094
Núcleo Engenharia Consultiva S/A	9.375
Consórcio Habitação Regular	9.367
Terra Nova Engenharia e Construções Ltda.	7.901
Lemam Construções E Comércio S/A	7.623
Prisma Barretos Engenharia e Construções Ltda.	7.100
Carvalho Garcia Construção e Empreendimentos Eireli	6.678
Consórco Gab, Keka & Medral	6.305
Consórcio CMT	6.279
Consórcio Vida Melhor	6.266
Consórcio Diagonal / G&A	6.234
Consórcio Ieme Brasil / Jns / Gerentec	6.221
M Thomaz Construções E Serviços Ltda.	6.207
Hema Construção Ltda.	5.311
Tecla Construções Ltda.	4.524
TPD Engenharia Ltda.	4.293
Elefe Construtora Incorporadora Ltda.	3.154
RB Engenharia e Construções Ltda	2.987
Mudanças e Transportes São Miguel Ltda. -ME	2.960
Soplan Construção E Incorporação Ltda. Epp	2.900
RCA Assessoria Em Controle De Obras E Serviços Ltda. - EPP	2.432
WKJ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.395
Construmat Colina Engenharia E Comércio Ltda	2.150
Consórcio Diadema F	2.057
Bertolini & Andrade Construtora Ltda. - Epp	2.050
Outros	48.498
	499.371

35 Eventos subsequentes
Conforme Lei nº 16.923, de 07 de janeiro de 2019, para o exercício de 2019, foram aprovados no Orçamento do Estado recursos da ordem de R$900.000 mil , contudo, o Decreto nº 64.078, de 21 de janeiro de 2019, determinou o contingenciamento de R$ 414.000 mil. Saliente-se que a Companhia possui restos a receber do exercício de 2018, no montante de R$ 76.152 mil. Os recursos serão destinados para investimentos em projetos habitacionais, ingressando na Companhia como subscrição de ações.

* * *

Humberto Emmanuel Schmidt Oliveira
Diretor Presidente

Carlos Alberto Fachini
Diretor

Miguel Calderaro Giacomini
Diretor

Thiago Guimarães Monnerat
Diretor

Paulo Roberto Massoca
Diretor

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionista da
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
São Paulo - SP

Opinião com ressalva
Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo da seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas

Continua...

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

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

...Continuação

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado na nota explicativa nº 16, o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 apresenta na rubrica de depósitos judiciais, no ativo não circulante, o montante de R$ 90.286 mil (R$ 95.920 mil em 2017). Até a data de conclusão dos nossos trabalhos a companhia não havia concluído o processo de conciliação desta rubrica entre a posição do departamento jurídico e confirmação das instituições financeiras custodiantes. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível determinar se teria havido necessidade de efetuar ajustes em relação ao saldo de depósitos judiciais em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, assim como nos elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa relativos aos exercícios findos naquelas datas.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 5 de abril de 2019.

KPMG Auditores Independentes
CRC SP014428/O-6

Cristiano Seabra Di Girolamo
Contador CRC BA-017826/O-4

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 2018, constituídas de Balanços Patrimoniais, Demonstrações de Resultados, Demonstrações de Resultados Abrangentes, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstrações dos Fluxos de Caixa. Com base nos exames que procedeu frente aos documentos apresentados ao longo do exercício, nos esclarecimentos da Diretoria e no Relatório dos Auditores Independentes da KPMG, deliberou que as referidas Demonstrações complementadas pelas "Notas Explicativas", estão em condições de serem submetidas à apreciação da Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da Sociedade.

São Paulo, 04 de abril de 2019.

MARCOS TADEU YAZAKI **RAFAELA DI FONZO OLIVEIRA** **TZUNG SHEI UE**

Conselho de Administração

OMAR CASSIM NETO
Presidente

DIOGO COLOMBO DE BRAGA
Conselheiro

RODRIGO OTAVIANO VILAÇA
Conselheiro

HUMBERTO EMMANUEL SCHMIDT OLIVEIRA
Conselheiro

IÊDA APARECIDA PATRICIO NOVAIS
Conselheira

TANG WEI
Conselheiro

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO
EXERCÍCIO FINDO EM 31/12/2018

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 órgão estatutário, instalado na reunião do Conselho de Administração de 19 de setembro de 2018, e composto por um Conselheiro de Administração Independente e dois membros externos independentes, atendendo a lei 13.303/2016. O CAE reporta-se ao Conselho de Administração, 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 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, dos responsáveis pelo gerenciamento de riscos e de controles internos e nas suas próprias análises decorrentes de sua atuação de supervisão e monitoramento.

2. ATIVIDADES REALIZADAS NO PERÍODO: no período de 24/09/2018 a 31/12/2018, foram realizadas reuniões que envolveram os Diretores, Superintendentes, Gerentes da CDHU (Diretoria Executiva, Superintendência de Sistemas de Informação, Superintendências da Diretoria de Assuntos Jurídicos e Regularização Fundiária: Licitações, Contratos, Convênios e Imobiliário; Registral e Regularização Fundiária; Terras; Superintendências da Diretoria Administrativa e Financeira: Gestão de Pessoas; Serviços Administrativos; Finanças e Controle) e a KPMG, Auditoria Independente. As atas das reuniões do Comitê são disponibilizadas digitalmente no SIEDESC, Sistema de Informações das Entidades Descentralizadas, e os assuntos relevantes e pertinentes, identificados nas atividades do CAE são levados às reuniões do Conselho de Administração, ocasião em que o Coordenador do Comitê relata e enfatiza aos demais Conselheiros.

As principais atividades realizadas foram:

• Elaboração o Regimento do CAE, aprovado em reunião de Conselho de Administração em 28 de novembro de 2018.
• Opinião sobre o art. 7º da seção I – Normas gerais referente a apresentações de demonstrações financeiras revisadas trimestralmente, aprovado em reunião de Conselho de Administração em 28 de novembro de 2018.
• Relacionamento com Auditores Internos - há uma licitação para estruturar a área de Auditoria Interna bem como a Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e Controles Internos.
• Análise da proposta da Administração de Absorção da Conta Prejuízos Acumulados no período de 31/12/2007 a 31/12/2017 no montante de R$ 7.334.812.951,42 com a consequente redução do Capital Social.
• IFRS 9 – vigente a partir de janeiro de 2018, estabelecendo diferentes requisitos para a classificação e mensuração de ativos e passivos financeiros e a substituição do modelo de apuração de perdas incorridas por um modelo de perdas esperadas. O CAE, através de diversas reuniões com a Administração e com os auditores externos, KPMG, discutiu as providencias a serem tomadas e cálculos a serem efetuados.
• Discussão sobre Depósitos Judiciais, apresentados no Ativo Não Circulante, para os quais não foram concluídos pela Administração ate 31 de dezembro de 2018 os trabalhos de conciliação dos saldos com os respectivos extratos bancários.
• Discussão dos aspectos relacionados ao FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais e seus reflexos nas Demonstrações Financeiras.
• Analise do tratamento contábil para terrenos recebidos em doação e dos depósitos judiciais de terrenos em desapropriação.
• Analise da metodologia utilizada para o cálculo das Provisões para Contingências.
• Discussão com a Administração do "turn over" previsto dos funcionários que estão prestes a serem aposentados e das ações necessárias para readequar as atividades da CDHU.
• Supervisão da atuação dos auditores independentes.
• Discussão da necessidade de licitação para implementação das áreas de Gestão de Riscos Corporativos, de Conformidade (Compliance) e de Controles Internos, bem como da área de Auditoria Interna. As atividades de Ouvidoria e de Canal de Denuncias também serão revisadas após essa licitação.

O CAE realizou uma reunião em conjunto com o Conselho Fiscal da CDHU para discussão da metodologia de publicação das demonstrações financeiras do exercício de 2018.

3. AVALIAÇÃO DA EFETIVIDADE DAS AUDITORIAS INDEPENDENTES E INTERNA: O CAE mantém um canal regular de comunicação com os auditores independentes, permitindo ampla discussão dos resultados de seus trabalhos, de aspectos contábeis e de controles internos relevantes e, em decorrência, avalia 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. Não foram realizados trabalhos pela área de auditoria interna além de secretariar o CAE. Essa função será objeto de licitação conforme anteriormente mencionado. Ademais, não foram identificadas situações que pudessem afetar a objetividade e a independência dos auditores independentes. O contrato de prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras foi firmado com a KPMG Auditores Independentes que é a firma de auditoria responsável por examinar as demonstrações financeiras e emitir opinião quanto ao seu preparo consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. AVALIAÇÃO DA QUALIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS: A Administração é responsável pela definição e implantação de sistemas de informações que produzam as demonstrações financeiras da CDHU, em observância à legislação societária, práticas contábeis e a lei 13.303/2016. O CAE reuniu-se em diversas ocasiões com os responsáveis pelas áreas de contabilidade para análise dos procedimentos que envolveram o processo de preparação das demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31/12/2018. Por fim, discutiu com os auditores independentes os resultados dos trabalhos e as suas conclusões sobre a auditoria das referidas demonstrações financeiras. Os principais pontos discutidos também se relacionaram com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e, ainda, com recomendações e demais apontamentos nos relatórios de controles internos e apresentação das demonstrações financeiras. O CAE, exceto pelo mencionado na ressalva dos auditores independentes descrita no item 5 – Conclusões, verificou que as demonstrações financeiras estão apropriadas em relação às práticas contábeis, à legislação societária brasileira e à lei 13.303/16.

5. CONCLUSÕES: durante a condução dos trabalhos, o CAE não identificou nenhuma situação que pudesse afetar a objetividade e a independência da KPMG com relação à CDHU. Dessa forma, nos termos do Regimento Interno do CAE, o Comitê informa ao Conselho que não tem conhecimento de nenhum tipo de relacionamento entre a KPMG e a CDHU que possa ter afetado sua independência na execução dos trabalhos da auditoria independente das demonstrações financeiras encerradas em 31/12/2018. O CAE registra, ainda, que não foi identificada nenhuma situação de divergência significativa entre a Administração da CDHU, os Auditores Independentes da KPMG e o próprio Comitê de Auditoria em relação às Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018. As opiniões e julgamentos do CAE dependem das informações que são apresentadas pela CDHU, em particular dos Administradores, da Gerências de Contabilidade, Jurídica, e demais gerências e superintendências, além dos Auditores Independentes. Neste sentido, o CAE julga que todos os assuntos pertinentes que lhe foram dados a conhecer estão adequadamente divulgados nas Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social findo em 31/12/2108 acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes emitido em 05/04/2019 com ressalva referente aos depósitos judiciais, no ativo não circulante, no montante de R$ 90.286 mil (R$ 95.920 mil em 2017) que não foram conciliados até a data de conclusão dos trabalhos da auditoria e, portanto, não tendo sido possível determinar a necessidade de ajustes em relação ao saldo de depósitos judiciais em 31/12/2018 e de 2017, assim como nos elementos componentes das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa relativos aos exercícios findos naquelas datas. O Comitê de Auditoria Estatutário recomenda ao Conselho de Administração a aprovação das referidas Demonstrações Financeiras auditadas.

São Paulo, 05 de abril de 2019

Comitê de Auditoria Estatutário

Iêda Aparecida Patricio Novais – Coordenadora

Luiz Carlos Nannini

William Pereira Pinto

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