

**RELATÓRIO DA DIRETORIA**

Senhores Acionistas,  
Submetemos à apreciação de Vossas Senhorias as demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, acompanhadas dos pareceres dos Auditores Independentes, do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração.  
Em relação às atividades desenvolvidas pela Companhia nesse exercício, podem ser destacados:

**PROGRAMAS HABITACIONAIS E ATENDIMENTOS REALIZADOS**

A ação da SH/CDHU, em 2010, deu prosseguimento à implementação das premissas de atuação da gestão governamental 2007/2010, em cumprimento às metas e diretrizes estabelecidas no PPA – Plano Plurianual – para o quadriênio de 2008-2011, conforme Lei Estadual nº 13.123, de 8 de julho de 2008, e seus desdobramentos nas Leis de Diretrizes Orçamentárias- LDO e nas Leis Orçamentárias Anuais – LOA.  
Os Programas e ações habitacionais têm sido objeto de aperfeiçoamentos periódicos, seja no que se refere à estruturação das ações, como aos produtos habitacionais e parcerias institucionais, buscando sempre promover maior adequação e coerência ao atendimento das diferentes necessidades verificadas no Estado, e buscando atuar, prioritariamente, nas questões e problemas habitacionais prementes que exigem a ação pública.

Com esse objetivo, tiveram destaque em 2010 os seguintes focos de atuação e seus respectivos programas e ações habitacionais desenvolvidos pela SH e CDHU:

■ **Ampliação da oferta de atendimentos habitacionais** para famílias que compõem a Demanda Aberta de Interesse Social, ou segmentos específicos, promovendo o acesso ao atendimento habitacional por meio de novas unidades habitacionais ou créditos para a compra de imóveis no mercado. Para essa atuação está em andamento o **PROGRAMA PROVISÃO DE MORADIAS - Programa PPA nº 2508, que engloba como ações e programas em andamento na SH/CDHU:**

• **Ação PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS - Ação PPA nº 2006:**

- **Parceria com Municípios**
- Modalidades: Administração Direta - AD e Empreitada - EG
- **Parceria com Associações e Cooperativas**
- Modalidades: Mutirão Associativo e Gestão Compartilhada
- **Moradia Indígena**
- **Moradia Quilombola**
- **Moradia Rural**
- **Vila Dignidade**
- **Parceria em Programas Federais (Crédito Associado)**

**Operações Coletivas- Urbanas e Rurais e Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR)**

• **Ação de AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS - Ação PPA nº 2002:**

- **PHAI - Programa Habitacional de Integração**
- **Compra de imóveis**

■ **Ações corretivas em áreas já ocupadas**, como favelas, cortiços e assentamentos precários e/ou irregulares que constituem parcela expressiva das necessidades habitacionais relacionadas à inadequação habitacional e possuem características e exigências de atendimento específicas. Para este foco de atuação estão em andamento os seguintes programas e respectivas ações:

» **PROGRAMA URBANIZAÇÃO DE FAVELAS E ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS** – Programa PPA nº 2510, com as seguintes ações e programas SH/CDHU em andamento:

- **Ação URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - Ação PPA nº 2005:**
- **Urbanização - Produção CDHU**
- **Urbanização - Parceria com Municípios**
- **Ação URBANIZAÇÃO PANTANAL - Ação PPA nº 2249:**
- **Urbanização - Pantanal**
- **Ação URBANIZAÇÃO PARAISÓPOLIS - Ação PPA nº 2250:**
- **Reassentamento – Paraisópolis**
- **Ação OPERAÇÃO ÁGUAS ESPRAIADAS - Ação PPA nº 2251:**
- **Reassentamento - Águas Espraiadas**
- **Ação REASSENTAMENTO HABITACIONAL - Ação PPA nº 2004:**
- **Reassentamento - Repasse aos Municípios**
- **Reassentamento - Produção CDHU**

» **PROGRAMA REQUALIFICAÇÃO DE MORADIAS** - Programa PPA nº 2509, com as seguintes ações e programas SH/CDHU em andamento:

- **Ação ATUAÇÃO EM CORTIÇOS - Ação PPA nº 1453:**
- **Atuação em Cortiços**
- **Ação MELHORIAS HABITACIONAIS E URBANAS - Ação PPA nº 5057:**
- **PEM - Programa Especial de Melhorias - Decreto Estadual nº 54.199/09;**

■ **Programa São Paulo de Cara Nova - Recuperação conjuntos e núcleos urbanização CDHU - Decreto Estadual nº 53.846/08**

» **PROGRAMA SANEAMENTO AMBIENTAL EM MANANCIAIS DE INTERESSE REGIONAL** - Programa PPA nº 3906, com as seguintes ações e programas SH/CDHU em andamento:

- **Ação MANANCIAIS DO ALTO TIETÊ - Ação PPA nº 1440:**
- **Mananciais do Tietê - Reassentamento**
- **Ação RECUPERAÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA SERRA DO MAR - Ação PPA nº 1998:**
- **Recuperação Socioambiental da Serra do Mar - Urbanização e Reassentamento**

» **PROGRAMA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE HABITACIONAL** - Programa PPA nº 2507, com as seguintes ações e programas SH/CDHU em andamento:

- **Ação APOIO À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - Ação PPA nº 5702:**
- **Programa Cidade Legal - Decreto Estadual nº 52.052/07**
- **Ação REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE CONJUNTOS HABITACIONAIS - Ação PPA nº 5703**

**SÍNTESE DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EM CURSO**  
**PROGRAMA PPA Nº 2508 - PROVISÃO DE MORADIAS I.**

**Ação PPA nº 2006: Produção de Unidades Habitacionais** composta pelos seguintes programas habitacionais:

» **PARCERIA COM MUNICÍPIOS - DEMANDA ABERTA:** visa atender às necessidades habitacionais da população de baixa renda e segmentos urbanos diversos, constituída principalmente por famílias com ônus excessivo de aluguel ou em situação de coabitação, por meio da construção de novas moradias em parceria com os pequenos e médios municípios do Estado de São Paulo (Modalidade Administração Direta) e ao atendimento de municípios de médio porte e/ou inseridos em regiões metropolitanas (Modalidade Empreitada).

específica, tais como idosos, portadores de necessidades especiais e policiais. O programa prevê duas modalidades de produção:

■ **Administração Direta:** repasse de recursos financeiros da SH/CDHU às Prefeituras Municipais para a execução, por meio da administração direta do município, dos itens:

- construção das unidades habitacionais em núcleo habitacional urbano;
- implantação da infra-estrutura e melhorias urbanísticas.

■ **Empreitada:** produção direta pela CDHU do empreendimento, incluída a infra-estrutura e tratamento das áreas condominiais<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> *Incluem-se como empreitada as seguintes possibilidades de contratação:*

**Empreitada Global (EG):** construção de moradias em regime de empreitada com execução de obras por empresas contratadas por processo de licitação, podendo a CDHU estabelecer parcerias com as Prefeituras Municipais para doação de terreno, execução de infra-estrutura e outros. Atende à Demanda Aberta e segmentos sociais específicos.

**Empreitada El-Turnkey:** construção de moradias em regime de empreitada, incluindo a realização de projetos executivos, projetos complementares, projetos e serviços de aprovação e execução de obras por empresas contratadas por processo de licitação, podendo essas assumir a responsabilidade também pela documentação necessária para a averbação das unidades habitacionais.

**ADE – Administração Direta para execução por empreitada:** repasse de recursos a Município para execução do empreendimento, com contrapartida municipal de pelo menos 20% do total, cabendo ao município a contratação e fiscalização da execução das obras dos empreendimentos habitacionais, além da viabilização do terreno, execução e aprovação de todos os projetos necessários e a averbação das unidades habitacionais que são transferidas à CDHU para comercialização.

Em todas as modalidades, o município deve aportar como contrapartida mínima a doação do terreno, podendo-se incluir também como contrapartida a realização do trabalho social, dentre outras atribuições.

» **PARCERIA COM ASSOCIAÇÕES E COOPERATIVAS:**

desenvolvido para atender a demanda organizada em associações ou cooperativas habitacionais para habitação de interesse social, aperfeiçoando os processos de produção e produtos habitacionais e promovendo a utilização de terrenos, prioritariamente, inseridos na malha urbana dos municípios de Região Metropolitana de São Paulo, de acordo os objetivos previstos na Lei Estadual nº 9.142, de 9 de março de 1995 e alteração introduzida pela Lei Estadual nº 10.819 de 12 de junho de 2001

Abrange, atualmente, duas modalidades de atendimento:

■ **Mutirão Associativo:** continuidade da parceria da CDHU com associações comunitárias e cooperativas habitacionais, escolhidas por procedimento público de seleção. A CDHU disponibiliza o terreno para o programa; executa a infra-estrutura, fornece ou aprova o projeto e repassa os recursos. As associações/cooperativas indicam as famílias e, com recursos fornecidos pela CDHU, compram o material de construção, contratam assessoria técnica e mão-de-obra especializada. Sob a supervisão da CDHU, administram as obras, que são executadas pelos futuros moradores em regime de mutirão.

■ **Gestão Compartilhada:** objetiva atender a demanda organizada para habitação de interesse social, aperfeiçoando os processos de produção e produtos habitacionais e promovendo a utilização de terrenos inseridos na malha urbana dos municípios de Região Metropolitana de São Paulo.

O atendimento habitacional contempla famílias integrantes de Entidades Organizadoras (Associações ou Cooperativas Habitacionais) de interesse social, incorporando os segmentos de renda de 1 a 10 salários mínimos<sup>3</sup>, e priorizando o atendimento a famílias com até 5 salários mínimos. Inclui, também, as demandas especiais definidas em legislação específica, tais como idosos, portadores de necessidades especiais e policiais, de acordo com as cotas definidas por legislação e de acordo com os requisitos estabelecidos nos critérios de atendimento da CDHU. Esta ação resulta na produção de condomínios por meio de incorporação imobiliária, com a participação das Entidades Organizadoras em todo o processo de produção, no qual a entidade apresenta o terreno e elabora o projeto básico; a CDHU realiza a compra do terreno, aprova o projeto e licita as obras de terraplenagem, infra-estrutura, edificações (fundação, estrutura, vedação, cobertura e instalações) e os beneficiários finais realizam as obras de acabamento do condomínio e da unidade habitacional. As entidades são responsáveis, também, pelo acompanhamento das obras, trabalhos sociais e a pós-ocupação, tendo disponibilizado pela CDHU os serviços de empresas de Assistência Técnica, após a assinatura dos Convênios.

<sup>3</sup> *Faixa de renda aplicada no último Edital de Seleção das Entidades Organizadoras, nº 003/2009.*

■ **Parceria com Entidades Representativas de Trabalhadores:** ação inédita da SH e da CDHU foi a criação do Programa Parceria com Entidades Representativas de Trabalhadores para atender famílias com renda entre 1 e 10 salários mínimos, indicadas pelas entidades, escolhidas por seleção pública. O primeiro edital de seleção foi lançado em maio de 2010. Em outubro, a SH e a CDHU assinaram convênio com oito entidades para a construção de 980 moradias. A meta do programa é produzir 5 mil moradias até 2012.

Cada ente envolvido na parceria desempenha funções distintas no programa. A CDHU é a responsável pela elaboração do projeto, contratação da construtora e comercialização das unidades, entre outras atribuições. Cabe às entidades a indicação das famílias beneficiárias, o apoio no trabalho técnico-social, como qualificação educacional e gestão condominial, e o aporte de contrapartidas, quando houver, entre outras. As centrais sindicais acompanham todas as etapas do trabalho. Um dos diferenciais do programa é a possibilidade das entidades sindicais oferecerem contrapartidas para agilizar o atendimento. Elas podem, por exemplo, doar terrenos para a construção das unidades e até realizar obras de infraestrutura ou acrescentar melhorias nos conjuntos.

As contrapartidas valem pontos que servem como critério de priorização para o atendimento da entidade. Além disso, o percentual de associados com baixa renda, o tempo de existência, a experiência em atividades comunitárias e de promoção habitacional também podem auxiliar as entidades na classificação.

» **MORADIA INDÍGENA:** desenvolvido para garantir melhores condições de vida à população indígena que reside em áreas pertencentes à União em comunidades reconhecidas pela FUNAI (Fundação Nacional do Índio) por meio de soluções adequadas à sua origem, cultura e costumes, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Lei Estadual nº 11.025 de 28 de Dezembro de 2001. O atendimento prevê a construção de novas moradias, respeitando-se os costumes e a cultura das comunidades. O público-alvo é composto por famílias indígenas moradoras em comunidades e aldeamentos do Estado de São Paulo, homologados por legislação federal, ocupação supervisionada pela FUNAI.

» **MORADIA QUILOMBOLA:** desenvolvido para garantir melhores condições de vida às famílias que residem em comunidades quilombolas do Estado de São Paulo, por meio de soluções adequadas à sua origem, cultura e costumes. As moradias poderão ser construídas diretamente pela SH/CDHU ou por meio de repasse de recursos às prefeituras, para que estas licitem e contratem as obras. O público-alvo é composto por famílias moradoras em áreas remanescentes de Quilombos, já com o processo de titulação concluído, assistidas pelo ITESP.

» **VILA DIGNIDADE:** o Programa Vila Dignidade, instituído pelo Decreto nº 54.285, de 29 de abril de 2009, com nova redação dada pelo

Decreto Estadual nº 56.448/2010, é voltado ao atendimento a idosos. Visa à construção de equipamento público constituído de moradias assistidas em pequenas vilas, adequadas a essa população, incorporando os preceitos do desenho universal, e com áreas de convivência social, garantindo acompanhamento social permanente ao público beneficiado, integrado à rede de serviços do Município.

O Programa Vila Dignidade se insere no Plano Estadual para a Pessoa Idosa do Governo do Estado de São Paulo – FUTURIDADE e é uma parceria entre a SH, a CDHU, a SEADS-Secretaria Estadual de Assistência e Desenvolvimento Social, a SEP-Secretaria Estadual de Economia e Planejamento, a Secretaria Estadual da Cultura, o Fundo de Solidariedade e Desenvolvimento Social e Cultural do Estado de São Paulo (FUSSESP) e as Prefeituras dos municípios paulistas.

» **PARCERIA EM PROGRAMAS FEDERAIS:** para a ampliação do atendimento habitacional e buscando a articulação federativa no setor habitacional, o Governo do Estado tem promovido diversas formas de parceria, articulando ações e recursos do Estado, da União e de outros atores. Nessas parcerias o Estado participa, dentre outros, com aporte de recursos estaduais na forma de subsídios, objetivando complementar o montante necessário à viabilização da construção, conclusão, reforma e/ou ampliação de unidades habitacionais para a população de baixa renda. Destacam-se nessas parcerias em 2010:

• **CRÉDITO ASSOCIADO:** parceria entre SH e CAIXA, tem por objetivo complementar com aporte de recursos, em forma de subsídio, o atendimento à demanda organizada de Associações e Cooperativas das regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, selecionadas pela União, que estejam com operações em tramitação no **Programa Crédito Solidário** do Governo Federal, nas quais os custos de produção são superiores aos valores de referência do programa federal, implicando a necessidade de contrapartida do beneficiário superior à sua capacidade financeira.

As características da operação estão previamente estabelecidas de acordo com as diretrizes do Decreto Estadual nº 53.211, de 4 de Julho de 2008, e alterações estabelecidas no Decreto Estadual nº 53.488, de 18 de Setembro de 2008, considerando o limite máximo de repasse por famílias de R\$ 15.000,00, sem ônus para o beneficiário. A demanda é composta por famílias de baixa renda, organizadas de forma associativa, com renda bruta mensal de até R\$ 1.140,00, sem possibilidade de acesso a financiamentos de mercado, mas com condições para obter os recursos do FDS – Fundo de Desenvolvimento Social.

• **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – ENTIDADES:** com a edição da Lei Federal nº 11.977, em 2009, o Programa Crédito Solidário foi sucedido pelo Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades, na aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Para viabilizar a participação de entidades paulistas no programa, a SH e a CDHU oferecem:

- » Aporte de recursos não onerosos;
- » Assistência técnica gratuita para apoio à procura e análise de terrenos;
- » Contrapartida financeira necessária à viabilização dos empreendimentos nas modalidades estabelecidas;
- » Fornecimento projetos de edificação, elaborados de acordo com o novo padrão construtivo CDHU e diretrizes do Desenho Universal;
- » Aquisição de terrenos em nome das entidades, quando comprovada necessidade e viabilidade, com o devido ressarcimento pela CAIXA.

O programa federal disponibiliza até R\$ 52.000,00 por moradia por meio de financiamentos a pessoas físicas organizadas em cooperativas ou associações, com renda familiar bruta de até R\$ 1.395,00, ou de acordo com os limites vigentes para o programa à época da contratação.

O aporte de recursos estaduais foi fundamental para que entidades paulistas pudessem ingressar no programa, especialmente aquelas que atuam nas regiões metropolitanas do Estado, onde está concentrado o maior déficit habitacional. A grande demanda por moradias nessas localidades elevou o preço dos terrenos, encarecendo o valor final de financiamentos, que superam os recursos disponibilizados pelo programa federal. Por isso, o Governo do Estado oferece uma complementação de até R\$ 20 mil por unidade, aumentando o valor por unidade habitacional para R\$ 72 mil.

• **PROGRAMA DE CARTAS DE CRÉDITO FGTS - OPERAÇÕES COLETIVAS (URBANAS E RURAIS),** parceria entre SH/CAIXA, visando atender a demanda organizada por meio de Entidades (urbana e rural) selecionada e com projetos aprovados pela CAIXA, por meio de aporte de recursos, na forma de subsídio, para complementação da execução de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa de Cartas de Crédito FGTS - Operações Coletivas, de acordo com as regras estabelecidas na Norma Reguladora nº 460/2004 do CGFGTS. Esta operação tem seus objetivos e critérios definidos de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto Estadual nº 53.827/2008. Nesta parceria foi atendida a demanda habitacional de agricultores familiares e assentados em parceria Cooperha/CAIXA.

• **PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO RURAL,** convênio SH e CAIXA, estabelecido em 2010, que visa atender aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, por meio de aporte de recursos estaduais na forma de subsídios, organizados de forma coletiva (Entidades Organizadoras) e que estejam com projetos aprovados pela CAIXA, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Programa Nacional de Habitação Rural. Esta operação tem seus objetivos e critérios definidos de acordo com os critérios estabelecidos no Decreto Estadual nº 55.079/2009.

• **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA:** acordo de Cooperação e Parceria, firmado entre a Caixa Econômica Federal e o Governo do Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria da Habitação e da CDHU, tem por objeto o estabelecimento de bases para o aporte de recursos necessários à viabilização de empreendimentos habitacionais de interesse social, compreendendo a construção de aproximadamente 13 mil unidades, com possibilidade de ampliação, destinadas à população alvo do Programa Minha Casa Minha Vida – 0 a 3 Salários Mínimos, do Governo Federal, com atendimento prioritário aos municípios que compõem as regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, bem como aos municípios com população superior a 100.000 (cem mil) habitantes. Os recursos financeiros necessários para a realização do objeto do Acordo de Cooperação e Parceria serão provenientes: (a) do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, respeitadas as regras estabelecidas no Programa Minha Casa Minha Vida – 0 a 3 salários mínimos, no que concerne ao limite de valor por unidade; (b) da Secretaria da Habitação, para complementação do valor efetivo dos empreendimentos; (c) de contrapartida de outros parceiros, se for o caso. A efetivação dos contratos de construção estará condicionada à existência, na CAIXA, de dotação orçamentária do FAR, e, na Secretaria da Habitação, de dotação orçamentária específica.

**II. Ação PPA nº 2002: Aquisição de Moradias**

» **PHAI - PROGRAMA HABITACIONAL DE INTEGRAÇÃO - CARTA DE CRÉDITO:** objetiva aproximar o local de moradia do local de trabalho, buscando atender a demanda de servidores públicos ativos lotados nos órgãos da administração direta e indireta dos poderes executivo, judiciário, legislativo e do Ministério Público do Estado de São Paulo, que trabalhem nos municípios ou nas áreas especificadas em cada processo de seleção e habilitação. Os financiamentos destinam-se à aquisição de imóveis residenciais em áreas urbanas, novos ou usados, ou promovidos pela CDHU, por meio de concessão de cartas de crédito que podem se dar em parceria com agentes financeiros, podendo contar também com subsídios da SH/CDHU.

» **COMPRA DE IMÓVEIS:** a Secretaria da Habitação e a

<sup>1</sup> *Até Maio de 2009, o Programa operou com a modalidade de Execução Autoconstrução. A partir dessa data, todas as operações são contratadas em Administração Direta.*

## continuação...

CDHU firmaram com o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal Convênio de Cooperação e Parceria para alienação de imóveis de propriedade do FAR-Fundo de Arrendamento, Residencial, em fase final de construção nas regiões metropolitanas de São Paulo e Baixada Santista, do qual decorreram contratos de aquisição de moradias em áreas de interesse de atuação da Cia. Essas unidades, depois de concluídas, estão sendo destinadas a demandas de atendimento da Cia., em diversos programas habitacionais, tais como Reassentamento Rodoanel – Sul, Recuperação Socioambiental da Serra do Mar, etc.

**PROGRAMA PPA Nº 2509: REQUALIFICAÇÃO DE MORADIAS**

### III. Ação PPA nº 1453: Atuação em Cortiços

» **ATUAÇÃO EM CORTIÇOS:** desenvolvido para garantir melhores condições de vida às famílias de baixa renda, que residam em cortiços, e induzir ao processo de reabilitação de imóveis e conservação das áreas urbanas centrais, em parceria com os municípios do Estado de São Paulo. Atualmente, o programa conta com parceria entre a SH/CDHU e o BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, como agente promotor e financeiro, Prefeituras Municipais e associações de moradores. O atendimento habitacional destina-se a famílias moradoras de cortiços localizados em áreas pré-identificadas dos municípios do Estado de São Paulo, principalmente na região central da Capital e possuam renda entre 1 e 10 salários mínimos.

### IV. Ação PPA nº 5057: Melhorias Habitacionais e Urbanas

» **PEM – PROGRAMA ESPECIAL DE MELHORIAS:** visa realizar intervenções físicas que resultem em melhorias urbanas em empreendimentos habitacionais desenvolvidos pela administração pública, direta ou indireta, dos poderes públicos municipal, estadual ou federal, ou em bairros degradados objeto de intervenção municipal por meio de projetos de infra-estrutura ou de equipamentos sociais, de acordo com as diretrizes estabelecidas no **Decreto Estadual nº 54.199**, de 2 de abril de 2009 e **Resolução SH nº 22**, de 28 de maio de 2009. O atendimento dá-se por meio de repasse de recursos da Secretaria da Habitação, a fundo perdido, com previsão de contrapartida municipal, visando à promoção de melhorias na infra-estrutura de conjuntos habitacionais ou bairros degradados, tais como construção de muro de arrimo, pavimentação, guias, sarjetas, galerias de águas pluviais, bem como obras de equipamentos sociais tais como praças, creches e centros comunitários.

» **SÃO PAULO DE CARA NOVA:** visa promover intervenções físicas que resultem na melhoria das condições de acessibilidade, segurança, salubridade e habitabilidade de moradias e áreas comuns de conjuntos habitacionais ou assentamentos em processo de urbanização realizados pela CDHU, de acordo com o disposto no Decreto Estadual nº 53.846 de 19 de Dezembro de 2008. Abrange as seguintes intervenções:

- Executar obras e serviços que englobem infra-estrutura, equipamentos sociais e comunitários, recuperação de áreas condominiais e melhorias habitacionais visando à acessibilidade, eficiência energética e habitabilidade;
- Promover ações de capacitação para treinamento e organização dos moradores das áreas beneficiadas visando à realização de ações de melhorias das condições de segurança, habitabilidade e manutenção preventiva necessárias à gestão das áreas comuns.

**PROGRAMA PPA Nº 2509 - URBANIZAÇÃO DE FAVELAS E ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS**

### V. Ação PPA nº 2005: Urbanização de Favelas e Assentamentos Precários

» **URBANIZAÇÃO DE FAVELAS:** objetiva atuar em favelas e assentamentos precários passíveis de urbanização e regularização, visando à melhoria das condições de moradia, integração urbana e qualificação socioambiental articulada ao desenvolvimento urbano, prevendo a implantação de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos e regularização fundiária, com a provisão de moradias no próprio local, quando cabível e complementada pelo reassentamento das famílias de áreas de risco ou de intervenção pública. A demanda é constituída por famílias moradoras de áreas de favelas e assentamentos precários a serem objeto de urbanização, recuperação ambiental e obras públicas de estruturação urbana que constituem demanda de interesse social. Duas modalidades de atuação encontram-se em andamento:

■ **Parceria com Municípios:** com repasse de recursos da SH/CDHU para execução das intervenções. Neste caso, o município assume o papel central no planejamento e execução dos projetos - ação em realização por meio de parceria com o Município de São Paulo;

■ **Produção CDHU:** as ações são executadas diretamente pela CDHU, na modalidade de empreitada, sendo que o limite para investimento, por família a ser beneficiada, é estipulado de acordo com a característica da intervenção.

### VI. Ação PPA nº 2249: Urbanização Pantanal

» **URBANIZAÇÃO - PANTANAL:** intervenção em terreno situado na Área de Proteção Ambiental do Rio Tietê - APA, no setor do Parque Ecológico do Tietê na Zona Leste do Município de São Paulo, que tem por objetivo a requalificação urbana e socioambiental da área, com ações de provisão de moradias na própria área, urbanização dos assentamentos pré-existentes, regularização urbanística e fundiária e o incremento da qualidade de vida dos moradores. Esta ação atende a cerca de 8.300 famílias em áreas a serem urbanizadas por meio de um conjunto de intervenções: sistema de drenagem e pavimentação; canalização do córrego Jacu-Pêssego e Córrego Cruzeiro do Sul; transposição da linha férrea; saneamento básico; sistema viário; implantação do parque central e implantação de sistemas de lazer etc. Encontra-se em fase final e conta com recursos do PAC Federal - Programa de Aceleração do Crescimento.

### VII. Ação PPA nº 2250: Urbanização Paraísoópolis

» **REASSENTAMENTO - PARAÍSOÓPOLIS:** realizada em parceria com o Município de São Paulo, essa ação prevê a provisão de novas unidades habitacionais destinadas ao reassentamento de famílias pela CDHU, viabilizando com isso a intervenção de urbanização na área da Favela Paraísoópolis com execução sob responsabilidade da Prefeitura do Município de São Paulo. De acordo com os encaminhamentos dos projetos e ações, parte da produção e oferta de novas unidades habitacionais dar-se-á em terrenos da CDHU e parte em áreas doadas pelo município. Essa ação estadual de reassentamento habitacional conta, também, com aporte de recursos federais por meio de repasse de recursos do PAC - Programa de Aceleração do Crescimento, formalizados nos contratos celebrados entre a CDHU e CAIXA.

### VIII. Ação PPA nº 2251: Operação Águas Espriadas

» **REASSENTAMENTO - ÁGUAS ESPRIADAS:** objetiva promover o reassentamento habitacional de famílias moradoras de núcleos de favelas na região do Córrego Águas Espriadas na Zona Sul do Município de São Paulo, viabilizando a continuidade do projeto de prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho, com extensão de 4,5 quilômetros até a Rodovia dos Imigrantes. Essa obra integra as ações da Operação Urbana Águas Espriadas, de gestão municipal, pressupondo a identificação de possibilidades de atendimento habitacional por meio de produção direta da SH/CDHU ou concessão de cartas de crédito para aquisição de imóveis no mercado.

### IX. Ação PPA nº 2004: Reassentamento Habitacional

» **REASSENTAMENTO - REPASSE AOS MUNICÍPIOS:** objetiva promover, em parceria com os municípios do Estado de São Paulo, o atendimento habitacional de interesse social para famílias provenientes de remoção de áreas de risco, áreas sob influência de intervenções de obras públicas, e favelas e assentamentos precários, incluindo assentamentos em áreas de proteção ambiental, que não sejam passíveis de urbanização,

promovendo condições para adequada integração e permanência na nova situação habitacional. Contempla as seguintes modalidades de execução: Administração Direta e Empreitada.

» **REASSENTAMENTO - PRODUÇÃO CDHU:** objetiva promover o atendimento habitacional de interesse social para famílias provenientes de remoção de áreas de risco, áreas sob influência de intervenções de obras públicas e favelas e assentamentos precários, incluindo assentamentos em áreas de proteção ambiental, que não sejam passíveis de urbanização, promovendo condições para adequada integração e permanência na nova situação habitacional. Contempla a modalidade de Empreitada, podendo ser executada em terrenos municipais, ou de outros órgãos, doados à CDHU, bem como contemplar a concessão de cartas de crédito para financiamento de imóveis adquiridos no mercado. Incluem-se nessa ação operações como o atendimento a famílias removidas de áreas de influência de obras públicas.

#### Atuação em Áreas de Risco - AME e Novo Começo

O Governo do Estado de São Paulo agiu com rapidez para enfrentar as conseqüências das intensas chuvas que incidiram de forma concentrada entre o final de 2009 e o início de 2010 sobre diversos municípios, gerando um grande número de desalojados e desabrigados, em especial famílias de baixo poder aquisitivo.

O equacionamento dessas situações deu-se por meio de um conjunto de medidas: a instituição do Auxílio-Moradia Emergencial e do Programa Novo Começo, a construção de empreendimentos habitacionais em regime de emergência e destinação de unidades habitacionais em empreendimentos prontos, além da concessão de créditos para reforma de moradias de interesse social que foram atingidas pelas inundações, mas que são passíveis de recuperação ou reconstrução.

Para atender às necessidades foram editados os Decretos Estaduais nº 55.334/10 e nº 55.370/10 que estabeleceram Auxílio-Moradia Emergencial (AME) com pagamento mensal de R\$ 300,00 pela SH e CDHU às famílias de baixa renda atingidas por calamidades, com vigência até que cesse o estado de emergência ou de calamidade pública ou, se houver impedimento de retorno das famílias beneficiadas às suas residências originais, até que lhes seja provido novo atendimento habitacional.

O Programa Novo Começo, estabelecido pelo Decreto Estadual nº 55.432/10, complementou essa iniciativa. Os beneficiários recebem, além do Auxílio-Moradia Emergencial, uma única parcela de R\$ 1 mil, com recursos do Fundo Estadual de Assistência Social (FEAS), operado pela Secretaria de Estado de Assistência e Desenvolvimento Social (SEADS) para atender necessidades decorrentes da situação de vulnerabilidade temporária em que se encontram. Em São Luiz do Paraitinga, a SH e a CDHU construíram em regime de emergência 151 novas moradias pelo sistema RBS (Royal Building Systems), de PVC e concreto, adotado para agilizar a entrega dos imóveis às famílias em situação de maior vulnerabilidade. Também foi oferecida uma alternativa de crédito para reconstrução ou recuperação de moradias em áreas passíveis de consolidação, com acompanhamento e assistência técnica do município ou com apoio da Secretaria da Cultura (SC), no caso de imóveis situados no perímetro do centro histórico.

Em Capivari, foram construídas 201 casas, no tempo recorde de sete meses, e entregues a famílias vítimas das chuvas no início do ano. Durante a construção dos imóveis, elas receberam recursos do Auxílio-Moradia Emergencial e do Programa Novo Começo.

A SH e a CDHU também entregou 280 moradias em Itaquaquecetuba, na RMSF, para famílias vítimas de inundações no Jardim Romano, zona leste do município de São Paulo, além da concessão do Auxílio-Moradia Emergencial e dos recursos do Programa Novo Começo.

Estão sendo beneficiadas 7.868 famílias, em 19 municípios do Estado.

### PROGRAMA PPA Nº 3906 - SANEAMENTO AMBIENTAL EM MANANCIAIS DE INTERESSE REGIONAL

#### X. Ação PPA nº 1440: Mananciais do Alto Tietê

» **PROGRAMA MANANCIAIS:** iniciativa do Governo do Estado de São Paulo, sob coordenação da Secretaria de Saneamento e Energia, trata de intervenções de saneamento ambiental que abrangem a urbanização de favelas, o reassentamento habitacional e a expansão de infra-estrutura básica. Nesse sentido, até o momento, as ações sob responsabilidade da SH/CDHU são as que correspondem ao reassentamento das famílias afetadas por obras de urbanização, em execução especialmente pela Prefeitura do Município de São Paulo, encontrando-se em etapa de aquisição de terrenos e início dos projetos para essa finalidade. Essas ações são contrapartida do Estado no contrato do PAC-Federal e objeto de contrato específico para obtenção de recursos federais do Pró-Moradia.

#### XI. Ação PPA nº 1998: Recuperação Socioambiental da Serra do Mar

» **PROGRAMA SERRA DO MAR E SISTEMAS DE MOSAICOS DA MATA ATLÂNTICA:** visa à recuperação do Parque Estadual da Serra do Mar, que é a maior área contínua de Mata Atlântica preservada no Brasil e que sofre a ameaça da ocupação por assentamentos habitacionais precários. As intervenções habitacionais estão sendo articuladas às da Política Estadual de Meio Ambiente no Programa, que configura um conjunto de ações e intervenções das SH e SMA, envolvendo o Parque Estadual e outros remanescentes do bioma Mata Atlântica. O Programa compreende duas etapas de intervenção:

1. No Município de Cubatão, onde o problema de pressão sobre as áreas do Parque Estadual da Serra do Mar é mais grave, com a presença de nove núcleos de ocupação irregular, que se localizam dentro da área do Parque, em áreas desafetadas desde 1994 e áreas particulares vizinhas ao Parque. A estimativa é de cerca de 7.500 famílias ocupantes dos nove núcleos A caracterização das ocupações foi realizada em 2007;

2. Em outros municípios nos setores norte e sul do Parque.

Em Cubatão, o Programa pressupõe dois grupos de ações, realizadas por intermédio da SH/CDHU:

a) Remoção, reassentamento e promoção da sustentabilidade socioambiental dos moradores residentes em núcleos a serem erradicados por estarem situados em áreas do PESH ou em área de preservação permanente, assim denominados: Água Fria, Pilões, Sítio dos Queirozes, Cotas 500 e 400.

b) Urbanização e regularização fundiária dos núcleos a serem consolidados: Cotas 200, 100, 95 e Pinhal de Miranda, situados em áreas desafetadas do PESH. Remoção e reassentamento dos moradores destes núcleos que ocupam faixas operacionais das rodovias e áreas de amortização necessárias à proteção do parque, aqueles que estão em situação de risco geológico ou em áreas de proteção de cursos d'água, e os residentes em domicílios a serem demolidos para a implantação do projeto de urbanização. **As estimativas iniciais são de 5.000 famílias a serem removidas e de consolidação da ocupação de outras 2.500 famílias nas áreas passíveis de urbanização.**

Parte das ações do Programa é objeto de financiamento do PAC Federal, e está em estabelecimento parceria com o BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento.

### PROGRAMA PPA Nº 2507 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE REGIONAL

#### XII. Ação PPA nº 5702: Apoio à Regularização Fundiária

» **PROGRAMA CIDADE LEGAL:** o Programa tem por objetivo promover auxílio aos municípios, mediante a orientação e apoio técnico, para ações de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definida por legislação municipal, de acordo com os princípios estabelecidos no Decreto Estadual nº 52.052 de 13 de Agosto de 2007. A orientação e o apoio técnico constituem-se nas seguintes ações:

- » Fornecer apoio técnico e administrativo aos municípios para a implementação de regularização de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais promovidos pelo poder público municipal, por meio da celebração de Convênio de Cooperação Técnica entre a Secretaria da Habitação e o

município; e

- » Mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na regularização dos núcleos habitacionais, zelando pelos prazos e comunicação entre os mesmos.

#### » REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE EMPREENDIMENTOS

**DA CDHU:** uma das metas da SH e da CDHU é eliminar o passivo de imóveis que precisam ser regularizados. Para isso, foram contratadas empresas especializadas que estão intensificando a regularização dos empreendimentos nessa situação. Até dezembro de 2010 foram regularizadas cerca de 53 mil moradias. O trabalho de continuidade dessas ações já foi contratado pela CDHU.

#### CRITÉRIOS DE ATENDIMENTO

A CDHU tem realizado a seleção dos beneficiários por sorteio público para atendimento nos empreendimentos destinados à Demanda Aberta de acordo com a legislação vigente; com contratos em nome da mulher e de seu consorte; e a reserva de cotas para atendimento de demandas especiais nas seguintes condições:

#### A) Idosos: 5% das uh's

A SH/CDHU destina 5% das unidades habitacionais produzidas para os idosos, desde 1999. É preciso ter 60 anos ou mais e renda entre um e cinco salários mínimos. Por entender que a presença de familiares é muito importante para o idoso, que geralmente necessita de apoio e assistência, a CDHU permite que, caso o beneficiado seja viúvo(a), até quatro familiares possam morar na mesma casa. No caso de casais de idosos, outros três familiares podem residir no imóvel. As moradias não são comercializadas. Os idosos atendidos pagam mensalmente taxa de concessão onerosa pelo uso da unidade. As taxas correspondem a uma porcentagem de 15% e 20% do salário da pessoa idosa, de acordo com a faixa de renda. Sobre este valor há um desconto de 20%.

#### B) Deficientes: 7% das uh's

Desde 1996, a CDHU promove o atendimento às famílias em cuja composição há pessoas com deficiência, destinando 5% das moradias sorteadas nos conjuntos habitacionais do Estado. Em 2001, esta quota subiu para 7%, com a aprovação da Lei Estadual n.º 10.844.

As famílias participam de dois sorteios: um para todas as famílias inscritas e outro especial para as famílias com pessoas com deficiência. Para os cadeirantes, as moradias são adaptadas para garantir conforto, autonomia e acessibilidade e, a partir do Decreto Estadual n.º 53.485 de 26 de setembro de 2008, que instituiu a política de implantação do conceito de Desenho Universal, as tipologias habitacionais destinadas aos deficientes serão concebidas neste novo preceito.

Registre-se que foi celebrado Termo de Cooperação Técnica com a Secretaria dos Direitos da Pessoa com Deficiência, sendo constituído Grupo de Trabalho para estudar e elaborar proposta de implantação do conceito de desenho universal na produção de habitação de interesse social. Decorrente desta parceria, a CDHU, por intermédio de Convênio firmado com aquela Pasta, iniciou estudos e projetos de construção de residências inclusivas, de forma a garantir qualidade de vida independente à pessoa com deficiência.

#### C) Policiais: 4% das uh's

Nos conjuntos habitacionais da CDHU, 4% das unidades são reservadas para os policiais civis, policiais militares, agentes de segurança penitenciária e agentes de escolta e vigilância penitenciária e a seleção dos candidatos é feita por sorteio público, conforme a Lei Estadual 11.023 de 28/12/2001, na redação que lhe foi dada pela Lei Estadual 11.818/2005.

**APERFEIÇOAMENTO DA LEI DO SORTEIO:** em 24 de junho 2008, foi aprovada a Lei Estadual nº 13.094 que alterou e detalhou a Lei Estadual nº 10.310 de 12 maio de 1999, que dispõe sobre o sorteio de imóveis, nos seguintes moldes:

- Destinação dos imóveis construídos ou financiados com recursos públicos, por meio de sorteio entre os interessados previamente inscritos e selecionados;
- Critérios para inscrição, seleção e atendimento da demanda

para as construções ou financiamentos a serem estabelecidos pelo Poder Executivo, mediante proposta da Secretaria da Habitação, considerando como critérios de prioridade de atendimento, o tempo de moradia ou de trabalho dos titulares do financiamento no Município.

- Dispensa da classificação da demanda por meio de sorteio nas situações que envolvam:

1 - risco de vida iminente ou à qualidade ambiental e urbana, inclusive em áreas de influência de obras de infra-estrutura urbana, de saneamento ou proteção ambiental, que exijam ações de erradicação, urbanização ou regularização fundiária e priorizando o atendimento da população já moradora da área;

2 - vítimas de calamidade pública ou outra demanda por atendimento habitacional provisório ou definitivo, que se caracterize como de interesse público, devidamente comprovado, na forma em que dispuser regulamento da Secretaria da Habitação;

3 - membros de associações, cooperativas ou sindicatos credenciados na Secretaria da Habitação ou na CDHU, que disponham de terreno para a execução de empreendimento habitacional, ou que utilizem terreno de propriedade da CDHU ou Prefeituras ou, ainda, adquiridos com recursos públicos para essa finalidade, desde que atendidos os demais critérios de seleção previstos nos programas promovidos pela política estadual para a habitação de interesse social.

Também em 2008, a SH/CDHU procedeu à revisão/adequação do conceito de família para atendimento habitacional, buscando uma adaptação à evolução do perfil sociofamiliar nos últimos anos, considerando todos os segmentos sociais. Esse novo conceito inclui a possibilidade de atendimento a:

- Famílias resultantes de **casamento civil ou religioso**:
  - Casal com ou sem filhos;
- Famílias resultantes de **união estável**:
  - Companheiros com ou sem filhos;
- Famílias resultantes de **união homoafetiva**:
  - Parceiras ou parceiros com ou sem filhos;
- Famílias **monoparentais**:
  - Mãe ou pai com seus filhos;
- Famílias **anaparentais**:
  - Avós e netos;
  - Irmãos;
  - Tios e sobrinhos;
  - Primos; e
  - Demais famílias sem os pais, constituídas com base no parentesco consanguíneo, independentemente do grau de parentesco;
- Indivíduos **sós**:
  - Indivíduos que têm 25 anos ou mais, não vivem em união estável, são viúvos, divorciados, desquitados, separados judicialmente ou solteiros e que:
    - Não têm filhos;
    - Têm filhos menores de 25 anos, mas deles não detêm a guarda nem com eles residem sob o mesmo teto; ou
    - Têm filhos, mas os filhos já constituíram família ou já têm 25 anos ou mais;
  - Famílias **afetivas**:
    - Constituídas por indivíduos que reciprocamente se consideram afamiliaados, que são unidos por afinidade ou por vontade expressa e que residem familiarmente sob o mesmo teto, de maneira pública, duradoura e contínua.

continuação...

**PARCERIAS GOVERNAMENTAIS**

**PAC-PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DE CRESCIMENTO DESTINADO À HABITAÇÃO E URBANIZAÇÃO:** trata-se de uma operação de articulação de recursos federais e estaduais que envolvem uma ampla gama de projetos que visam a intervenções nas seguintes áreas:

■ **Favelas e assentamentos precários,** prevendo ações de urbanização, reassentamentos habitacionais para apoio a urbanização e a remoção e reassentamento de famílias moradoras de áreas de risco ou afetadas por obras públicas;

■ **Ações na área central do Município de São Paulo:** provisão ou requalificação de moradias na área central, visando à qualificação urbana e incremento da qualidade de vida, por meio de ações nas Subprefeituras Sé e Mooca.

Os Projetos beneficiados com essa parceria atendem a cerca de 30.000 famílias nas seguintes intervenções e municípios: Bairro dos Pimentas em Guarulhos; Jardim Santo André e Favela Pintassilgo em Santo André; Paraisópolis, Pantanal, Chácara Bela Vista e Área Central (descrito acima) em São Paulo; Bairros Cota e Casqueiro em Cubatão; Alemoa em Santos; Vicente de Carvalho II em Bertiooga; México 70 em São Vicente; Hortolândia/Sumaré em Hortolândia e Favelas Aeroporto em Ribeirão Preto.

**PARCERIA EM PROGRAMAS FEDERAIS:** em 2010, a SH/CDHU deu continuidade à parceria com a CAIXA para a viabilização de atendimentos habitacionais em apoio aos programas federais, com destaque para o Programa Minha Casa Minha Vida, ao qual o Governo do Estado aderiu em abril deste ano, além de dar continuidade às operações do Programa Crédito Solidário, Operações Coletivas Urbanas e Rurais, e iniciar nova parceria para o Programa Nacional de Habitação Rural.

**RODOANEL:** parceria CDHU x DERSA para viabilização de soluções de atendimento habitacional na destinação de empreendimentos promovidos pela CDHU; e destinação/comercialização de empreendimentos ou outras soluções viabilizadas pelo DERSA. Já foram construídas e entregues unidades habitacionais nos Municípios de São Bernardo do Campo e Mauá; foram destinadas unidades em Cotia e está em curso a destinação de cartas de crédito nessa parceria com a DERSA.

**COMPLEXO VIÁRIO JACU-PÊSSEGO:** parceria CDHU x DERSA, firmada no final de 2008, por meio de Termo de Cooperação Técnica visando à realização de ações conjuntas para o reassentamento de famílias ocupantes da área de influência de obras do Complexo Viário Jacu-Pêssego – trecho entre a Av. Ragueb Chohfi e o Município de Mauá. Em 2010 foi dada continuidade à estruturação da parceria e das soluções de atendimento habitacional com a formulação de um convênio entre as partes que deverá ser firmado no início de 2010. O atendimento às famílias já teve início, com a destinação de unidades habitacionais em empreendimento da CDHU em São Bernardo do campo e encontram-se em estruturação soluções de atendimento por carta de crédito.

**PROGRAMA MANANCIAIS:** conjunto de intervenções nas áreas das bacias hidrográficas dos mananciais da Região Metropolitana de São Paulo, especialmente Guarapiranga e Billings, voltadas para a urbanização de favelas, reassentamento populacional e expansão de infra-estrutura básica, principalmente sanitária, devendo beneficiar diretamente cerca de 470.000 pessoas.

Trata-se de ação integrada do Governo do Estado de São Paulo, com a coordenação do Programa pela Secretaria de Saneamento e Energia. As ações de reassentamento populacional estão a cargo da Secretaria da Habitação/CDHU e da Prefeitura do Município de São Paulo. A PMSP também realizará ações de urbanização de favelas e melhorias urbanas em loteamentos.

A ação prevê aporte de recursos com previsão de financiamento do BIRD - Banco Mundial e recursos do Governo Federal, este por meio do PAC - Programa Federal de Aceleração do Crescimento e do Pró-Moradia para ações em habitação.

A ação da CDHU inclui a viabilização de 2.548 unidades habitacionais, sendo que os terrenos selecionados para a construção das unidades concentram-se na zona Sul do Município de São Paulo.

**PROJETO PARQUE VÁRZEAS DOTIETÊ:** 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), a SH e CDHU prevêem a remoção e o reassentamento de 3 mil famílias, em uma primeira etapa, sendo 2.500 em São Paulo e 500 em Guarulhos. O total de atendimentos previsto é de 5 mil famílias. O parque, que se estenderá ao longo das margens do rio, entre São Paulo e Salesópolis, é parte do Projeto Nova Marginal.

**PARCERIA COM PMSP:** a SH/CDHU firmou parcerias com a Prefeitura do Município de São Paulo, com meta de atendimento por meio da viabilização de unidades habitacionais para famílias oriundas das seguintes situações: áreas de risco, e favelas com projetos de urbanização ou erradicação.

A SH/CDHU disponibilizou unidades habitacionais em seus empreendimentos, e repassou recursos para a urbanização de favelas bem como para construção de empreendimentos executados pela COHAB/SP e SEHAB/SP.

Além disso, têm apoiado as obras de urbanização de favelas e concedido cartas de crédito para os Projetos desenvolvidos pela PMSP, entre os quais se destacam: Marginais, Águas Espriadas, Paraisópolis e Heliópolis.

Uma ação de destaque na parceria com o Município de São Paulo foi o atendimento, em empreendimentos da CDHU de famílias atingidas por inundações no bairro Jardim Romano na várzea do Rio Tietê – distrito Jardim Helena - próximo ao Itaim Paulista. Duzentos e oitenta famílias foram atendidas nos últimos dias de 2009, sendo 100 famílias transferidas para o empreendimento CDHU Condomínio Safira e 180 para o Condomínio Portal da Serra, ambos em Itaquaquecetuba, na Grande São Paulo, município vizinho à área do Jardim Romano.

**OUTRAS PARCERIAS:** Dando continuidade a iniciativas de busca da promoção de sustentabilidade na promoção habitacional, em 2010 foram firmadas duas parcerias importantes referentes a esse tema:

■ **Protocolo de Intenções entre a Secretaria de Estado da Habitação (SH), a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e a entidade “Green Building Council” Brasil,** tendo como objetivo: proceder ao intercâmbio de informações e estudos, bem como enviar esforços para adesão ao Programa “One Degree Less – Global White Roof Initiatives”, cujo objeto é a adoção de simples métodos construtivos (colocação de coberturas refletivas de tetos brancos ou tetos verdes nos edifícios) que visam à diminuição da temperatura nos grandes centros urbanos em 1° C, contribuindo dessa maneira, com iniciativas para conter o aquecimento global.

■ **Protocolo de Cooperação entre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS),** tendo como objetivos:

(a) Assistir a CDHU na identificação/caracterização de problemas e desafios oriundos da modificação do espaço natural para construção de empreendimentos habitacionais, com foco nos temas água e energia; (b) Analisar em conjunto todo o processo de construção de empreendimentos habitacionais, para aferir se esses elementos correspondem a padrões de uso sustentável e de preservação ambiental; (c) Apoiar a formulação de estratégias, diretrizes e soluções para avaliação da sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais, visando à produção de informações e indicadores de referência para os tomadores de decisão e para a elaboração de projetos de moradias; (d) Amenizar os impactos negativos ao

meio ambiente advindos de padrões insustentáveis de produção e consumo, bem como dar suporte à construção de soluções duradouras de prevenção de desperdício de recursos, tanto naturais, como financeiros.

Nota: Esse Protocolo foi lançado no Evento “1º Seminário Eficiência Energética e Habitação de Interesse Social no Estado de São Paulo”, realizado em parceria com diversas entidades do Setor e com a CBCS.

**INVESTIMENTOS E PRODUÇÃO HABITACIONAL**

No ano de 2010, a Companhia investiu R\$ 1,46 bilhão em seu programa habitacional, relativamente ao início e a continuação ou conclusão de obras, encerrando o exercício social com 45.532 unidades habitacionais em canteiro.

A produção habitacional do exercício social recém-findo acha-se distribuída da seguinte forma:

Prog. PPA	Ação PPA	Programas Habitacionais	UHS	Canteiro	Contratadas
2508 Provisão de Moradias	2006 Produção de Moradias	Parceria Municípios	7.638	24.897	2.585
		Parceria Associações e Cooperativas	2.531	3.306	348
		Produção Direta	530	1.462	167
		Moradias Indígenas	7	62	53
		Vila Dignidade	0	114	-
		Moradia Rural	32	336	-
2509 Requalificação de Moradias	2002 Aquisição de Moradias	PHAI - Servidor Público	137	360	-
2510 Urbanização de Favelas e Assentamentos Precários	2005	Urbanização de Favelas	6.983	2.564	220
		Urbanização Pantanal	1.781	-	-
		Urbanização Paraisópolis	-	736	-
		Reassentamento Habitacional	13.347	5.080	3.205
3906 Saneamento Ambiental em Mananciais de Interesse Regional	1998	Recuperação Socioambiental da Serra do Mar	512	6.108	
		1440	Mananciais do Alto Tietê	0	60
<b>TOTAL</b>			<b>33.498</b>	<b>45.532</b>	<b>6.708</b>

**CARTEIRA DE CRÉDITO HABITACIONAL**

A Carteira de Crédito Habitacional da Companhia, conta no final do exercício de 2010 com mais de 339 mil mutuários em cobrança, representando um patrimônio de 3,6 bilhões de reais. Esses mutuários foram contemplados com subsídios concedidos pela CDHU, destinados à redução do valor de suas prestações mensais, representando durante o exercício, recursos líquidos no montante de R\$ 207 milhões. Leva-se em conta a possibilidade de comprometimento mensal da família, considerando-se a parcela excedente como *subsídios habitacionais*, não importando o valor de financiamento da moradia. Dessa forma, famílias com renda mensal entre um e três salários mínimos, têm suas prestações limitadas a 15% da renda mensal. Famílias com renda mensal entre três e cinco salários mínimos têm suas prestações limitadas a 20% da renda mensal. Famílias com renda mensal entre cinco e oito e meio salários mínimos, têm suas prestações limitadas a 25% da renda mensal. E, famílias com renda mensal entre oito e meio e dez salários mínimos, têm suas prestações limitadas a 30% da renda mensal.

A concessão de subsídios (bônus) tem sido praticada diretamente pela Companhia, fato que provoca os resultados negativos. Para o exercício de 2009 e seguintes, a Companhia estabeleceu convênio com a Secretaria da Habitação para aporte de recursos não onerosos.

A Companhia conta com uma população mutuária, constituída em sua maioria por famílias com renda mensal de até três salários mínimos, muito sensíveis às questões de conjuntura econômica, decorrentes de pouca especialização profissional, muitas delas enfrentando problemas de desemprego, saúde e desagregação familiar. Em razão disso, durante o exercício social, foram adotadas medidas objetivando a retomada e o incentivo à regularidade no pagamento de suas prestações de financiamento habitacional, tais como:

1. **ADEQUAÇÃO DA TAXA DE JUROS DE MORA**  
 Redução da taxa de juros de mora incidente sobre as prestações em atraso, de 1%, para 0,2466% ao mês. Essa medida propicia uma redução de 75% na taxa anual de juros de mora, representando um incentivo substancial para aqueles devedores em condições de se colocarem em dia com suas prestações da casa própria.

2. **RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS**  
 A CDHU desenvolveu mecanismos destinados a facilitar a renegociação de dívidas de seus mutuários, possibilitando sua liquidação com prazos adequados aos compromissos mensais das famílias, de sorte a proporcionar tranquilidade e certeza na preservação do patrimônio familiar.

3. **ATENDIMENTO ATRAVÉS DA INTERNET**  
 A CDHU oferece a seus mutuários e ao público em geral, considerando-se que todos os municípios deste Estado dispõem de equipamentos que permitem o acesso à internet, a possibilidade de solução imediata de questões rotineiras, relacionadas às condições da moradia e do financiamento habitacional, bem como informações em geral, sem a necessidade de deslocamento às unidades da CDHU.

Ao concluir este relatório, manifestamos nossos agradecimentos aos Senhores Acionistas, ao Conselho de Administração, ao Conselho Fiscal, ao Excelentíssimo Senhor Secretário de Estado da Habitação e ao Excelentíssimo Senhor Governador do Estado, pela confiança e colaboração recebidas.

Ao final, devemos registrar nossos agradecimentos à competente equipe de funcionários da CDHU.

**A DIRETORIA**

<b>BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 E 1º DE JANEIRO DE 2009</b>				
<i>(Valores expressos em milhares de reais)</i>				
<b>ATIVO</b>	<b>Nota explicativa</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>01/01/2009</b>
<b>CIRCULANTE</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	4	96.340	47.117	41.515
Prestações a receber	5	928.047	827.046	714.429
Impostos a recuperar	6	1.252	2.994	5.158
Depósitos e cauções		32.380	41.011	54.708
Adiantamentos diversos		2.674	2.369	1.468
Outros créditos		1.779	2.780	2.154
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>1.062.472</b>	<b>923.317</b>	<b>819.432</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>				
Devedores por vendas compromissadas	7	3.601.216	3.098.328	2.839.844
Terrenos	8	563.883	453.455	423.051
Projetos em fase de desenvolvimento	9	1.463.024	1.222.199	1.053.080
Imóveis a comercializar	10	1.040.586	1.012.462	980.115
Desapropriações em andamento	8	72.717	57.324	4.474
FCVS a receber	11	241.907	232.443	258.841
Depósitos judiciais	12	50.603	42.713	42.427
<b>TOTAL DO REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b>7.033.936</b>	<b>6.118.924</b>	<b>5.601.832</b>
Investimentos		269	269	269
Imobilizado	13	3.761	4.105	3.261
Intangível	14	2.609	2.304	2.653
		6.639	6.678	6.183
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>7.040.575</b>	<b>6.125.602</b>	<b>5.608.015</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>8.103.047</b>	<b>7.048.919</b>	<b>6.427.447</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

continua...

continuação...

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 E 1º DE JANEIRO DE 2009**

(Valores expressos em milhares de reais)

PASSIVO	Nota explicativa	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<b>CIRCULANTE</b>				
Fornecedores e prestadores de serviços	15	116.523	128.908	55.410
Obrigações com pessoal e encargos		2.043	1.930	1.833
Impostos e contribuições a recolher		6.229	7.083	4.427
Seguros a pagar		4.281	4.384	3.624
Prestações de empréstimos a pagar	18	41.186	42.604	41.598
Provisão para férias e encargos		9.894	9.429	8.949
Provisão para contingências	16	588	62.035	70.063
Convênios a repassar	17	239.826	137.101	23.725
Outras exigibilidades	21	47.081	5.103	7.825
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>467.651</b>	<b>398.577</b>	<b>217.454</b>
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>				
Empréstimos e financiamentos	18	146.593	147.341	182.079
Fundo de recuperação residual	19	126.605	115.005	103.396
Provisão para contingências	16	430.130	443.183	506.976
Provisão para desapropriações	8	72.717	57.324	4.474
FCVS a recolher	20	8.055	7.481	6.996
Outras exigibilidades	21	18.514	13.781	10.913
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>802.614</b>	<b>784.115</b>	<b>814.834</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>				
Capital social	22	7.793.184	7.160.307	6.605.635
Reserva de capital		16.599	16.599	16.599
Prejuízos acumulados		(1.985.226)	(1.943.556)	(1.781.747)
Recursos para futuro aumento de capital		1.008.225	632.877	554.672
		<b>6.832.782</b>	<b>5.866.227</b>	<b>5.395.159</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>8.103.047</b>	<b>7.048.919</b>	<b>6.427.447</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto lucro por ações)

	2010	2009
<b>RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>834.618</b>	<b>672.285</b>
Receitas financeiras	255.614	239.628
Receitas de produção e comercialização	109.162	159.018
Gestão de créditos	68.242	62.919
Variações monetárias ativas	80.418	91.664
Outras receitas operacionais	321.182	119.056
<b>DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(649.285)</b>	<b>(617.083)</b>
Despesas financeiras	(9.737)	(7.108)
Despesas com subsídios concedidos (bônus na prestação)	(207.460)	(201.942)
Despesas de produção e comercialização	(392.973)	(327.921)
Despesas de desenvolvimento comunitário	(3.117)	(26.619)
Gestão de créditos	(9.116)	(3.883)
Variações monetárias passivas	(20.318)	(4.955)
Outras despesas operacionais	(6.564)	(44.655)
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>185.333</b>	<b>55.202</b>
<b>DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS</b>	<b>(227.003)</b>	<b>(217.011)</b>
Despesas com pessoal	(78.836)	(70.482)
Encargos sociais	(49.626)	(45.365)
Serviços de terceiros	(85.997)	(92.055)
Materiais	(1.701)	(1.934)
Encargos diversos	(10.609)	(6.560)
Despesas tributárias	(234)	(615)
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(41.670)</b>	<b>(161.809)</b>
Prejuízo por ação em R\$	(0,006)	(0,028)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E  
RECURSOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Capital social	Reservas de capital		Recursos para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido
		Doações e subvenções	(Prejuízos) acumulados		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008	6.605.635	16.599	(1.781.747)	554.672	5.395.159
Recursos para aumento de capital	-	-	-	632.877	632.877
Aumento de capital – AGO de 23/04/2009	554.672	-	-	(554.672)	-
Prejuízo do exercício	-	-	(161.809)	-	(161.809)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009	7.160.307	16.599	(1.943.556)	632.877	5.866.227
Recursos para aumento de capital	-	-	-	1.008.225	1.008.225
Aumento de capital – AGO de 22/04/2010	632.877	-	-	(632.877)	-
Prejuízo do exercício	-	-	(41.670)	-	(41.670)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010	7.793.184	16.599	(1.985.226)	1.008.225	6.832.782

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009**

(Valores expressos em milhares de reais)

	2010	2009
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Prejuízo do exercício	(41.670)	(161.809)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido com caixa gerado pelas operações:		
Depreciação e amortização	1.795	3.082
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6.552	44.600
Reversão de provisões	(74.500)	(71.821)
Baixa do ativo imobilizado e intangível	22	15
	(107.801)	(185.933)
Redução (aumento) nos ativos:		
Prestações a receber	(101.001)	(112.617)
Impostos a recuperar	1.742	2.164
Depósitos e cauções	8.631	13.697
Outros créditos	696	(1.527)
Devedores por vendas compromissadas	(502.887)	(258.484)
Terrenos destinados para projetos	(110.428)	(30.404)
Projetos em fase de desenvolvimento	(240.825)	(169.119)
Imóveis a comercializar	(28.124)	(32.347)
FCVS a receber	(16.016)	(18.202)
Depósitos judiciais	(7.890)	(286)
	(996.102)	(607.125)
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores e prestadores de serviços	(12.385)	73.498
Obrigações com pessoal e encargos	113	97
Impostos e contribuições a recolher	(854)	2.656
Seguros a pagar	(103)	760
Provisão para férias e encargos	465	480
Convênios a repassar	102.725	113.376
Fundo de recuperação residual	11.600	11.609
FCVS a recolher	574	485
Outras exigibilidades	46.711	146
	148.846	203.107
<b>RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(955.057)</b>	<b>(589.951)</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Adições ao ativo imobilizado e intangível	(1.779)	(3.592)
<b>RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	<b>(1.779)</b>	<b>(3.592)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Aumento de capital	1.008.225	632.877
Prestações de empréstimos a pagar/Empréstimos e financiamentos	(2.166)	(33.732)
<b>RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>1.006.059</b>	<b>599.145</b>
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS, DE INVESTIMENTOS E DE FINANCIAMENTO</b>	<b>49.223</b>	<b>5.602</b>
Caixa e equivalentes no início do exercício	47.117	41.515
Caixa e equivalentes no final do exercício	96.340	47.117
<b>VARIAÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES</b>	<b>49.223</b>	<b>5.602</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

continua...

continuação...

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTE AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009 (Valores expressos em milhares de reais)

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU é uma empresa de economia mista, com sede em São Paulo, que, por meio de recursos provenientes do seu acionista majoritário, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, mediante aportes de capital ou por intermédio de financiamentos bancários, tem como objetivos principais:

- Elaborar ou contratar a elaboração de projetos e suas implantações, e promover medidas de apoio à realização de planos e programas estaduais e/ou municipais de habitação prioritários para o atendimento à população de baixa renda, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo mediante:
  - Aquisição, urbanização e parcelamento de áreas para fins habitacionais.
  - Comercialização de lotes urbanizados.
  - Implantação de equipamentos comunitários.
  - Comercialização de habitações.
  - Locação social de habitações.
  - Ampliação e/ou melhoria de habitações existentes.
  - Recuperação de sub-habitações em assentamentos humanos espontâneos.
  - Aquisição e venda de materiais de construção e unidades pré-fabricadas.
  - Prestação de serviços de assistência técnica, jurídico-legal, comunitária e financeira aos programas estaduais e municipais de habitação.
  - Promoção de estocagem estratégica de terrenos para assegurar a execução de programas habitacionais, considerando as diretrizes locais de uso de solo e a conveniência de maximizar os investimentos públicos em serviços urbanos básicos.
- Acompanhar, fiscalizar e controlar o cumprimento de obrigações contratuais pelos adquirentes de lotes e habitações financiadas pela Companhia.

### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conjugadas com as normas expedidas pela Caixa Econômica Federal (CEF) e com o Plano de Contas das Companhias de Habitação Popular, tendo em vista que a CDHU é agente do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Estão também em conformidade com as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em consonância com a Lei das Sociedades por ações, incluindo as alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09. A Administração da Companhia no exercício de 2010, conforme orientação do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e CVM, adotou os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo CFC e CVM, com vigência prevista para exercícios sociais iniciados a partir de 1º janeiro de 2009. Dessa forma, esses Pronunciamentos foram aplicados em 31 de dezembro de 2009 e estendidos às demonstrações financeiras de 2010 apresentadas para fins comparativos.

a. Redução ao valor recuperável de ativos  
O Pronunciamento Técnico CPC 1 determina que seja avaliada a necessidade de redução do valor recuperável de ativos, visando assegurar que os ativos registrados não estejam registrados por um valor superior àquele passível de ser recuperado por uso ou por venda. A Administração da Companhia não identificou necessidade de ajuste do valor de seus ativos.

b. Demonstração do fluxo de caixa  
O Pronunciamento Técnico CPC 3 substituiu nas demonstrações financeiras a demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa. A Companhia substituiu a apresentação desse demonstrativo nas demonstrações financeiras.

c. Ativo intangível  
O Pronunciamento Técnico CPC 4 estabelece regras para constituição e manutenção de saldos em conta do ativo intangível, incluindo saldos que estavam registrados no ativo diferido. A Companhia efetuou a reclassificação dos ativos intangíveis durante o exercício de 2008.

d. Ajuste a valor presente  
O Pronunciamento Técnico CPC 12 estabelece os requisitos básicos a serem observados quando da apuração do ajuste a valor presente de elementos do ativo e do passivo quando da elaboração de demonstrações financeiras.

### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA  
Caixa representa numerários em espécie e contas bancárias disponíveis. Equivalentes de caixa estão representados pelas aplicações financeiras, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

3.2. PRESTAÇÕES A RECEBER  
Representam as prestações emitidas contra os mutuários e a provisão dos saldos devedores no curto prazo.

3.3. DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS  
Correspondem a valores financiados aos mutuários. A atualização do saldo devedor é realizada em conformidade com os dispositivos legais vigentes, utilizando-se os índices de atualização da caderneta de poupança.

3.4. TERRENOS  
Compreendem glebas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação para futura urbanização. São registrados ao custo de aquisição ou valor simbólico nos casos de doações e aumentos dos valores de benfeitorias efetuadas.

Os valores foram corrigidos até 31 de dezembro de 1995, nos termos da legislação vigente à época.

3.5. 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.

Os valores foram corrigidos até 31 de dezembro de 1995, nos termos da legislação vigente à época.

3.6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR  
Representam as unidades habitacionais concluídas, sendo registradas pelos custos transferidos da conta de projetos em fase de desenvolvimento e acrescidas da correção monetária até 31 de dezembro de 1995.

3.7. IMOBILIZADO  
Registrado ao custo de aquisição e corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com as taxas anuais permitidas pela legislação vigente, conforme nota explicativa nº 13.

3.8. INTANGÍVEL  
Registrado ao custo de aquisição e corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995. A amortização é calculada pelo método linear, de acordo com as taxas anuais permitidas pela legislação vigente, conforme nota explicativa nº 14.

3.9. EMPRÉSTIMOS  
Estão demonstrados pelos valores liberados à Companhia, corrigidos monetariamente e acrescidos dos juros incorridos até a data do balanço.

3.10. PROVISÃO PARA DESAPROPRIAÇÕES  
Constituída em função de uma estimativa de desembolsos para pagamento de áreas desapropriadas a seu favor. A contrapartida está registrada na conta "desapropriações em andamento", no realizável a longo prazo.

3.11. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Constituída de acordo com as probabilidades de perda, informadas pelos assessores jurídicos da Companhia, para os processos cíveis, trabalhistas e tributários em andamento.

3.12. RECURSOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL  
Representados pelos recursos dos acionistas para futuro aumento de capital demonstrados pelos valores originais recebidos em dinheiro.

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2010	2009
Caixa	74	73
Depósitos bancários à vista	56.262	24.472
	<u>56.336</u>	<u>24.545</u>

O valor registrado como caixa representa numerários em espécie, disponibilizados para os escritórios regionais, a fim de cobrir pequenos gastos. Depósitos bancários à vista representam os recursos disponíveis.

### 4.1. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	2010	2009
Caixa Econômica Federal	3.756	3.262
Banco do Brasil - Vila Dignidade (a)	13.760	1.365
Banco do Brasil - Cidade Legal (b)	1.669	17.945
Banco do Brasil - São Paulo de Cara Nova (c)	7.122	-
Banco do Brasil - demais convênios (d)	13.697	-
	<u>40.004</u>	<u>22.572</u>

Referem-se basicamente a aplicações em fundos de investimento financeiro e em cotas de fundos de investimento. Os saldos com a Caixa Econômica Federal referem-se a aplicações em fundos de investimento, sendo que os valores foram disponibilizados à Companhia mediante solicitação para pagamento de medições.

Os valores aplicados no Banco do Brasil em fundos de investimento referem-se ao saldo remanescente do montante recebido por conta de diversos convênios celebrados, em sua maioria, entre a CDHU e Secretaria Estadual da Habitação, conforme descrito abaixo:

(a) **Vila Dignidade: Decreto nº 54.285, de 29 de abril de 2009**, que autoriza as Secretarias Estaduais da Habitação e de Assistência e Desenvolvimento Social, representando o Estado, a celebrar convênios com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU. O propósito do convênio visa à implementação do Programa Vila Dignidade e tem por objeto a transferência de recursos financeiros da Secretaria da Habitação (SH) para CDHU, para que esta proceda à construção de moradias e áreas de convivência social, projetadas para pessoas idosas, em núcleos habitacionais horizontais, de acordo com o plano de trabalho aprovado pela Secretaria da Habitação.

(b) **Cidade Legal:** Convênio celebrado entre o Estado de São Paulo, por intermédio de sua Secretaria da Habitação, e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, tendo por objeto a transferência de recursos financeiros destinados à implementação do Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais.

(c) **São Paulo de Cara Nova:** O presente convênio tem por objeto a transferência de recursos financeiros do Estado para a CDHU, no âmbito do Programa São Paulo de Cara Nova, na modalidade melhorias em conjuntos habitacionais da CDHU, para intervenções consistentes em obras de infraestrutura, obras de equipamentos sociais, ações de recuperação de áreas condominiais (recuperação de prédios e execução de portais), em diversos conjuntos habitacionais localizados no município de São Paulo.

(d) **Demais convênios:** Objetiva o repasse de recursos financeiros da Secretaria da Habitação (SH) para a CDHU, para implementação de diversos programas, como: provisão de moradias, urbanização de favelas e assentamentos precários, requalificação de moradias, regularização fundiária de interesse social, etc.

### 5. PRESTAÇÕES A RECEBER

	2010	2009
Prestações a vencer	38.548	35.473
Prestações vencidas	637.075	557.421
Projeção no curto prazo	252.424	234.152
	<u>928.047</u>	<u>827.046</u>

Essa conta registra as parcelas emitidas contra os mutuários, bem como a projeção para as amortizações a serem realizadas pelos mutuários nos próximos 12 meses.

### 6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	2010	2009
Imposto de renda a compensar	1.252	2.994
	<u>1.252</u>	<u>2.994</u>

#### Movimentação:

Saldo anterior 2009	2.994
Atualização monetária - taxa Selic	38
Compensação impostos devidos	(2.951)
IR s/aplicações 2010	1.171
	<u>1.252</u>

O resultado dessa rubrica em 2010 refere-se basicamente ao saldo remanescente do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) incidente sobre as aplicações financeiras da Companhia em 2009, bem como, ao longo do exercício atual, atualizados mensalmente pela taxa Selic.

A partir de julho de 2010, após a entrega da DIPJ (Declaração de Informações Econômico-fiscais da Pessoa Jurídica) à Secretaria da Receita Federal, iniciou-se a compensação dos créditos de 2009 com os impostos devidos (PIS/Pasep, Cofins, IR, ITR).

### 7. DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS (AJUSTE A VALOR PRESENTE)

O ajuste a valor presente (AVP) da conta "Devedores por vendas compromissadas", que representa os recebíveis da carteira de mutuários com vencimentos a partir de 360 dias, foi realizado de acordo com a seguinte metodologia:

a. Inicialmente, foi desenvolvido um **Indicador de desempenho da carteira (IDC)** para determinar o perfil da inadimplência e risco de crédito de cada contrato, tomando como base o Fluxo Efetivamente Realizado e o Fluxo Teórico de cada contrato, nos últimos 19 anos. Foram consideradas todas as amortizações realizadas em cada contrato, pagamentos de encargos moratórios, bem como renegociações de parcelas em atraso pagas ou incorporadas ao saldo devedor, em suas respectivas datas-base. Então, o IDC foi obtido pelo **Valor presente realizado (VPR) dividido pelo Valor**

**presente teórico (VPT)**. O valor presente foi calculado com base na taxa da poupança. O período estudado foi o movimento financeiro de cada contrato a partir de fevereiro de 1991 e a data-base da avaliação, 31 de dezembro de 2010.

b. Também foi obtida a **Taxa real de retorno** calculada pelo conceito de taxa interna de retorno, que representa uma taxa de juros ideal para aquele contrato, levando em consideração o nível de inadimplência apurado no histórico estudado em moeda constante. Esse valor resulta na taxa real de recuperação do crédito de cada contrato, remunerado com base na taxa da caderneta de poupança.

c. A **Taxa real da CDHU** foi estabelecida no conceito de custo de capital em moeda constante da data-base da avaliação. Foi fixada analisando a taxa real da caderneta de poupança acima da inflação medida pelo IPC da Fipe no período de fevereiro de 1991 e dezembro de 2010.

d. A partir dos resultados de **b e c**, foi determinado o **Spread de inadimplência** de cada contrato, calculado com base na fórmula abaixo:

$$\text{Spread inad.} = \frac{1 + \text{Taxa Real de Retorno}}{1 + \text{Taxa Real CDHU}} - 1$$

e. A partir do **Spread de inadimplência**, foi determinada a **Taxa de desconto de 4,80% (5% em 2009)** para cada contrato, calculada da forma abaixo:

#### Taxa Real de Retorno + Spread de Inadimplência CDHU

f. Na sequência, foi calculado o **Valor presente do fluxo futuro antes do subsídio**, que se refere ao valor presente dos fluxos de benefícios dos contratos descontado na data-base da avaliação pela **Taxa de desconto** descrita no item anterior.

A Companhia demonstra a seguir o resultado dessa metodologia de cálculo, com a finalidade apenas de divulgação:

	2010	2009
Devedores por vendas compromissadas	3.440.616	5.580.825
Ajuste a valor presente	253.151	(1.222.460)
	<u>3.693.767</u>	<u>4.358.365</u>

g. Em seguida, calculamos o **Valor presente do fluxo futuro após subsídio**, que se refere ao valor presente dos fluxos de benefícios dos contratos, excluído o subsídio, descontado na data-base da avaliação pela mesma **Taxa de desconto** descrita anteriormente.

O efeito dessa metodologia de cálculo está apresentado abaixo, ressaltando que ela foi adotada para fins de ajuste da carteira de mutuários:

	2010	2009
Devedores por vendas compromissadas	3.440.616	5.580.825
Ajuste a valor presente	160.600	(2.482.497)
	<u>3.601.216</u>	<u>3.098.328</u>

Em relação ao exercício de 2009, houve uma reversão no cálculo do ajuste a valor presente, devido a algumas exceções, como os casos de mutuários com indicadores de inadimplência muito elevados e os casos em que o sistema não conseguiu estimar os cálculos anteriores, nos quais se admitiu o procedimento de avaliação considerando que se efetuará a recuperação do imóvel e posterior refinanciamento para outro mutuário do sistema. Os recursos destinados a financiar a carteira de mutuários no longo prazo, após o ajuste a valor presente, podem ser demonstrados da seguinte forma:

	2010	2009
Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo	3.321.249	2.811.345
Empréstimos com os bancos estatais	279.967	286.983
	<u>3.601.216</u>	<u>3.098.328</u>

Para os financiamentos realizados com recursos oriundos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, integrava o valor das prestações mensais uma parcela de Fundo de Recuperação Residual (FRR), demonstrada sob a forma de provisão para fazer face às coberturas futuras dos saldos residuais de mutuários (nota explicativa nº 19).

Até o ano de 1994, as construções das unidades habitacionais eram financiadas com recursos da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil, para os quais os saldos residuais devedores estão amparados pela cobertura do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais - (nota explicativa nº 20).

O número total de mutuários em cobrança é de aproximadamente 339 mil, sendo 95% deles financiados com recursos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo e os demais, mediante empréstimos já anteriormente referidos.

7.1. **CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS - ASPECTOS LEGAIS**  
A Lei Estadual nº 7.646/91, que trata dos programas habitacionais destinados a construção e financiamento de casas populares à população de baixa renda (até cinco salários mínimos), determina que os valores das prestações não poderão comprometer a renda familiar dos mutuários, na amortização de suas prestações, em níveis superiores a 15% ou 20% das referidas rendas.

7.2. **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, entretanto, em consonância com a Lei Estadual nº 7.646/91.

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.

Com base nessas premissas, a Companhia registrou à época uma provisão para subsídios, para que a sua carteira de recebíveis estivesse demonstrada ao valor provável de realização.

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 do pagamento das prestações mensais. No ano de 2010, os subsídios concedidos sobre as prestações a receber de curto prazo totalizaram R\$207.460 mil.

#### 7.3. INADIMPLÊNCIA

A Companhia está restringida legalmente de cobrar dos mutuários prestações superiores a 15% ou 20% de sua respectiva renda. Esse fator não tem sido suficiente para que os níveis de inadimplência estejam situados em patamares aceitáveis. Ao contrário, a curva de devedores com mais de três parcelas em atraso sofreu sensíveis acréscimos nos últimos anos, razão pela qual a Administração da Companhia iniciou em setembro de 2001 uma ampla campanha publicitária com o objetivo de tornar adimplente uma massa superior a 116 mil mutuários.

Em condições absolutamente satisfatórias aos mutuários, embora não tenha ocorrido qualquer tipo de anistia, os prazos de financiamento foram

continua...

continuação...

prolongados e os valores das prestações foram adequados à capacidade de pagamento dos mutuários.

Não obstante à campanha realizada em 2001, a Companhia, a fim de diminuir ainda mais o índice de inadimplência, resolveu criar em junho de 2006 a Gerência de Recuperação de Créditos Imobiliários, posteriormente denominada Gerência de Administração de Créditos Imobiliários, que vem realizando um extenso trabalho atendendo aos mutuários que se encontram inadimplentes, diretamente em campo.

Em 2008, a Gerência de Administração de Créditos Imobiliários revisou as normas e procedimentos, NP 4.01.03 – Diretrizes e critérios para administração de contratos com mutuários e NP 4.01.04 – Procedimentos para administração de contratos com mutuários, resultando em diversas ações. Em 2010, dando continuidade ao processo iniciado em 2008 e, buscando melhora na cobrança houve ações voltadas ao atendimento realizado nas localidades com maior incidência de inadimplência. A Gerência recebeu nova denominação como Gerência de Regularização de Contratos e Créditos e, concluiu as seguintes ações:

- Ingresso e distribuição de mais 3.145 ações judiciais de cobrança (4.723 em 2009).
- Acompanhamento da retomada de 415 imóveis (173 em 2009) com sentença judicial transitada em julgado e reocupação dos mesmos.
- Realização do evento "Conciliar é legal", no memorial da América Latina, por intermédio de convênio firmado com o Tribunal de Justiça, em dezembro, convocando 550 mutuários inadimplentes.

Realização de 652 plantões financeiros para atendimento no segundo semestre.

No encerramento do exercício de 2010, a quantidade média de mutuários com mais de 3 prestações em atraso constatada foi de 93.870 mutuários (94.745 em 2009).

Comparado a 2009, houve uma pequena diminuição no percentual de inadimplência, situado na faixa dos 27% (28% em 2009).

A arrecadação efetiva (\*) acumulou em 2010 o valor de R\$ 386.408 mil, (R\$ 344.402 mil em 2009), com uma média mensal de R\$ 32.200 mil (R\$ 28.700 mil em 2009), representando um aumento de 12% em relação ao ano anterior. Esse aumento se deu por conta dos resultados de ações

ajuzadas que contribuíram para acordo de valores devidos e quitações desses valores, bem como, quitação total dos financiamentos. (\*) Arrecadação de prestações e liquidações antecipadas de saldos devedores.

#### 8. TERRENOS E DESAPROPRIAÇÕES EM ANDAMENTO

	2010	2009
Terrenos	563.883	453.455
Desapropriações em andamento	72.717	57.324
	<u>636.600</u>	<u>510.779</u>

*Terrenos:* Representam os custos de aquisição e despesas com benfeitorias nos terrenos destinados a futuros empreendimentos. Após a conclusão das obras, esses custos são reclassificados para a conta de imóveis a comercializar. Em 2010, o valor de novas aquisições foi de R\$119.584 mil (R\$47.519 mil em 2009).

*Desapropriações em andamento:* Conta destinada a registrar o valor dos possíveis desembolsos que a Companhia fará para desapropriações de novas áreas declaradas de interesse social que, futuramente, incorporar-se-ão ao valor dos terrenos.

A variação ocorrida no exercício de 2010 refere-se à atualização dos valores que já se encontravam provisionados, bem como ao ingresso de novas ações de desapropriações. A contrapartida dessa conta está registrada na rubrica provisão para desapropriações, no exigível a longo prazo.

#### 9. PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

	2010	2009
Recursos da Cohab	1.274.811	995.561
Empreitada integral	188.213	226.638
	<u>1.463.024</u>	<u>1.222.199</u>

#### 10. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	2010	2009
Unidades concluídas e não comercializadas	284.322	321.010
Unidades para revenda	27.031	26.072
Concessão onerosa	729.233	665.380
	<u>1.040.586</u>	<u>1.012.462</u>

#### 11. FCVS A RECEBER

	2010	2009
FCVS a receber	293.059	277.043
Provisão para perdas	(51.152)	(44.600)
	<u>241.907</u>	<u>232.443</u>

O Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) tem a finalidade de cobrir eventuais saldos devedores de mutuários ao final dos prazos de financiamento, que será ressarcido pela Caixa Econômica Federal (CEF). A provisão para perdas foi constituída tomando-se por base os contratos de mutuários, inicialmente glosados pela Caixa Econômica Federal. O valor é atualizado mensalmente pela variação da Taxa Referencial (TR).

#### 12. DEPÓSITOS JUDICIAIS

	2010	2009
Depósitos judiciais	4.356	4.356
Depósitos judiciais - Causas cíveis	19.523	16.246
Depósitos judiciais - Causas trabalhistas	26.162	21.880
Depósitos judiciais - Causas tributárias	562	231
	<u>50.603</u>	<u>42.713</u>

#### 13. IMOBILIZADO

##### IMOBILIZADO

	Saldo em 31/12/2009	Adição	Baixa	Saldo em 31/12/2010
Equipamentos de informática	6.375	75	(413)	6.037
Móveis e utensílios	5.257	698	(199)	5.756
Instalações	16	-	-	16
Máquinas e equipamentos	355	-	-	355
Equipamentos para ambulatório	3	-	-	3
	<u>12.006</u>	<u>773</u>	<u>(612)</u>	<u>12.167</u>

##### DEPRECIAÇÕES ACUMULADAS

	Taxa de depreciação a.a%	Saldo em 31/12/2009	Adição	Baixa	Saldo em 31/12/2010
Equipamentos de informática	20%	(3.901)	(679)	411	(4.169)
Móveis e utensílios	10%	(3.701)	(404)	188	(3.917)
Instalações	10%	(12)	(2)	-	(14)
Máquinas e equipamentos	10%	(285)	(19)	-	(304)
Equipamentos para ambulatório	10%	(2)	-	-	(2)
		<u>(7.901)</u>	<u>(1.104)</u>	<u>599</u>	<u>(8.406)</u>

##### IMOBILIZADO LÍQUIDO

	Saldo em 31/12/2009	Adição	Baixa	Saldo em 31/12/2010
	<u>4.105</u>	<u>(331)</u>	<u>(13)</u>	<u>3.761</u>

#### 14. INTANGÍVEL

	Saldo em 31/12/2009	Adição	Baixa	Saldo em 31/12/2010
Direitos de uso	6.567	1.005	(28)	7.544
Amortizações acumuladas	(4.263)	(692)	20	(4.935)
	<u>2.304</u>	<u>313</u>	<u>(8)</u>	<u>2.609</u>

#### 15. FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS

	2010	2009
Empreiteiros	90.400	108.005
Prestadores de serviços	13.472	14.664
Cauções e retenções contratuais	12.528	6.063
Fornecedores	123	176
	<u>116.523</u>	<u>128.908</u>

#### 16. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	2010	2009
Circulante		
Causas cíveis	588	62.035
Não circulante		
Causas trabalhistas	47.004	38.822
Causas cíveis	237.626	264.934
INSS	20.752	20.043
FNDE	2.248	2.171
PIS/Pasep - Cofins	82.382	81.275
IR/CSSL	-	11.982
Demais causas tributárias	40.118	23.956
	<u>430.130</u>	<u>443.183</u>
Total	<u>430.718</u>	<u>505.218</u>

A Companhia, com base na posição de seus assessores jurídicos, está discutindo judicialmente a legitimidade de certos processos trabalhistas, fiscais e cíveis. 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, conforme orientação dos consultores jurídicos da CDHU. 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 restante refere-se a diversos processos condominiais e perdas e danos.

No encerramento do exercício de 2009, tínhamos o registro de R\$62.035 mil, referente às 12 prestações relativas a acordos celebrados que foram pagas no decorrer do ano de 2010, sendo que nesse ano foi acordado apenas o montante de R\$588 mil, ora registrado no circulante.

*INSS/FNDE:* visa assegurar o direito à compensação das parcelas indevidamente pagas a título de salário-educação. O valor estimado foi provisionado sob a orientação dos consultores jurídicos e é atualizado mensalmente pela taxa Selic.

*Causas tributárias:* Utilizamos desde o exercício de 2003, a sistemática de instituições financeiras para apuração das contribuições para o PIS (0,65%) e para a Cofins (4%), considerando como base de cálculo a somatória das receitas de Produção, Comercialização, Gestão de Crédito e das Receitas não Operacionais, totalizando o recolhimento no exercício de 2010 de R\$1.301 mil para o PIS e R\$8.005 mil para a Cofins.

Cabe salientar que, devido ao procedimento adotado acima mencionado, constituímos uma provisão de contingências de PIS e Cofins (de janeiro de 2006 a dezembro de 2010), equivalente a R\$11.600 mil e R\$71.390 mil, respectivamente (valores atualizados até 31 de dezembro de 2010, pela taxa Selic).

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, inicialmente, no período de janeiro de 1999 a agosto de 2003 e, a partir da competência de setembro de 2003, tais apurações foram efetuadas com base nessa mesma sistemática, porém com utilização das alíquotas aplicáveis às instituições financeiras.

Em novembro de 2009, efetuamos a reversão dos valores provisionados de janeiro de 1999 até dezembro de 2004 (R\$75.576 mil) em virtude da decisão pela 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.

Com a decisão da Corte Especial - por unanimidade, a retroatividade das cobranças do INSS fica limitada em cinco anos, de acordo com o estabelecido no Código Tributário Nacional (CTN).

Em 2010, efetuamos a reversão dos valores provisionados de janeiro a dezembro de 2005, tendo sido o resultado líquido dessa reversão de R\$20.021 mil.

Vale ressaltar que temos um estudo a respeito, elaborado pela empresa Enterprise Consultoria Empresarial, a fim de solucionarmos a questão, determinando, assim, a base de cálculo correta. Porém, para que seja viabilizado, dependemos do desenvolvimento de um novo programa que compile as informações do recebimento de prestações de mutuários e os pagamentos de medições dos empreendimentos construídos pela CDHU, elaborado de acordo com as premissas constantes do referido relatório.

*Demais causas tributárias:* referem-se à ação cautelar, Seguro de Acidente do Trabalho (SAT), débito previdenciário no INSS e execuções fiscais relativas ao ISS e IPTU, também provisionados de acordo com orientações dos consultores jurídicos.

Os valores são atualizados mensalmente pela tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais.

Ainda, em 2010, revertemos a provisão total do IR e CSLL mais a taxa de sucumbência, referente ao processo 95.0056877-2, constituídas desde 1996 relativas à compensação dos prejuízos fiscais e base negativa discutidos na ação, havendo apenas a condenação de honorários de sucumbência.

#### 17. CONVÊNIOS A REPASSAR

	2010	2009
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM	1.728	1.728
Desenvolvimento Rodoviário S.A. - Dersa	15.710	15.710
Programa de Arrendamento Residencial - PAR	12.924	12.924
Programa de Intervenção em Favelas - PPI	-	17.982
Programa Cidade Legal	-	16.555
Programa Vila Dignidade	12.866	732
Programa São Paulo de Cara Nova	34.706	11.858
Convênio CDHU X SH	154.290	59.612
Programa Novo Começo	1.606	-
Auxílio Moradia Emergencial -AME	5.996	-
	<u>239.826</u>	<u>137.101</u>

*CPTM:* O convênio celebrado entre CDHU e CPTM teve por objeto a implementação de ações integradas visando ao remoção e ao reassentamento de famílias atingidas pelas obras do Projeto Extensão da Linha C até Grajaú, para o empreendimento habitacional "SP-Campo Limpo O" promovido pela CDHU. O empreendimento foi parcialmente entregue em 2009.

*Dersa:* O convênio tem como objeto estabelecer as regras acerca do pagamento pela Dersa do valor das unidades habitacionais, viabilizadas pela CDHU por meio de empréimos ou pela concessão de cartas de crédito, bem como da transferência pela CDHU das respectivas unidades habitacionais às famílias cadastradas no programa de reassentamento da população afetada pelas obras do Rodoanel desenvolvido pela Dersa.

*PAR:* Os contratos foram efetivados por instrumentos particulares de venda e compra de imóvel no âmbito do PAR (Programa de Arrendamento Residencial), com pagamento único, celebrados entre a CDHU e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pela Caixa Econômica Federal (CEF), tendo por objeto os seguintes empreendimentos:

- Raposo Tavares – quadra 33 lote 02 – 140 unidades – valor R\$4.481.
- Raposo Tavares – quadra 33 lote 03 – 100 unidades –

continua...

continuação...

valor R\$3.201.

- Residencial Cidade Líder - Itaquera 1A – 58 unidades – valor R\$1.856.
- Residencial Arthur Alvim A – Itaquera 1B – 105 unidades – valor R\$3.361.

**PPI:** Contratos de repasse celebrados entre a União Federal, por intermédio do Ministério das Cidades, gestor do programa, representada pela Caixa Econômica Federal e o Governo do Estado de São Paulo, objetivando a execução de ações relativas ao programa de intervenção em favelas em diversos municípios. No exercício de 2010, o montante foi totalmente transferido para a rubrica "Recuperação de despesas de obras" a fim de cobrir os gastos com a execução de dele.

**Cidade Legal:** Convênio celebrado entre o Estado de São Paulo, por intermédio de sua Secretaria da Habitação, e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, tendo por objeto a transferência de recursos financeiros destinados à implementação do Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais. No decorrer do exercício de 2010, os recursos foram consumidos nas ações relativas ao convênio.

**Vila Dignidade:** O propósito do convênio visa à implementação do Programa Vila Dignidade e tem por objeto a transferência de recursos financeiros da Secretaria da Habitação (SH) para CDHU, para que esta proceda à construção de moradias e áreas de convivência social, projetadas para pessoas idosas, em núcleos habitacionais horizontais, de acordo com o plano de trabalho aprovado pela Secretaria da Habitação. Em 2010, foram firmados novos convênios em 9 municípios diferentes.

**São Paulo de Cara Nova:** O presente convênio tem por objeto a transferência de recursos financeiros do Estado para a CDHU, no âmbito do Programa São Paulo de Cara Nova, na modalidade melhorias em conjuntos habitacionais da CDHU, para intervenções consistentes em obras de infraestrutura, obras de equipamentos sociais, ações de recuperação de áreas condominiais (recuperação de prédios e execução de portais), em diversos conjuntos habitacionais localizados no município de São Paulo. Em 2010 essa modalidade de convênio foi estendida aos municípios da Grande São Paulo, Interior e Baixada Santista. Em março e novembro de 2010, foram firmados aproximadamente 55 novos convênios em municípios distintos.

**CDHU X SH:** Objetiva o repasse de recursos financeiros da Secretaria da Habitação (SH) para a CDHU, para implementação de diversos programas:

- Provisão de moradias.
- Urbanização de favelas e assentamentos precários.
- Requalificação de moradias.
- Regularização fundiária de interesse social.
- Saneamento ambiental de mananciais de interesse regional.
- Desenvolvimento institucional e social para habitação.

No decorrer do exercício, houve o repasse de aproximadamente R\$ 93.000 mil pela Secretaria da Habitação que está sendo empregado na provisão de novas moradias.

**Programa Novo Começo:** Instituído por meio do Decreto nº 55.432, de 12 de fevereiro de 2010, o Programa Novo Começo é destinado à concessão, para pessoas físicas, de benefícios eventuais, com o objetivo de atender necessidades advindas de situações de vulnerabilidade temporária, nos casos de emergência e calamidade pública provocados pelas intensas chuvas que incidiram, de forma concentrada, entre o final de 2009 e o início de 2010, e que continuam a incidir sobre as áreas de diversos municípios do Estado de São Paulo.

**Auxílio Moradia Emergencial (AME):** Instituído pelo Decreto nº 55.334, de 11 de janeiro de 2010. A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, 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 3 meses.

## 18. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	2010			2009		
	Circulante	Longo prazo	Total	Circulante	Longo prazo	Total
CEF	4.056	45.140	49.196	3.826	48.597	52.423
Banco do Brasil	34.065	66.227	100.292	35.196	96.058	131.254
Ipsesp	2.860	-	2.860	3.582	2.686	6.268
CEF - Pró-Moradia	205	35.226	35.431	-	-	-
	<b>41.186</b>	<b>146.593</b>	<b>187.779</b>	<b>42.604</b>	<b>147.341</b>	<b>189.945</b>

Os financiamentos com a Caixa Econômica Federal (CEF) e Banco do Brasil estão garantidos por hipoteca, transferível a terceiros, e cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades habitacionais construídas com os recursos dos financiamentos. Sobre o financiamento com a CEF incide variação da UPR e juros de 3,8% a 7,6% ao ano, com vencimento final em 2029, e para o Banco do Brasil incide variação da UPR e juros 0,1% a 6% ao ano, com vencimento final em 2015.

A operação com o Instituto de Previdência do Estado de São Paulo - Ipsesp foi efetuada em outubro de 1998, com carência de 36 meses e amortização em 120 parcelas mensais, corrigidas pela variação do INPC - IBGE. Em setembro, o valor registrado no longo prazo foi totalmente amortizado, restando apenas nove parcelas que serão pagas no decorrer de 2011 devidamente registradas no passivo circulante. Foi celebrado contrato de financiamento e repasse junto à Caixa Econômica Federal, destinado 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). O valor do empréstimo é de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sob a forma de financiamento concedido pela Caixa, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador e será dividido em 06 (seis) subcréditos. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

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.

## 19. FUNDO DE RECUPERAÇÃO RESIDUAL

	2010	2009
Fundo de Recuperação Residual (FRR)	126.605	115.005
	<b>126.605</b>	<b>115.005</b>

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

## 20. FCVS A RECOLHER

	2010	2009
Fundo de compensação e variação salarial (FCVS)	8.055	7.481
	<b>8.055</b>	<b>7.481</b>

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, reclassificada para o longo prazo para melhor adequação contábil, visto que não se tem previsão de recolhimento. Com base 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. As contribuições trimestrais devidas e não recolhidas ao FCVS referentes às competências compreendidas entre o 4º trimestre de 1986 e o 4º trimestre de 2000 foram atualizadas mensalmente pela variação da Taxa Referencial (TR), com acréscimo de juros de 0,5% ao mês.

## 21. OUTRAS EXIGIBILIDADES

	2010	2009
Circulante	47.081	5.103
Não Circulante	18.514	13.781
	<b>65.595</b>	<b>18.884</b>

Circulante: Estão provisionadas nesta rubrica, as contas de água, luz, telefone devidas pela Companhia, de competência do exercício ora encerrado e que serão pagas em 2011. Foram registrados também diversos títulos referentes a aquisições de novas áreas para edificação de empreendimentos. A contrapartida foi registrada na rubrica de aquisições aguardando registro oficial. Não circulante: A taxa de concessão de uso (TCU) refere-se à parcela de amortização paga pelas famílias ocupantes dos imóveis em caráter de aluguel social. As famílias que atendam às exigências da Companhia poderão tornar-se mutuários e, nessa ocasião os valores pagos por elas serão abatidos do saldo devedor.

## 22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

**22.1. CAPITAL SOCIAL**  
O capital autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2010 é de R\$10.000.000 mil.  
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 9.755.266.811 ações ordinárias e nominativas sem valor nominal (8.805.308.286 ações de R\$1,00 cada em 2009).

## 23. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia contratou seguros para proteção de seu patrimônio, de acordo com as características dos bens, a relevância e o valor de reposição dos ativos, e os riscos a que estejam expostos, observando-se os fundamentos de ordem legal, contratual e técnica. Os montantes são considerados suficientes pela Administração para a cobertura dos riscos envolvidos.

## 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E DERIVATIVOS

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, a Companhia possuía instrumentos financeiros representados, substancialmente, por aplicações financeiras. Os valores desses instrumentos reconhecidos nos balanços patrimoniais, levantados naquelas datas, não divergem dos valores de mercado. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, a Companhia não possui operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

## 25. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A posição, em 31 de dezembro de 2010, é a seguinte:

Contribuição Social	R\$ mil	Imposto de renda	R\$ mil
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/06	877.012	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/06	986.204
Base de cálculo negativa no exercício de 2007	83.082	Prejuízo fiscal exercício 2007	83.020
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/07	960.094	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/07	1.069.224
Base de cálculo negativa no exercício de 2008	111.329	Prejuízo fiscal exercício 2008	111.329
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/08	1.071.423	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/08	1.180.553
Base de cálculo negativa no exercício de 2009	290.769	Prejuízo fiscal exercício 2009	290.769
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/09	1.362.192	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/09	1.471.322
Base de cálculo negativa no exercício de 2010	115.804	Prejuízo fiscal exercício 2010	115.804
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/10	1.477.996	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/10	1.587.126

Ajustamos a base de cálculo negativa da contribuição social e o prejuízo fiscal do exercício de 2009 de R\$ 335.028 mil para R\$ 290.769 mil, em virtude da opção ao RTT (Regime Tributário de Transição), uma vez que a contabilidade está baseada nos critérios da Lei 11638/07 e demais pronunciamentos emitidos pelo comitê de Pronunciamentos Contábeis. O RTT foi a forma encontrada pelo fisco de neutralizar, do ponto de vista fiscal, os efeitos do processo de adoção das normas internacionais de contabilidade.

A Companhia optou pelo RTT na entrega da DIPJ – Declaração das Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica, exercício 2010 – ano calendário 2009, ocorrida em junho de 2010.

## 26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Para o exercício de 2011, já estão aprovados no Orçamento do Estado recursos da ordem de R\$710.000 mil, os quais serão destinados para investimentos em projetos habitacionais.

A CDHU celebrou em dezembro de 2010 o Instrumento Particular de Compromisso de Investimento em Quotas Seniores de Emissão de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios com o FGTS, representado pela Caixa Econômica Federal, a ser constituído nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 356, de 17 de dezembro de 2001, no valor de R\$533.000.000,00 (quinhentos e trinta e três milhões de reais).

O compromisso de investimento começa a vigorar na data da assinatura do contrato, com vigência até 30 de junho de 2011.

\* \* \*

## RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE

### O Relatório

A CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo publica seu segundo relatório de sustentabilidade com base na metodologia GRI.

Em 2009, a empresa divulgou pela primeira vez, além das demonstrações contábeis, um Balanço Social (publicado no Diário Oficial, em abril de 2009) e também o seu primeiro relatório GRI (G3.2).

O conteúdo do Relatório de Sustentabilidade 2010 da CDHU segue novamente as diretrizes propostas pela *Global Reporting Initiative* (GRI), organização sem fins lucrativos, criada em 1997, como uma iniciativa conjunta do Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (Pnuma) e da organização não-governamental Ceres (sigla em inglês para Coalizão por Economias Ambientalmente Responsáveis). O objetivo da aplicação das regras do GRI no relatório de sustentabilidade é aprimorar a qualidade e a transparência na descrição das práticas destes relatórios, buscando um impacto positivo em toda a gestão empresarial.

Este relatório destaca as principais práticas adotadas pela empresa, alinhadas com o planejamento estratégico da atual gestão, e seus respectivos resultados nos aspectos econômico, social e ambiental, compreendidos entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2010. Os indicadores GRI são apresentados ao longo do texto e o índice remissivo está disponível no final desta publicação. Os dados aqui apresentados foram baseados em levantamentos periódicos realizados pelas diferentes áreas da CDHU e da Secretaria da Habitação, órgão ao qual a CDHU é vinculada, por meio de indicadores de desempenho próprios e outros em atendimento à legislação vigente que regulamenta suas atividades, bem como a partir do estudo de outros materiais e de entrevistas realizadas com as respectivas diretorias da instituição. Com o objetivo de observar a continuidade das ações e resultados da empresa, também foram considerados os dados e levantamentos realizados para os relatórios anteriores, muitas vezes

utilizados como base de comparação para avaliação análise. (G3.1; G3.5; G3.6; G3.7; G3.8 e G3.9)

### Nível C de aplicação GRI - Autodeclarado

A CDHU autodeclara ter atingido nível C de aplicação do GRI/G3 no seu relatório de sustentabilidade 2010. Esta publicação apresenta 18 indicadores, 4 a mais que o relatório anterior, sendo 15 essenciais e 3 adicionais, conforme classificação a seguir:

Econômico (EC) – 5 indicadores (EC1, EC2, EC4, EC5 e EC8);  
Meio Ambiente (EN) – 5 indicadores (EN6, EN11, EN12, EN26, EN28);  
Práticas Trabalhistas e Trabalho Decente (LA) - 6 indicadores (LA1, LA3, LA8, LA10, LA13, LA14);  
Sociedade (SO) – 2 indicadores (SO4 e SO5).  
Eventuais comentários ou esclarecimentos sobre este relatório podem ser enviados para [gri.cdhu@cdhu.sp.gov.br](mailto:gri.cdhu@cdhu.sp.gov.br) (G3.4).  
Para os próximos relatórios de sustentabilidade, a CDHU reforça seu compromisso de ampliar a descrição de seus processos e ferramentas de gestão.

### Mensagem da presidência (G1.1)

Enquanto governos e empresas de todo o mundo enfrentam mudanças e desafios significativos, tanto em questões ambientais, quanto socioeconômicas, a CDHU, empresa pública brasileira, precisa estar atenta no que diz respeito às relações entre a sua atividade e as novas demandas globais, regionais e locais. Para que isso possa ser feito, é preciso, também, reavaliar os seus próprios processos internos. Mais do que nunca, é necessário buscar soluções sustentáveis que sejam integradas e de longo prazo. Nesse sentido, a Secretaria da Habitação e a CDHU têm trabalhado em conjunto com diversas esferas do governo, da iniciativa privada e da sociedade civil, integrando diretrizes, estratégias, programas e projetos. A última gestão da CDHU (2007 – 2010) direcionou esforços para aprimorar a gestão

da companhia.

Reconhecendo e valorizando esforços que já estavam em andamento na companhia, abrindo ao diálogo com parceiros externos e somando as iniciativas inovadoras, a CDHU tem conseguido reforçar seu posicionamento como principal promotor público de atendimentos habitacionais do País. Este posicionamento conta hoje com temas que vão da Regularização Fundiária, item obrigatório para segurança jurídica e ordenamento territorial, qualidade dos empreendimentos para moradia digna, direito dos beneficiários e sustentabilidade, princípio norteador dos novos padrões da construção civil.

Agora que esses elementos foram incorporados pelo corpo funcional da empresa e já passaram a fazer parte de sua cultura organizacional, é preciso aumentar o número de unidades a serem entregues para a população, mantendo o padrão de qualidade alcançado nos últimos anos. *Marcos Rodrigues Penido*

### Capítulo 1 Perfil Organizacional

A CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - foi fundada em 1949 e iniciou a produção de moradias no estado de São Paulo em 1967, quando ainda se chamava Cecap – Companhia Estadual de Casas Populares. Sua finalidade é executar programas habitacionais em todo o território do estado paulista, voltados para o atendimento exclusivo da população de baixa renda. (G 2.1)

Nos últimos anos a empresa tem incorporado à sua atuação conceitos relacionados à sustentabilidade, repensando sua gestão, seus produtos, sua interação com o mercado, com esferas do governo, mutuários e outras partes interessadas. Por isso, atualmente, quando a empresa se refere a "habitação", ela entende que haja, além das moradias, um ambiente propício para o desenvolvimento adequado da sociedade, com

continua...

## continuação...

elementos essenciais para uma boa qualidade de vida da população, com viabilidade econômica e respeito ao meio ambiente. Dessa forma, além de produzir unidades habitacionais, a companhia também intervém no desenvolvimento urbano das cidades.

A CDHU representa hoje o maior agente promotor de moradia popular do Brasil. Em sua história já foram comercializados milhares de unidades habitacionais em quase todas as cidades do Estado de São Paulo. Trata-se de uma empresa do governo do Estado de São Paulo, vinculada à Secretaria da Habitação, que segue, em sua estrutura, as divisões propostas por lei, de acordo com o organograma no capítulo sobre Governança Corporativa e atualmente emprega 729 pessoas diretamente. (LA.1; G2.2 e G2.8)

A sede da empresa encontra-se na cidade de São Paulo, junto à Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, e também conta com sete escritórios regionais e cinco núcleos de Atendimento Habitacional. A sede administrativa concentra as diretorias da companhia e dá as diretrizes gerais da CDHU para as demais unidades operacionais. Os escritórios regionais prestam atendimento aos mutuários, prefeituras e interessados nos imóveis e programas da companhia, enquanto os núcleos de Atendimento Habitacional dão apoio a essas instâncias, subsidiando-as nas regiões mais remotas. (G2.3 e G2.4)

### Capital Social

A CDHU é uma sociedade de economia mista, cuja participação do governo do Estado de São Paulo representa 99,999065962% e cujo capital total subscrito soma R\$7.793.184.007,00. São outros acionistas minoritários a Companhia de Desenvolvimento Agrícola de São Paulo (Codasp), a Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo (Emplasa), a Companhia Ambiental de São Paulo (Cetesb), e a Dersa Desenvolvimento Rodoviário S/A, além da própria CDHU, dentre outros (G2.6; G2.8). No ano de 2010 a CDHU apresentou como resultado econômico os seguintes valores:

Valor econômico gerado (EC1)	dezembro/2009	dezembro/2010
Receitas	672.285.000,00	834.618.000,00
<b>Valor econômico distribuído</b>		
Custos operacionais	717.632.000,00	747.592.000,00
Salários e benefícios de empregados	115.847.000,00	128.462.000,00
Pagamentos para provedores de capital	-0-	-0-
Pagamentos ao governo	615.000,00	234.000,00
<b>Valor econômico acumulado</b>	<b>(161.809.000,00)</b>	<b>(41.670.000,00)</b>

A sociedade não sofreu qualquer mudança significativa de porte ou estrutura em 2010. Contudo, como ocorre anualmente, houve aumento de capital social por aporte do sócio majoritário, o próprio governo do Estado de São Paulo. (G3.11 e EC4)

### Perfil do Público Atendido (G2.7)

A carência habitacional urbana é um dos maiores desafios do governo do Estado de São Paulo. O Estado possui mais de 41 milhões de habitantes, distribuídos em cerca de 15 milhões de domicílios e um déficit habitacional que girava, em 2006, em torno de 880 mil moradias.

A CDHU tem o objetivo de oferecer habitação e melhorias urbanas para proporcionar uma melhor qualidade de vida a famílias estabelecidas no Estado de São Paulo atendendo aquelas com renda de um a dez salários mínimos. Atende, hoje, cerca de 2 milhões de pessoas por meio de seus projetos de habitação popular, urbanização de favelas e estruturação de áreas invadidas. Em dezembro de 2010 foram contabilizados outros 45 mil atendimentos em canteiros de obras, de acordo com o Panorama da Habitação de Interesse Social do Estado de São Paulo 2007-2010. Da mesma forma que vem ocorrendo nos últimos anos, a CDHU direcionou seus esforços em 2010 para atender as famílias que recebem até 3 salários mínimos, pois representam uma das demandas mais prementes da sociedade. Além disso, deu-se especial atenção aos habitantes das Regiões Metropolitanas de São Paulo, Santos e Campinas, que somam 72% do déficit habitacional do estado e 73% das moradias em condições inadequadas.

Com esse direcionamento, as principais ações de 2010 buscaram a urbanização de favelas, a regularização fundiária e o desenvolvimento de um novo padrão de construção para a habitação popular.

### A Habitação de Interesse Social em São Paulo

A partir da base de dados da Pesquisa de Condições de Vida (PCV) da Fundação Seade (2006), as necessidades habitacionais do estado foram classificadas como déficit e inadequação habitacional, representando moradias que precisam ser substituídas ou que apresentam problemas que podem ser solucionados com ações alternativas a uma nova construção. Essas duas situações envolvem 3.901.205 moradias, o que corresponde a 33% dos domicílios paulistas.

### Atuação Geográfica (G2.5)

A CDHU é atuante em todo o estado de São Paulo, numa área total de 248.000 Km<sup>2</sup> que abriga 645 municípios e 41 milhões de habitantes. Aloca esforços nas aglomerações e centros urbanos do estado, e especialmente nas 3 regiões metropolitanas: da Baixada Santista, de Campinas, e de São Paulo (com 9, 19 e 39 municípios, respectivamente).

### Capítulo 2

#### Governança Corporativa

A atual estrutura da CDHU é regida por um corpo diretivo constituído por Presidência, Diretoria Administrativo-Financeira, Diretoria de Atendimento Habitacional, Diretoria de Planejamento e Fomento, Diretoria Técnica e Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária. Essas diretorias estão organizadas em superintendências e gerências, de acordo com as respectivas áreas de atuação. (G4.1)

#### Principais Executivos (G4.2 e G4.3)

Compõem o corpo diretivo da CDHU os seguintes executivos:  
 Presidência: Marcos Rodrigues Penido  
 Diretoria Administrativo-Financeira: Henrique Shigumori Nakagaki  
 Diretoria de Atendimento Habitacional: Guaracy Fontes Monteiro Filho  
 Diretoria de Planejamento e Fomento: Reinaldo Iapequino  
 Diretoria Técnica: Marcos Rodrigues Penido  
 Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária: Solange Aparecida Marques

#### Ética (SO4)

Todas as contratações da CDHU atendem aos ditames legais previstos na Lei nº 8.666/93 e 10.520/02, conferindo transparência ao processo de contratação e consequentes desembolsos para pagamento. Além disso, a companhia possui canais para recebimento de denúncias (Ouvidoria) e é fiscalizada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e pelo Ministério Público Estadual.

Qualquer denúncia de casos de corrupção eventualmente recebida é investigada mediante instauração de comissão de sindicância específica para esse fim, que apura a veracidade e propriedade da denúncia, indicando responsáveis e eventuais prejuízos. No caso de contratos julgados irregulares pelo Tribunal de Contas do Estado, a companhia instaura uma comissão de apuração preliminar e posteriormente é constituída uma comissão de sindicância que, detectada a existência de danos e responsáveis, aplica as penalidades às partes envolvidas nos termos da Lei,

encaminhando seus relatórios e documentos para o Tribunal de Contas e o Ministério Público. Durante todo o ano de 2010 não houve nenhum caso de corrupção relacionado à CDHU, o que não acarretou em nenhuma ocorrência de punição ou demissão de empregados ou de interrupção de contratos com parceiros comerciais devido a violações relacionadas a corrupção (G4.4).

#### Relacionamento com as partes interessadas (G4.14 e G4.15)

Os públicos estratégicos da CDHU são representados por outros órgãos do governo, comunidade, mutuários (clientes), funcionários, entidades da sociedade civil organizada, mídia, formadores de opinião e fornecedores. A empresa procura estabelecer uma relação de transparência com todos eles, levando em conta suas demandas e especificidades na construção de um diálogo permanente.

#### Órgãos de Governo:

Especialmente por se tratar de uma empresa que aplica recursos públicos, a CDHU mantém um relacionamento constante com a esfera governamental, seja em âmbito federal, estadual ou municipal, por meio das seguintes parcerias:

#### Governo Federal

– PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), em sua vertente destinada à habitação e urbanização;

– Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);

– Programa de Arrendamento Residencial (PAR);

#### Governo do Estado de São Paulo

– Dersa, no que se refere à construção do rodoanel e suas implicações habitacionais;

#### Prefeituras

– Prefeitura Municipal de São Paulo, na viabilização de unidades habitacionais em áreas de risco e favelas com projetos de urbanização ou erradicação;

– Prefeituras Municipais, com atenção especial ao Programa “Cidade Legal”, que promove a regularização fundiária para a população.

– Programa Parceria com Municípios (PPM), executado em associação com pequenos e médios municípios, para suprir necessidades habitacionais na baixa renda. O Governo do Estado disponibiliza recursos para o poder local executar as obras necessárias.

#### Parcerias

– Programa Parceria com Associações e Cooperativas Habitacionais, com base em processo de seleção por edital público a SH-CDHU, desenvolve parceria com entidades civis que atuam no setor de habitação de interesse social. Essa parceria pode ser efetuada de duas formas:

- Incorporação imobiliária e apoio técnico às entidades para execução do empreendimento (gestão compartilhada)
- Minha Casa Minha Vida Entidades, modalidade em que a SH-CDHU complementam os créditos do programa MCMV para viabilizar empreendimentos em regiões metropolitanas, a onde os custos estão acima do que é disponibilizado pelo Governo Federal-Caixa Econômica.

– Protocolo de Cooperação entre o Governo do Estado de São Paulo, Secretaria da Habitação, Secretaria de Meio Ambiente, Fiesp, Secovi, Sinduscon, Apeop, Aelo e Asbea, que tem o objetivo de promover a cooperação técnica e institucional em prol do desenvolvimento sustentável;

Três instrumentos de gestão também auxiliam a CDHU no que se refere ao relacionamento com as esferas públicas federal e municipal:

- Conselho Estadual de Habitação

Como parte do Plano Estadual da Habitação, o conselho funciona como um instrumento de abertura de diálogo, em especial com os municípios, potencializando a democratização nos processos decisivos e de criação de políticas e diretrizes públicas. Em 2010 houve um amplo processo de discussão, aberto a todos os municípios do Estado por meio de oito encontros regionais, com o intuito de definir e orientar a criação do plano, que se encontra em fase de finalização.

- Gerência do Ministério Público na Diretoria Jurídica da CDHU

A instância, criada para promover maior interação entre a CDHU e o Ministério Público, busca soluções para questões jurídicas como forma de viabilizar termos de ajustes de conduta e outros acordos perante o Ministério Público, objetivando a solução de conflitos e controvérsias entre a CDHU e este órgão. A partir da criação da Gerência, a relação entre as duas partes tornou-se mais transparente e eficiente.

- Sistema de Gestão de Pleitos Habitacionais

Essa iniciativa visa ao atendimento mais apropriado das diferentes necessidades e realidades municipais, oferecendo maior agilidade ao processo de avaliação das demandas municipais. O sistema mantém informações sobre os municípios interessados em pleitear as melhorias e celebração dos programas da Secretaria da Habitação e da CDHU, que, assim, oferece maior transparência no atendimento às necessidades habitacionais das regiões e municípios paulistas.

#### Mutuários

Quando se trata de atendimento a demanda geral, são promovidos eventos no momento de sorteio e entrega de empreendimentos, distribuição de materiais informativos e educacionais, e reuniões direcionadas. A Ouvidoria e a Rede de Compromisso Social mantêm canais abertos de atendimento a esse público, garantindo aos mutuários o acesso à companhia.

Após a entrega das unidades, a CDHU mantém um acompanhamento por no mínimo seis meses junto aos empreendimentos, no intuito de auxiliar na organização do condomínio. Durante esse período, também são realizados em alguns locais, principalmente nos projetos especiais de grande intervenção, programas de sustentabilidade, que visam à capacitação e educação da população em diversos aspectos, como organização de catadores para coleta seletiva de resíduos, oficinas de costura, cozinha e educação ambiental, entre outros.

E para estar ainda mais próxima de seus mutuários, a CDHU também está presente nas unidades do Poupa Tempo e em sete gerências regionais e cinco núcleos de Atendimento Habitacional localizados nos grandes centros regionais do Estado.

#### Comunidade

A CDHU mantém uma relação com os cidadãos que estejam sendo atendidos pelas políticas habitacionais do Estado de São Paulo. Para isso, são realizadas reuniões para levantamento das necessidades da comunidade, distribuição de materiais informativos e de divulgação, bem como eventos.

#### Sociedade civil

A Rede de Compromisso Social compõe uma aliança estratégica com associações de moradores, clubes de mães, lideranças informais e organizações do Terceiro Setor, com o intuito de promover uma maior integração entre eles. Programas para públicos específicos, ações na imprensa, assessoria técnica e atendimento à população, bem como parcerias com associações e cooperativas também representam importantes ferramentas de diálogo no intuito de aperfeiçoar os processos de produção e produtos habitacionais da companhia.

A criação de condomínios por meio de incorporação imobiliária, com a participação das entidades organizadoras em todo o processo de produção representa o sistema de gestão compartilhada da companhia e proporciona benefícios para todos os envolvidos. Já as parcerias com organizações da sociedade civil também tornam possível a promoção de programas habitacionais para atendimento a demandas específicas, como no caso de públicos especiais como comunidades quilombolas, indígenas ou de trabalhadores rurais.

#### Fornecedores e prestadores de serviços

A contratação de qualquer fornecedor ou prestador de serviços por parte da CDHU é realizada por meio de licitações, conforme prevê a Lei Federal nº 8.666, de 21 de Junho de 1993. Após iniciado o trabalho, todo o contato com esse público é feito diretamente pelas áreas responsáveis, garantindo a qualidade dos serviços prestados e o intercâmbio de experiências que possam promover o desenvolvimento da cadeia produtiva ligada à companhia.

#### Funcionários

A CDHU tem aprimorado suas ferramentas e políticas de gestão de pessoas no intuito de subsidiar atividades de capacitação, aperfeiçoamento ou desenvolvimento dos funcionários, tendo como base o Projeto “Qualidade de Vida”.

#### Acionistas e provedores de capital

Para garantir a transparência na relação com as entidades responsáveis pela viabilização e realização de suas obras, a companhia investe na publicação de balanços e relatórios que consolidam as principais informações da empresa a cada ano.

### Capítulo 3

#### Planos e diretrizes habitacionais (SO5)

Como uma sociedade de economia mista diretamente ligada à Secretaria Estadual da Habitação, a CDHU participa da concepção e implementação de diretrizes estratégicas, atuando como ator principal na definição das políticas públicas estaduais voltadas para habitação e desenvolvimento urbano. Porém, para garantir a articulação entre as diversas esferas governamentais, a companhia também apoia municípios em suas políticas locais e participa da política federal, como por exemplo através do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Além disso, questões globais como mudanças climáticas também afetam diretamente a atuação da CDHU, uma vez que tendem a agravar os eventos naturais extremos, causando mais transtornos às populações que se encontram nas áreas de risco atendidas pela empresa. Assim, a CDHU assume um papel importante na concepção da Política Estadual de Mudanças Climáticas e participa de fóruns e projetos internacionais na busca por soluções efetivas para problemas globais.

#### Plano Estadual de Habitação

Previsto pela Lei Estadual nº 12.801/08 e Decreto Estadual nº 53.823/08, o Plano Estadual de Habitação atende às diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, devendo constituir um importante instrumento articulador das ações do setor no âmbito do território do Estado de São Paulo. Em elaboração desde 2009, o plano orienta a aplicação de recursos no setor para reduzir as carências habitacionais do estado.

Além disso, o material fornece bases para a integração dos planos habitacionais dos municípios entre si e dos planos de desenvolvimento regional, servindo ainda como referências para a implementação dos programas e políticas de subsídios à habitação.

O desenvolvimento dos trabalhos vem sendo realizado pela SH/CDHU com apoio de consultoria contratada e conta com suporte técnico de três instituições do Estado: a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – FSEADE, a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano – Emplasa e o Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal – Cepam. Em 2010, os membros do Conselho Estadual de Habitação foram empossados, permitindo o início efetivo da operação dos Fundos Estaduais de Habitação, incorporados às metas da atual e futura gestão da SH-CDHU. (G4.14 e G4.15) Trata-se de uma entidade com participação de organizações civis que têm como missão propor programas e ações para o desenvolvimento da política estadual de moradia, acompanhar a implementação desses programas, promover a cooperação entre os governos federal, estadual e municipal, e mobilizar os diferentes setores da sociedade na busca por soluções para a questão habitacional.

#### Planos Locais de Habitação de Interesse Social

Para que os municípios possam ter plena participação no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, eles também devem elaborar seus planos locais de habitação, seguindo as demandas e especificidades de cada região.

Com o intuito de promover a capacitação técnica dos municípios para a viabilização de parcerias e programas habitacionais, a CDHU realiza as seguintes ações: seminários de capacitação técnica para participação no Programa Cidade Legal, seminários de capacitação para elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social e atividades de capacitação do corpo técnico das prefeituras municipais. (G4.14 e G4.15)

#### Plano Plurianual de Investimentos (G2.2)

Para que seja possível minimizar as necessidades habitacionais mais prementes no Estado e encontrar soluções inovadoras e duráveis, a Secretaria de Estado da Habitação e a CDHU estabeleceram novas diretrizes e ações estratégicas consolidadas no Plano Plurianual de Investimentos (PPA) em Habitação para o período de 2008/2011 (Lei Estadual nº 13.123/08). O PPA inclui um amplo conjunto de ações técnicas, legais, institucionais e administrativas, com foco em três linhas de atuação:

- ações corretivas em áreas ocupadas (famílias que vivem em favelas, cortiços ou áreas irregulares, como mananciais ou regiões de proteção ambiental, além da demanda proveniente de áreas que precisam ser desocupadas para obras de infraestrutura e/ou urbanização);
  - atendimento à população que mora de aluguel ou em coabitação, com renda de até dez salários mínimos, e a alguns segmentos sociais específicos;
  - apoio à capacitação e ao fortalecimento dos agentes que promovem a política habitacional, especificamente municípios e entidades organizadoras, como os movimentos de moradia.
- O plano prevê a articulação de ações em parceria com municípios, entidades associativas, governo federal e iniciativa privada, com atenção especial às regiões metropolitanas (G4.14 e G4.15).

#### Política Estadual de Mudanças Climáticas (PEMC) (EC2)

Instituída pelo Governo do Estado de São Paulo, a Política Estadual de Mudanças Climáticas tem por objetivo geral estabelecer o compromisso do Estado frente ao desafio das mudanças climáticas globais, dispor sobre as condições para as adaptações necessárias aos impactos derivados das mudanças climáticas, bem como contribuir para reduzir ou estabilizar a concentração dos gases de efeito estufa na atmosfera.

A CDHU participa da Política de Mudanças Climáticas nos seguintes programas e ações:

- 1) Programa Estadual de Construção Civil Sustentável;
- 2) Plano de ação setorial;
- 3) Plano Estratégico para ações Emergenciais e Mapeamento das áreas de Risco;
- 4) Licitação sustentável.

#### Participação em fóruns e iniciativas internacionais

Por meio da parceria com o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável, a CDHU teve acesso a duas iniciativas internacionais em 2010:

#### Sustainable Buildings and Climate Initiative (SBCI):

Iniciativa do Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA), com o objetivo de unir os atores do setor de construção civil (indústria, empresários, governos, institutos de pesquisa, academia e terceiro setor), para discutir e criar planos de ação para minimizar os impactos ambientais do setor.

1. A SH assumiu, em maio de 2010, uma cadeira no comitê técnico (*Steering Committee*) da iniciativa (representada pelo Sr. Eduardo Trani), devido ao interesse do PNUMA em ter maior contato com as iniciativas da CDHU em sustentabilidade e Habitação de Interesse Social (HIS).

2. Participação, via Comitê, das discussões para a formatação de uma metodologia de medição da “Pegada Carbono” do setor de construção.

3. Apresentação dos resultados parciais do SUSHI na rodada de Shanghai na China em novembro de 2010.

*continuação...*

**Sustainable Urban Social Housing Initiative (SUSHI):**

Iniciativa do PNUMA no contexto da SBCI, para, junto com os parceiros, desenvolver metodologias e ferramentas para minimizar impactos ambientais e buscar a sustentabilidade na construção de habitação social urbana em países em desenvolvimento. O projeto trabalha com dois cenários de análise:

- Brasil: Estado de São Paulo / SH-CDHU
- Tailândia: Bangkok.

**Capítulo 4**

**Desempenho social**

O atendimento social é o primeiro e maior objetivo da CDHU, representando assim o próprio *core business* da empresa (o cerne de suas atividades). Por isso, o desempenho social pode ser avaliado a partir de todas as ações da companhia, e os indicadores sociais permeiam, portanto, todo este relatório.

Uma das principais diretrizes estabelecidas pela Secretaria de Estado da Habitação e a CDHU nos últimos anos tem sido o conceito de Moradia Digna, como resgate da cidadania e qualidade de vida. Nesse sentido, a empresa tem investido cada vez mais na qualidade de seus projetos, no atendimento a públicos específicos, na erradicação de favelas, na estruturação de áreas invadidas e na regularização fundiária.

**Regularização fundiária**

Por meio do Programa “Cidade Legal”, criado em 2007, a SH-CDHU assessoria e auxilia as prefeituras na regularização de núcleos habitacionais, tais como loteamentos, conjuntos habitacionais, condomínios residenciais, assentamentos precários e favelas. Desde então, dos 645 municípios paulistas, 422 já assinaram o convênio de cooperação técnica, tendo sido 85 em 2010. Por meio desses convênios, mais de 1,8 milhão de moradias estão em processo de regularização, que irão atender uma população em torno de 9 milhões de pessoas. Além disso, em 2010, 17.645 unidades habitacionais já foram regularizadas por meio do programa, beneficiando 88.927 pessoas.

A regularização dos núcleos habitacionais garante ao cidadão:

- Segurança jurídica – direito ao uso e posse de seu imóvel;
- Possibilidade de transferência de posse e propriedade, estendida aos descendentes;
- Utilização do imóvel como garantia para obtenção de créditos e financiamentos;
- Integração do proprietário ao sistema econômico; e
- Imóvel e/ou moradia legalizada.

**Produtos e serviços (EN26 e EC8)**

Uma das formas de garantir a qualidade de vida e a valorização da população atendida pela CDHU é investir no aprimoramento de seus produtos, buscando novas opções construtivas, tecnológicas e dos materiais utilizados em suas intervenções habitacionais, levando em conta ainda os aspectos urbanísticos e ambientais de cada empreendimento. Em respeito às diversidades regionais, às especificidades das famílias atendidas pelos programas habitacionais promovidos pela SH-CDHU e à qualidade da paisagem urbana, as tipologias habitacionais foram diversificadas, contando com novidades que oferecem diversos benefícios a seus mutuários e à sociedade como um todo.

**Qualihab**

Instituído pelo Decreto Estadual nº 41.337 de 25/11/96, o programa tem o objetivo de melhorar a qualidade das habitações no Estado. Um de seus pressupostos é a atenção à qualidade evolutiva, obtida por meio da melhoria contínua dos níveis de desempenho das empresas fornecedoras de produtos e serviços em empreendimentos da companhia.

Através da parceria com o setor público, firmada em acordos setoriais com a CDHU, as entidades setoriais participantes do Programa QUALIHAB assumem o compromisso de desenvolver programas Setoriais da Qualidade (PSQ) junto às empresas que representam, a fim de implementarem um sistema único de Gestão da Qualidade, que compreende a implementação do processo de qualificação de sistemas e produtos, auditados por empresas independentes.

O Qualihab conta ainda com a Comissão de Avaliação de Materiais, Componentes e Sistemas (CAMCS), estruturada em 2007, responsável por realizar discussões técnicas e promover projetos e serviços tecnológicos nas áreas de controle, homologação e certificação de materiais, componentes e sistemas construtivos alternativos.

Nos últimos anos, o programa tem inserido conceitos e critérios socioambientais na definição dos conteúdos de qualidade. Essas iniciativas buscam articular as premissas da qualidade aos requisitos de sustentabilidade e eficiência dos produtos e sistemas, considerando todas as etapas do ciclo de vida do empreendimento e os benefícios da redução dos custos de construção, manutenção e operação para o atendimento habitacional. Mais informações no site: <http://www.habitacao.sp.gov.br/saiba-como-funciona-a-cdhu/qualihab/index.asp>

**Moradia Digna**

O conceito de Moradia Digna tem sido valorizado pela CDHU, visando desenvolver melhorias nos produtos que a companhia oferece à população, como forma de atuar de acordo com as diretrizes socioambientais de sua atual gestão.

Aumento de espaço da área interna

A adoção de tipologia de imóveis com três dormitórios, ampliando a área útil da moradia de 42 m² para até 64 m², além de responder ao anseio da população, conforme pesquisa realizada no início desta gestão, também favorece a:

- Redução da defasagem escolar;
- Redução da morbidade;
- Adequação para abrigar idosos e filhos em função da idade e sexo;
- Possibilidade de desenvolvimento de atividades geradoras de renda.

**Desenho Universal e Acessibilidade**

Outra medida importante para aumentar qualidade de vida da população atendida foi a adoção das premissas do Desenho Universal nas unidades habitacionais construídas pela CDHU. Com acréscimo médio de 10% da área construída, a incorporação dos princípios do Desenho Universal aos projetos traz ganhos significativos à adequabilidade da moradia ao ciclo de vida dos beneficiários e qualidade de vida daqueles que se enquadram no grupo de pessoa com deficiência, por meio das premissas de uso flexível, equitativo, simples e intuitivo. Para tanto, foram tomadas as seguintes medidas:

- Áreas de manobra e vãos dimensionados para circulação de cadeira de rodas;
- Altura adequada dos comandos elétricos;
- Rebaixamento das calçadas externas e, quando necessário, rampas de acesso para circulação dos usuários de cadeira de rodas nas áreas comuns dos edifícios;
- Superfície do piso regular, firme, estável e antiderrapante.

**Melhorias no acabamento**

A melhoria no acabamento das unidades proporciona maior bem-estar para seus moradores, além de beneficiar o desenho urbano e promover a integração dos empreendimentos da CDHU em seu entorno. As moradias-modelos entregues, tanto em 2009 como em 2010, contam com as seguintes melhorias:

- Aumento do pé-direito: ampliado de 2,40 m para 2,60 m, proporciona maior salubridade, com a melhoria da iluminação e ventilação das moradias;
- Melhoria nos acabamentos: alguns itens de acabamento, antes feitos pelo

morador, passaram a ser incorporados aos imóveis entregues pela CDHU. As novas casas são entregues com laje ou forro, azulejos nas áreas molhadas e piso em todos os cômodos, e melhorias externas. Além disso, adotou-se, como padrão, o uso de esquadrias de alumínio nas regiões litorâneas;

- Externo – muros e cobertura: as novas casas são entregues com muros divisórios para maior segurança e privacidade das famílias, cobertura na área de serviço e abrigo para botijão de gás;
- Valorização da paisagem urbana: os novos projetos preocupam-se em evitar o excesso de padronização e de monotonia na paisagem. Para isso, diversificam as moradias pela forma e pela cor. O tratamento paisagístico das ruas, calçadas e espaços livres e a arborização também procuram valorizar os espaços públicos.

**Públicos específicos**

No sentido de melhorar a qualidade de seus empreendimentos, a CDHU acredita que também é necessário atender a demandas de públicos específicos com projetos especiais. Em 2010, destacaram-se os seguintes:

**Moradia Indígena:** desenvolvido para garantir melhores condições de vida à população indígena que reside em áreas pertencentes à União, em comunidades reconhecidas pela Funai (Fundação Nacional do Índio), com a construção de novas moradias, respeitando-se os costumes e a cultura das comunidades.

**Moradia Quilombola:** as moradias voltadas para comunidades quilombolas poderão ser construídas diretamente pela CDHU ou por meio de repasse de recursos às prefeituras, para que estas licitem e contratem as obras. O público-alvo é composto por famílias moradoras em áreas remanescentes de quilombos, já com o processo de titulação concluído, assistidas pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (Itesp).

**Vila Dignidade:** instituído pelo Decreto nº 54.285, de 29 de abril de 2009, é voltado ao atendimento de idosos. Visa à construção de moradias em pequenas vilas, adequadas a essa população, incorporando os preceitos do Desenho Universal e com áreas de convivência social, garantindo acompanhamento social permanente ao público beneficiado, integrado à rede de serviços do Município. Desde 1999, 5% das moradias construídas pela CDHU são reservadas para esse público, que compreende pessoas com 60 anos ou mais e com renda mensal entre um e cinco salários mínimos.

\*O Programa Vila Dignidade se insere no Plano Estadual para a Pessoa Idosa do governo do Estado de São Paulo – Futuridade e é uma parceria entre a SH, a CDHU, a SEADS – Secretaria Estadual de Assistência e Desenvolvimento Social, a SEP – Secretaria Estadual de Economia e Planejamento, a Secretaria Estadual da Cultura, o Fundo de Solidariedade e Desenvolvimento Social e Cultural do Estado de São Paulo (Fussesp) e as prefeituras dos Municípios paulistas.

**Servidores públicos:** visando promover o atendimento habitacional aos servidores públicos estaduais ativos, o Programa Habitacional de Integração oferece financiamento de imóveis novos ou usados para concessão de cartas de crédito em parceria com instituições financeiras.

Ao aproximar o local de moradia ao trabalho, dando preferência às famílias de servidores que trabalhem próximo às habitações ofertadas, é possível promover melhorias na qualidade de vida e no desempenho profissional dos servidores públicos, com a redução do tempo de locomoção. O benefício é oferecido a servidores públicos estaduais ativos, que trabalhem nos órgãos da administração direta e indireta dos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário e do Ministério Público.

**Moradias para Policiais:** policiais civis, militares e científicos têm reservada uma cota de 4% de todas as moradias produzidas pela CDHU. A medida é fruto de parceria com a Secretaria de Segurança Pública do Estado (Lei Estadual nº 11.023/01 e nº 11.818/05). A seleção é feita por sorteio público entre profissionais que moram ou trabalham no Município beneficiado.

**Moradias para Pessoas com Deficiência:** desde 1996, a CDHU atende com atenção especial às famílias com pessoas com deficiência motora, visual, auditiva ou mental, reservando para elas 5% das moradias construídas em todo o Estado. Em 2001, a cota subiu para 7%. Os imóveis são adaptados para proporcionar conforto, autonomia e acessibilidade, de acordo com o grau e tipo de deficiência. A partir de 2009, todos os projetos habitacionais da companhia são baseados nos conceitos do Desenho Universal, que permite a adaptação da moradia, com facilidade, para o atendimento a esse público.

**Moradia Rural:** o programa visa atender trabalhadores rurais residentes nas áreas rurais e urbanas dos Municípios do Estado de São Paulo por meio de soluções de atendimento adequadas às suas características. A modalidade de execução das moradias é a autoconstrução, na qual a CDHU repassa à prefeitura os recursos destinados para a construção de unidades habitacionais em lotes rurais e/ou em conjuntos habitacionais.

**Novas tecnologias (EC8, EN6, EN26)**

Em 2010, a CDHU adotou o sistema construtivo RBS (*Royal Building Systems*), de PVC e concreto, na construção emergencial de 151 moradias em São Luiz do Paraitinga para atender famílias que perderam seus imóveis com as fortes chuvas ocorridas no início daquele ano. O sistema permitiu a construção das casas no prazo exíguo sete meses.

Além disso, a aprovação da linha de financiamento no âmbito do Habitar - Programa de Tecnologia de Habitação (Finep/CNPq) – promoveu o desenvolvimento de tecnologias inovadoras para o uso racional da água, geração de energia renovável e aumento da eficiência energética na habitação de interesse social. A aprovação incluiu a execução de protótipos de Unidades Habitacionais, modelo CDHU, para testes e pesquisas de novas tecnologias, incentivando a busca por soluções inovadoras no setor.

**Gestão social nas intervenções de recuperação de assentamentos precários**

Nas ações de urbanização integrada de favelas, a gestão dos trabalhos com a população no decorrer do processo de implementação tem adotado procedimentos específicos que contribuem para a sustentabilidade das intervenções. Inicialmente destaca-se a formação de agentes comunitários de urbanização, ou seja, representantes das quadras abrangidas pelas ações de urbanização.

Por meio de cursos de formação destes agentes, busca-se consolidar o processo de organização comunitária em torno da participação na construção e discussão do projeto, capacitando as lideranças a atuarem como multiplicadores de conceitos relacionados ao desenvolvimento urbano e à cidadania. O trabalho técnico social, por sua vez, busca criar mecanismos que viabilizem o exercício da participação direta e representativa da população, como, por exemplo, na promoção de assembleias gerais com o conjunto de moradores, enquanto espaço privilegiado para as deliberações coletivas; na criação e promoção de comissões temáticas em função do estágio das ações, de forma a garantir que os beneficiários conheçam a intervenção física e os projetos sociais propostos e em curso, e contribuam para a sua elaboração ou complementação.

**Público Interno**

As diretrizes de gestão de pessoas representam mais um aspecto a receber especial atenção por parte da CDHU. As políticas de remuneração, dada a característica da Companhia de ser uma sociedade de economia mista, estão atreladas às diretrizes e parâmetros estabelecidos pelo Conselho de Defesa de Capitais do Estado de São Paulo (Codec). Dessa maneira, a companhia possui uma atuação restrita no que diz respeito às políticas de premiações e planos de carreira.

Em função da relação com o governo do Estado, sócio majoritário da CDHU, é importante salientar o compromisso da empresa com as prerrogativas da Organização Internacional do Trabalho (OIT) e os contratos empregatícios,

todos seguindo as normas da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

**Perfil do público interno**

O quadro funcional da CDHU em dezembro de 2010 estava representado, em sua maioria, por homens (61%) com idade entre 41 e 60 anos. 180 funcionários ocupam cargos gerenciais e 234, cargos com exigência de nível universitário, conforme detalhado nas tabelas a seguir. (LA1)

<b>Empregados por faixa etária</b>	
Total de empregados	<b>729</b>
18 a 25 anos	0
26 a 30 anos	4
31 a 40 anos	120
41 a 50 anos	288
51 a 60 anos	253
Acima de 60 anos	64

<b>Empregados por gênero</b>	
Masculino	445 (61%)
Feminino	284 (39%)

<b>Distribuição do quadro de funcionários em 2010</b>	
Cargo gerencial	180
Cargos com exigência de nível Universitário	234
Cargos sem exigência de nível Universitário	315

Nos cargos de chefia, funcionários do sexo masculino recebem salário base ligeiramente superior ao das mulheres (LA14):

<b>Salário base para mulheres em cada categoria funcional</b>	
<b>2010</b>	
<b>Cargo gerencial</b>	6,46*
<b>Cargos com exigência de nível Universitário</b>	5,99*
<b>Cargos sem exigência de nível Universitário</b>	2,72*

\* *Reais/1000*

<b>Proporção entre o salário base para mulheres e para homens</b>	
<b>Cargo gerencial</b>	96%
<b>Cargos com exigência de nível Universitário</b>	101%
<b>Cargos sem exigência de nível Universitário</b>	108%

A grande maioria dos funcionários são brancos (79,4%) e apenas 4% fazem parte do quadro de pessoas portadoras de deficiência, conforme observado nas tabelas abaixo (LA13):

<b>Empregados por etnia</b>	
<b>2010</b>	
<b>Branco</b>	579
<b>Negros</b>	34
<b>Amarelos</b>	45
<b>Pardos</b>	71
<b>Indígenas</b>	0

<b>Composição dos grupos minoritários na Organização</b>	
<b>Total</b>	627
<b>Mulheres</b>	284 (39%)
<b>Empregados acima de 50 anos</b>	317 (43%)
<b>Pessoas com deficiência</b>	26 (4%)

**Investimento no Público Interno**

A partir do cenário do quadro funcional da CDHU, conforme descrito acima, a empresa entende que é necessário implantar uma gestão interna eficiente e motivadora, investindo no bem-estar e no desenvolvimento de seu público interno. Para isso, foi concebido em 2010 o novo Plano de Cargos e Salários para os funcionários da companhia. O plano oferece maior valorização da função técnica, com possibilidade de ascensão, bem como maior investimento em treinamento e capacitação.

Essa política estende-se aos salários praticados pela empresa, que busca manter valores viáveis e justos para todas as partes. O menor salário é de R\$ 985,90, o que representa 180,73% do salário mínimo local (considerando o valor de R\$ 545,00, em dezembro de 2010). (EC5)

**Benefícios (LA3)**

Atualmente, a empresa oferece, a todos os seus empregados, seguro de vida, assistência médica, assistência odontológica, vale-refeição, complementação do auxílio previdenciário nos casos de afastamento por doença ou acidente do trabalho, auxílio-creche, auxílio-funeral, licença maternidade e licença paternidade, e para alguns funcionários, vale-alimentação e vale-transporte. Em 2010, todos esses benefícios, oferecidos pela CDHU a seus funcionários, somaram mais de R\$18 milhões de investimento.

**Treinamentos (LA10)**

Com o objetivo de promover o desenvolvimento e a educação de seu público interno, a CDHU oferece subsídio aos funcionários que queiram participar de atividades de capacitação, aperfeiçoamento ou desenvolvimento, de acordo com o tempo de atuação na empresa e as categorias funcionais.

Em 2010, 308 funcionários participaram de treinamentos oferecidos pela CDHU. A carga horária total foi de 3.134 para cargos gerenciais, 4.438 para cargos com exigência de nível universitário e 1.508 para aqueles sem exigência de nível universitário, representando uma média de horas por ano, por empregado, de 12,45.

Na tabela abaixo, pode-se observar a média de horas de treinamento, por categoria funcional:

<b>Média de horas de treinamento em 2010, por empregado, por categoria funcional</b>	
<b>Horas</b>	
<b>Média total de horas de treinamento</b>	<b>12,455418</b>
<b>Cargo gerencial</b>	17,411111
<b>Cargos com exigência de nível Universitário</b>	18,965812
<b>Cargos sem exigência de nível Universitário</b>	4,7873016

**Programas de educação / treinamento / conscientização**

Programa de Capacitação Profissional do Adolescente – PCPA: o convênio firmado entre a CDHU e a Fundação Casa atende menores infratores em liberdade assistida, propiciando sua reinserção na sociedade e preparando-os para o mercado de trabalho. Além da importância socioeducativa que representa para a sociedade, o programa também ajuda a suprir a demanda de mão de obra da empresa, dentro dos critérios estabelecidos pelo programa.

Além desse programa, a empresa oferece o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais – PPRa: estabelecido conforme a NR-9, o programa é direcionado a todos os funcionários e prevê o levantamento de riscos am-

*continua...*

## continuação...

bientais e demais casos correlatos, com sugestões de medidas corretivas, preventivas e de controle. Contempla as seguintes etapas: antecipação e reconhecimento dos riscos; estabelecimento de prioridades e metas de avaliação e controle; avaliação dos riscos e da exposição dos trabalhadores; implementação de medidas de controle e avaliação de sua eficácia; monitoramento da exposição aos riscos; registro e divulgação dos dados.

### Programas de aconselhamento (LA8)

Programa de controle Médico de Saúde ocupacional – PcMSO: estabelecido conforme a NR-7, tem caráter de prevenção, rastreamento e diagnóstico precoce dos agravos à saúde relacionados ao trabalho, inclusive de natureza subclínica. Além disso, trabalha na constatação da existência de casos de doenças profissionais ou danos irreversíveis à saúde dos trabalhadores, mantidos no prontuário clínico dos empregados no ambulatório médico, com as devidas prescrições e encaminhamentos para tratamento, quando necessário. O programa atende a todos os funcionários da CDHU e segue a legislação trabalhista vigente, auxiliando também nos encaminhamentos para tratamento pelo convênio médico.

### Programa de Qualidade de Vida na empresa (LA3)

Com o objetivo de proporcionar maior bem-estar de seu público interno, a empresa oferece a todos os interessados: massagens *express*; caminhadas ecológicas; ginástica laboral *in loco*; grupo de cooper; grupo de treinamento físico; grupo para o curso de *Atomic Training* e grupo de dança de salão.

## Capítulo 5 Desempenho Ambiental

A produção de empreendimentos habitacionais e obras de urbanização geram impactos consideráveis na paisagem urbana e no meio ambiente. Por isso, a SH e a CDHU elaboraram uma agenda ambiental para a habitação, que deu origem a um conjunto de iniciativas em diversas áreas, incluindo o alinhamento das políticas ambiental e habitacional e a otimização do uso dos recursos naturais na construção civil. Alguns dos principais compromissos assumidos pela CDHU são: (EN26)

- promover o uso racional dos recursos naturais e selecionar materiais adequados ao ambiente;
- minimizar a geração de entulhos;
- adotar a concepção de espaços e instalações prediais flexíveis para reformas futuras;
- adotar soluções arquitetônicas que favoreçam a iluminação e a ventilação naturais;(EN6)
- utilizar energia proveniente de fontes renováveis;
- preservar a vegetação;
- promover a arborização urbana;
- regulamentar e tornar mais ágeis os trâmites de licenciamento ambiental.

Como agravante ao cenário habitacional do estado de São Paulo, muitos locais de proteção ou risco ambiental e outras regiões de grande biodiversidade costumam ser invadidos e ocupados ilegalmente por parcelas carentes da população, em função da vulnerabilidade da situação. A partir de então, a CDHU atua no trabalho de remoção e alocação dessas famílias, de acordo com as diretrizes da companhia. Trata-se, portanto, de um grande desafio socioambiental, que passou a representar uma das prioridades da última gestão da empresa, de 2007 a 2010.

### Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar (EN11, EN12 e EN26)

Por mais de 40 anos, as encostas da Serra do Mar, Área de Preservação Ambiental (APA) que representa um importante reduto da biodiversidade global, vêm sendo ocupadas irregularmente às margens das rodovias que cortam a região, como a Via Anchieta. O crescimento populacional e urbano deu origem a núcleos habitacionais irregulares em áreas que pertencem ao Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), considerada a maior área contínua de Mata Atlântica preservada no Brasil, localizada no Município de Cubatão.

O crescimento dos assentamentos humanos na serra, alguns precários e outros consolidados, ameaça esse importantíssimo ecossistema e potencializa o risco de acidentes geológicos, como deslizamento de terra e rochas, que põem em perigo a vida de milhares de pessoas. Além disso, o processo de ocupação irregular resultou na poluição do Rio Cubatão, que abastece boa parte das cidades da Baixada Santista.

Nesse contexto, foi desenvolvido o Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar e dos Sistemas de Mosaicos da Mata Atlântica. O programa é composto por intervenções integradas nas áreas de habitação e de meio ambiente, entre outras, para promover moradias seguras, em bairros com infraestrutura completa, preservando o parque e demais remanescentes da Mata Atlântica, e gerando ações de sustentabilidade nos novos bairros onde serão reassentadas as famílias e nas áreas que serão urbanizadas.

Com um investimento de R\$ 560,9 milhões até 2012, o programa deverá se estender por todo o litoral paulista, caracterizando a maior ação deste tipo em andamento no mundo, de acordo com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), um dos agentes financiadores, que forneceu um empréstimo de US\$ 162,4 milhões para ampliar o programa e atender mais 1.400 famílias.

O programa teve início em 2009, em Cubatão, uma das áreas mais críticas da região. Em 2010, 96 unidades já foram entregues no Residencial Rubens Lara, o maior deles, com 1.840 casas e apartamentos. As intervenções habitacionais e urbanas em Cubatão são desenvolvidas em parceria com a prefeitura local e beneficiam diretamente mais de 7.500 famílias com novas moradias e obras de urbanização.

### Atendimentos habitacionais:

Somente em 2010, 1293 famílias foram reassentadas em unidades habitacionais (uhs) e 552 em auxílio-moradia (aluguel), de acordo com os atendimentos abaixo, considerando as obras da CDHU em Cubatão e as aquisições por meio da parceria com a Caixa Econômica Federal: Obras CDHU: 144 uhs em Cubatão, no Residencial Rubens Lara e 01 uhs em São Bernardo do Campo (total: 145 uhs); Aquisições CEF: 176 uhs em Itanhaém, 40 uhs em Peruíbe, 320 uhs na Praia Grande e 60 uhs em São Vicente (total: 596 uhs).

### Desfazimentos:

Foram desconstruídas cerca de 711 edificações.

### Projeto Pantanal (EN11 e EN12)

O Projeto Pantanal está localizado em uma Área de Preservação Ambiental (APA), de aproximadamente um milhão de metros quadrados ao longo da várzea do Rio Tietê, na zona leste do Município de São Paulo.

O programa, desenvolvido e implementado pela SH/CDHU, beneficia diretamente mais de 8 mil famílias com construção de novas moradias, recuperação de fachadas, redes de água e esgoto, iluminação pública, pavimentação, paisagismo, sistemas de lazer, implementação de um parque, canalização de dois córregos e obras de drenagem que puseram fim às enchentes.

O programa está realizando a requalificação urbana e socioambiental com vistas à regularização fundiária e melhorias urbanas do assentamento, com 5.300 famílias com lotes urbanizados e 1.840 com novas moradias. Já foram consolidados 2.385 lotes urbanizados e reassentadas 1.808 famílias em novas unidades habitacionais. Além disso, estão em andamento obras de urbanização que abrangem 2.915 lotes, o reassentamento de mais 372 famílias em novas moradias e a transposição da linha férrea da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM). Paralelamente, a SH/CDHU desenvolve ações sociais para envolver e estimular a participação popular no processo de transformação e apro-

priação do novo bairro. Promove assim, cursos para formação de agentes comunitários, de capacitação profissional e oficinas de arte-educação são ferramentas utilizadas para promover a geração de renda da comunidade. Um dos destaques nesse sentido é a cooperativa de reciclagem, iniciada em 2007. A CDHU, em parceria com o Instituto GEA - Ética e Cidadania, capacitou 32 catadores para gerir um galpão de triagem de forma sustentável e rentável, dentro dos princípios da economia solidária. Foram realizadas 20 oficinas (60 horas/aulas), organizadas em quatro eixos temáticos: *Meio Ambiente; Ética e Cidadania; Autogestão Administrativa/Cooperativismo e Processos Operacionais da Cooperativa*.

Durante três anos os cooperados trabalharam em galpão provisório e adotaram a coleta seletiva porta a porta, visando favorecer a formação de vínculos com a comunidade e estimular os moradores do bairro a separar os resíduos domésticos, destinando-os à cooperativa. Em abril de 2010, a CDHU inaugurou o galpão definitivo, construído em uma de suas áreas institucionais. A Cooperativa de Reciclagem Nova Esperança do Projeto Pantanal é hoje a central de triagem de todo bairro de São Miguel Paulista e referência de projeto ambiental desenvolvido na zona leste da cidade de São Paulo. Atualmente, a cooperativa comercializa 40 toneladas de recicláveis triados, com uma receita mensal de R\$ 15.000,00, o que dá a cada catador uma média de R\$ 512,00 por mês. Assim, o projeto recebeu prêmios como o *Deutsche Bank Urban Age Award 2008*, o da Fundação Nacional de Saúde – FUNASA e o Fundo Zona Leste Sustentada, promovido pela Fundação Tide Setubal.

### Favela México 70 (EN26)

Localizada no Município de São Vicente, próximo à Ponte do Mar Pequeno, a Favela México 70 era um dos maiores assentamentos precários da Baixada Santista. Com uma população de aproximadamente 3 mil famílias, apresentava condições de degradação ambiental e pobreza.

A SH/CDHU, em parceria com a Prefeitura de São Vicente, está promovendo a recuperação, o saneamento, a urbanização e a regularização fundiária do local, com a implementação de novas soluções de moradia para o reassentamento das famílias.

As obras, que estão revertendo as condições de degradação socioambiental da região, incluem construção de casas e apartamentos, instalação de redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos, pavimentação das ruas, drenagem, aterro e paisagismo. Já foram atendidas 2.047 famílias, sendo 1.447 com a produção de novas moradias e 600 beneficiadas com obras de infraestrutura. A intervenção transformará essa área da Baixada Santista em um bairro com infraestrutura completa, contribuindo ainda para a melhoria sanitária e ambiental de toda a orla vicentina e santista.

### Vicente de Carvalho

A intervenção no Bairro Vicente de Carvalho II, em Bertioxa, litoral norte do Estado, visa prover condições de habitabilidade e títulos de propriedade aos moradores, atendendo 1.652 famílias, das quais 400 com novas moradias. As ações envolvem a urbanização e recuperação de áreas de preservação permanente ocupadas irregularmente, a construção de novas moradias regularizadas, a remoção e o reassentamento de famílias que moram em áreas de risco.

### Billings e Guarapiranga

O programa de Recuperação de Mananciais, coordenado pela Secretaria de Saneamento e Energia (SSE), tem como foco obras de saneamento ambiental, expansão da infraestrutura e urbanização de favelas em municípios da região metropolitana de São Paulo. A SH e a CDHU estão projetando 2.548 moradias no município de São Paulo para reassentar famílias que serão removidas da área em processo de urbanização e recuperação pela prefeitura.

### Projetos em andamento em 2010:

Além dos citados acima, estão em andamento:

- Rodoanel Mário Covas – Trecho Sul;
- Operação Urbana Águas Espreadas;
- Favelas Paraisópolis e Heliópolis;
- Jardim Santo André;
- Programa de Atuação em Cortiços;
- Projeto de Revitalização “Nova Luz”; e
- Carta de Crédito Associativo.

### Ecoeficiência (EN6, EN26 e EC2)

Para que haja maior eficiência das soluções habitacionais da CDHU no que se refere às questões ambientais, a companhia tem adotado diversas medidas, com especial destaque para a utilização de energia solar e a instalação de medidores individualizados de água, conforme descrito a seguir:

#### Utilização da energia solar (EN6)

A CDHU tem investido em sistemas de aquecedores solares para aquecimento de água do chuveiro em seus empreendimentos, promovendo a redução estimada em até 30% do consumo de energia elétrica, além de estimular a utilização de novas tecnologias e a criação de novos hábitos racionais de uso da energia. Em 2010 houve um grande esforço na instalação desses sistemas, alcançando o número de 12.784 instalados pela Companhia até o momento com recursos próprios.

#### Medidores individualizados

Com a instalação de medidores individualizados de água em unidades multifamiliares, a CDHU contribui para a racionalização do uso e economia nos gastos com as taxas de consumo, além de minimizar problemas sociais existentes nos condomínios no que diz respeito ao pagamento das contas de água em conjunto.

No decorrer de 2010 a CDHU promoveu a instalação de 2.220 unidades. A CDHU desenvolve os projetos em parceria com a SABESP, com um custo médio de R\$ 1.056,00 por unidade. Os recursos para essa iniciativa estão vinculados ao Programa “São Paulo de Cara Nova” da Secretaria da Habitação, com base no Decreto nº 53.846, de 19/12/2008 e abrangem os empreendimentos ainda não averbados, nos municípios em que a Sabesp é a concessionária.

#### Outras medidas de ecoeficiência:

- uso de lâmpadas econômicas (EN6);
- uso de estrutura metálica, propiciando uma economia estimada de 60 a 100 mil árvores para cada 20 mil moradias construídas; e
- adesão da CDHU ao Programa “*one degree less*”, em conjunto com o “*Green building council*”.

Seleção de terrenos e empreendimentos – Provisão de HIS – Habitação de Interesse Social (EN26)

Tradicionalmente, as construções de habitações de interesse social (HIS) costumam ser realizadas em setores urbanos periféricos, não integrados à malha urbana. Dessa maneira, os beneficiários dessas moradias acabam instalados em regiões sem a oferta de serviços e equipamentos sociais e públicos ou em terrenos não apropriados, em função de suas características geomorfológicas.

O valor relativamente baixo destes terrenos era o que justificava a sua seleção nas últimas décadas, mas gerou custos sociais e urbanos bastante elevados, tanto para a população diretamente atendida como para o restante da população urbana, além de passivos socioambientais até hoje presentes na maioria das cidades brasileiras e paulistas, como o aumento da necessidade de transporte, por exemplo.

Romper com este padrão de seleção de terrenos para a construção de HIS significa assumir as diretrizes do Estatuto da Cidade e garantir um ambiente urbano sustentável para todos os seus habitantes. Desta forma, a CDHU busca escolher terrenos para empreendimentos que atendam concomitantemente aspectos técnicos, sociais, ambientais e econômicos, levando em consideração os seguintes critérios:

- oferecer à futura população moradora dos empreendimentos habitacionais não somente o benefício da unidade habitacional e sua qualidade construtiva,

mas também o acesso aos equipamentos públicos, comércio e serviços inerentes à função de moradia, integrando essas famílias à estrutura urbana dos Municípios;

- minimizar os investimentos do poder público, seja na execução de obras de infraestrutura (drenagem, redes de água e esgoto, iluminação pública) ou na implementação de equipamentos sociais;

- otimizar o aproveitamento dos terrenos, respeitando as características regionais e a integração destes com a ocupação e uso do entorno, bem como suas características específicas fisiográficas, por meio da seleção de setores onde não incidam grandes porções com restrições à ocupação; e

- subsidiar a elaboração dos empreendimentos habitacionais a partir da disponibilização de informações técnicas, urbanísticas, fisiográficas, ambientais, de legislação e fundiárias que contribuam com a elaboração do programa de intervenção e a maior agilidade dos processos de aprovação e averbação dos empreendimentos.

### Ações pós-obra

A CDHU tem, de forma contínua e incremental, aprimorado a gestão social no período pós-obra, visando informar a população beneficiária e prepará-la para o uso adequado das moradias e dos espaços coletivos, com ênfase no respeito aos aspectos ambientais.

Nesse sentido, destacam-se os programas de sustentabilidade, realizados em alguns empreendimentos, com prioridade para os projetos especiais de grande intervenção. A iniciativa conta com ações de educação, capacitação e orientação à população em diversas áreas, como, por exemplo:

- Economia e uso adequado da água e da energia elétrica;
- Uso e manutenção das áreas comuns;
- Instalação e uso do gás;
- Uso e manutenção dos equipamentos públicos e de uso condominial (Centro de Apoio ao Condomínio (CAC), *playground*, quadra esportiva, estacionamentos, etc.);
- Reciclagem e reaproveitamento de óleo de cozinha (Brasilândia B15 e B21); e
- Cessão de área da CDHU para a instalação de galpão de reciclagem de lixo para a cooperativa de catadores, da qual participam moradores das intervenções da SH-CDHU (São Miguel Paulista H e Pantanal).

### Conformidade com as leis ambientais (EN28)

A CDHU mantém uma grande atenção à conformidade de sua atuação com relação às leis ambientais. Contudo, em 2010, a empresa recebeu uma multa judicial oriunda de Ações Cíveis Públicas referentes a empreendimentos entregues há mais de 10 anos. A sanção foi de R\$ 1.000.000,00, referente a dano ambiental causado por irregularidades no funcionamento da Estação de Tratamento de Esgoto construída para atender os empreendimentos Mogi das Cruzes H, I, J e K, o que ocasionou lançamento do esgoto in natura, no período de 2004 a 2010 em córrego próximo aos empreendimentos. A Ação Cível Pública, processo nº 361.01.2010.001174-5, tramita na Vara da Fazenda Pública da Comarca de Mogi das Cruzes. A empresa se compromete a evitar futuras penalidades, observando os riscos de sua atuação conforme a legislação brasileira e também buscando minimizar os impactos de suas atividades, conforme descrito anteriormente.

## Capítulo 6

### Desempenho Econômico-Financeiro

Como empresa vinculada à Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, a principal fonte de receita da CDHU é o próprio Estado. Além disso, uma parte de seus recursos é repassada diretamente da SH. Contudo, a CDHU tem direcionado esforços para ampliar suas fontes de recursos, incluindo a iniciativa privada e órgãos internacionais, como o Banco Interamericano de Desenvolvimento.

Uma das maneiras encontradas para viabilizar a diversificação de fontes de recursos foi ampliar a atuação da companhia, que passa a funcionar também como gestora de recursos para a habitação. Assim, a criação de fundos como o Fundo Garantidor da Habitação e o Fundo Paulista da Habitação de Interesse Popular oferece instrumentos para unir esforços com outros atores da sociedade, principalmente com a iniciativa privada.

### Fundo Garantidor da Habitação (FGH)

O FGH foi instituído em 2009 e instalado em 2010 com o objetivo de alavancar parcerias público-privadas na habitação no Estado de São Paulo. A partir de 2011, com o FGH operando efetivamente, o governo do Estado será avalista perante os agentes financeiros na concessão de crédito habitacional para o público de baixo poder aquisitivo. Dessa maneira, o fundo garante operações de crédito e riscos de *performance*, equaliza as taxas de juros e concede aval e apoio às operações de securitização de recebíveis. Essa iniciativa possibilita a participação de atores sociais que normalmente não teriam interesse em um empreendimento desse tipo, como a iniciativa privada, em virtude dos altos riscos financeiros.

### Fundo Paulista da Habitação de Interesse Social (FPHIS)

O FPHIS é um fundo de natureza contábil que visa implantar políticas habitacionais direcionadas à população de baixa renda. Ele receberá, além das verbas estaduais, recursos provenientes do Fundo Nacional de Interesse Social para que esses valores sejam aplicados na execução do Plano Estadual da Habitação de Interesse Social.

Além disso, a CDHU participa de programas e parcerias que visam à maior articulação federativa no setor habitacional. É o caso de iniciativas em que o Estado participa, dentre outras formas, com aporte de subsídios, objetivando complementar o montante necessário à viabilização da construção, conclusão, reforma e/ou ampliação de unidades habitacionais para a população de baixa renda, com destaque para as seguintes iniciativas:

### Crédito Associativo

Parceria entre a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo e a Caixa Econômica Federal (CEF), que tem por objetivo complementar o atendimento à demanda organizada de associações e cooperativas das regiões metropolitanas do Estado de São Paulo com aporte de recursos, em forma de subsídio.

As entidades são selecionadas pela União e devem estar com operações em tramitação no Programa Crédito Solidário do governo federal, nas quais os custos de produção são superiores aos valores de referência do programa nacional, implicando a necessidade de contrapartida do beneficiário superior à sua capacidade financeira.

### Programa de Cartas de Crédito FGTS – Operações Coletivas (urbanas e rurais)

Mais uma parceria entre SH e CEF, que visa atender à demanda organizada por meio de entidades (urbanas e rurais) com projetos aprovados pela Caixa, a partir de aporte de recursos, na forma de subsídio, para complementação da execução de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa de Cartas de Crédito FGTS – Operações Coletivas, de acordo com as regras estabelecidas na Norma Reguladora nº 460/2004 do CGFGTS.

### Programa Nacional de Habitação Rural

Esta parceria entre SH e CEF, estabelecida em 2009, visa atender às necessidades habitacionais de agricultores por meio de aporte de recursos estaduais, na forma de subsídios, organizados coletivamente e que estejam com projetos aprovados pela Caixa, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Programa Nacional de Habitação Rural.

### Programa Minha Casa Minha Vida

O programa de habitação de interesse social do governo federal tem como alvo as famílias que recebem de um a três salários mínimos em todo o território nacional. Trata-se, basicamente, de um aporte financeiro

*continua...*

continuação...

para que as organizações e governos locais possam ampliar sua oferta de moradia para este público. Dentro do programa foi firmado um acordo de cooperação e parceria entre a Caixa Econômica Federal e o governo do Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria da Habitação e da CDHU, com o objetivo de estabelecer as bases para o aporte de recursos necessários à viabilização da construção de aproximadamente 13 mil unidades, com possibilidade de ampliação, com atendimento prioritário aos Municípios que compõem as regiões metropolitanas paulistas, bem como aos Municípios com população superior a 100 mil habitantes. O diferencial da participação da CDHU no Programa Minha Casa Minha Vida é que a companhia também participa com parte dos recursos necessários para manter a qualidade dos empreendimentos, de acordo com seus padrões de projeto e acabamento (opção de três dormitórios, Desenho Universal, acabamentos, etc.). Assim, a população paulista é beneficiada, e o projeto serve de exemplo e inspiração para outros Estados.

#### Investimentos e despesas

Por se tratar de uma empresa que aplica recursos públicos para fins sociais, a Companhia não visa ao lucro e investe grande parte de sua receita em benefícios diretos para a comunidade. Suas maiores despesas estão concentradas em custos operacionais, salários e benefícios de seu quadro funcional. Tradicionalmente, as concessões de subsídios (bônus) vêm sendo praticadas diretamente pela CDHU, fato que provoca os resultados negativos. Porém, para dar continuidade às novas estratégias de gestão, a companhia passou a articular ações combinadas com a Secretaria da Habitação e a Secretaria da Fazenda para redirecionamento dos recursos necessários à concessão de subsídios, de modo a consignar no orçamento da SH a parte dos investimentos habitacionais em infraestrutura, que não incidirá

sobre o preço das unidades produzidas.

Além disso, a Diretoria Administrativo-Financeira tem focado seus esforços na diminuição da inadimplência dos mutuários. Após o levantamento realizado pelo Censo publicado em 2009, a companhia passou a ter informações relevantes para acompanhar a situação contratual dos mutuários e poder cobrar daqueles que possuem melhores condições e, assim, gerar benefícios para todos. Descobriu-se, por exemplo, que 21% dos contratos, que representam cerca de 58 mil unidades habitacionais da CDHU, estão irregulares, ou seja, os mutuários originais não são os atuais moradores. Aqui, entram casos de cessão para conhecidos ou familiares e locações, ambos ilegais.

#### Presença no mercado

A importância da CDHU no mercado de construção civil no Brasil fica evidenciada por meio da análise dos dados referentes ao seu efeito multiplicador na economia. Os multiplicadores são índices que representam o retorno, sobre vários agregados econômicos, gerado a partir do investimento de uma unidade monetária em determinada atividade econômica. Ao somar efeitos diretos, indiretos e induzidos para cada real investido na construção civil, o efeito multiplicador da renda proporciona um retorno total de R\$ 1,660 (IBGE: Sistema de Contas Nacionais Brasil 2002-2006). Além disso, investimentos na área habitacional atuam diretamente na construção civil e nas empresas ligadas ao setor, proporcionando um efeito multiplicador também na geração de empregos. Ainda de acordo com o IBGE, para cada R\$ 1 milhão investido na construção civil, 85 empregos são gerados por efeito direto, indireto ou induzido.

#### Perspectivas para 2011 (G1.2 e 2.9)

No intuito de garantir a efetividade e a perenidade de suas ações, independentemente dos cenários políticos, a última gestão da CDHU tentou promover

iniciativas que fossem institucionalizadas, criando sistemas e mecanismos que garantam sua continuidade. O objetivo da nova gestão é, portanto, reforçar as diretrizes organizacionais estabelecidas pela gestão de 2007 a 2010, dando prosseguimento às ações iniciadas em 2010. Assim, diminuiu-se também a vulnerabilidade da companhia no mercado, promovendo uma melhor integração da gestão pública.

Uma das principais metas para os próximos anos é aumentar os atendimentos habitacionais no Estado, com um investimento previsto de R\$ 2 bilhões para 2011, incluindo-se recursos do Tesouro, próprios e captação de recursos externos. Isso, porém, com especial atenção à qualidade e à sustentabilidade dos empreendimentos.

#### Informações Corporativas

A Companhia publica suas informações, editais, avisos, convocações e demonstrações financeiras no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Diário de São Paulo, além de jornais regionais, quando é o caso. A empresa que audita as demonstrações financeiras é a BDO Auditores Independentes.

SH – Secretaria da Habitação  
CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (G2.4).  
Rua Boa Vista, 170 – Centro  
CEP: 01014-000 – São Paulo  
**Telefone (PABX): 2505-2000**  
**Site: [www.cdhu.sp.gov.br](http://www.cdhu.sp.gov.br)**

#### DIRETORIA

LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜHL  
Diretor-presidente

MANOEL DE JESUS GONÇALVES Diretor  
MARIO AMARAL SAMPAIO COELHO JÚNIOR Diretor

ANTONIO CARLOS TREVISANI  
Diretor

JOÃO ABUKATER NETO  
Diretor

ROSÁLIA BARDARO  
Diretora

MÁRIO KENJI MARUYAMA  
TC CRC 1SP 127.707/O-5

#### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ULRICH HOFFMAN  
Presidente

PEDRO AUGUSTO MACHADO CORTEZ  
Conselheiro

RONALDO DIMAS NOGUEIRA PEREIRA  
Conselheiro

LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜHL  
Conselheiro

JOSÉ SALLES DOS SANTOS CRUZ  
Conselheiro

CÉLIA SOIBELMANN MELHEM  
Conselheira

#### PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, abaixo assinado, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procedeu ao exame das Demonstrações Financeiras constituídas de Balanço Patrimonial, Resultado do Exercício, Mutações do Patrimônio Líquido, Fluxo de Caixa e do Relatório Anual da Diretoria, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010. Nesse sentido, e com base em análises efetuadas, em esclarecimentos adicionais prestados pela Diretoria, considerando ainda o Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras sem ressalvas da BDO Auditores Independentes, datado de 21 de março de 2011, concluiu que os documentos analisados, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, motivo pelo qual opina pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembléia Geral dos Acionistas.

São Paulo, 22 de março de 2011.

MARIA DO CARMO SCARAVELLI

ENIO MARRANO LOPES

JOSÉ ANTONIO XAVIER

#### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU São Paulo - SP  
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 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

#### RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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.

#### RESPONSABILIDADE DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### OPINIÃO

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas.

#### ÊNFASE

• O principal ativo da Companhia está concentrado na carteira de financiamentos aos seus mutuários, cujos valores a receber em 31 de dezembro de 2010, somando-se as prestações a receber no curto prazo (R\$928.047 mil em 2010) e o saldo no longo prazo registrado na rubrica de devedores por vendas compromissadas (R\$3.601.216 mil em 2010), representam aproximadamente 56% do seu ativo total. Há fatos relevantes relacionados à sua atividade operacional que refletem a incerteza na reali-

zação desse ativo, como descrevemos abaixo:

- Restrições legais que garantem aos mutuários o não comprometimento da sua renda familiar, além de determinado teto na amortização de suas prestações (vide nota explicativa nº 7.1).
- Adoção de diferentes políticas de subsídios ao longo dos anos (vide nota explicativa nº 7.2). Vale ressaltar que somente em 2010 os subsídios concedidos sobre as prestações de curto prazo foram da ordem de R\$207.460 mil e que, mesmo com esse benefício, os níveis de inadimplência situam-se na faixa de 27% do total das parcelas a receber no curto prazo em 31 de dezembro de 2010 (vide nota explicativa nº 7.3).
- Do saldo total da carteira de mutuários no longo prazo, no montante de R\$3.601.216 mil, somente R\$279.967 mil estão cobertos pelo Sistema Financeiro de Habitação (vide nota explicativa nº 7.g).
- Dos valores a receber cuja origem dos financiamentos deu-se com a utilização de recursos próprios e que representam R\$3.321.249 mil, está provisionado a título de subsídios e recuperação residual somente o montante de R\$126.605 mil.

A Administração e seus assessores jurídicos entendem que esses ativos são recuperáveis e estão garantidos, portanto nenhuma provisão foi constituída.

São Paulo, 21 de março de 2011

Orlando Octávio de Freitas Júnior  
Sócio-contador  
CRC 1SP178871/O-4  
BDO Auditores Independentes  
CRC 2SP013439/O-5

