

**CDHU**

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO

# Plano de Negócios

# 2025

**PLANO DE NEGÓCIOS CDHU 2025****LEI FEDERAL N º 13.303/2016, art 23, §1º , item I****SUMÁRIO****Mensagem da Presidência****1) Planejamento Estratégico****1.1. Contexto Institucional****1.1.1. Base Legal****1.1.2. Vinculação****1.2. Missão, Visão e Objetivos Estratégicos****1.2.1. Missão****1.2.2. Visão****1.2.3. Objetivos Estratégicos****1.3. Governança Corporativa****1.4. PPA 2024-2027****1.5. Principais campos de Planejamento Estratégico e Gestão da CDHU para alcance dos objetivos pretendidos****1.5.1. Política de Atendimento Habitacional****1.5.2. Estrutura e Gestão Financeira****1.5.3. Gestão da Informação****1.5.4. Gestão de Riscos****1.5.5. Prestação de Serviços e Assistência Técnica****1.5.6. Inovação e Sustentabilidade****1.5.7. Planejamento de investimentos, Programas e Ações****1.5.8. Desenvolvimento Urbano****2) Metas Quantitativas**

## MENSAGEM DA PRESIDÊNCIA

O ano de 2024 foi um marco para a CDHU, consolidando a integração das novas atribuições organizacionais e reafirmando nosso papel como agente transformador na política habitacional e de desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo.

Ao longo deste período, enfrentamos desafios significativos, mas também colhemos resultados expressivos, resultado de um planejamento estratégico robusto e do compromisso com a melhoria contínua de nossas práticas.

Entre as iniciativas de destaque, ressalto o sucesso do programa Carta de Crédito Associativo, uma nova abordagem em parceria com o setor privado que garantiu maior agilidade e eficiência na produção habitacional. Este programa, inspirado em operações semelhantes às da Caixa Econômica Federal, mas com menos burocracia, permitiu a construção de cerca de 16 mil unidades habitacionais, sendo que as primeiras 1,8 mil unidades foram entregues em 2024. Além disso, mais de 70% das entregas de moradias em produção pelo CCA estão previstas para 2025.

Essa experiência bem-sucedida reforça nossa estratégia de ampliar parcerias, integrando eficiência operacional e inovação para atender às necessidades habitacionais de forma mais ágil e eficaz.

Outro ponto relevante em 2024 foi o fortalecimento do Programa Viver Melhor, voltado à melhoria habitacional, que passou por ajustes importantes para aprimorar diagnósticos e intervenções. Estamos empenhados em garantir maior precisão nas ações, priorizando qualidade e eficiência nos resultados entregues às famílias atendidas.

Além disso, reforçamos nossa atuação no campo da regularização fundiária, um tema que, cada vez mais, se destaca como prioridade no atendimento habitacional. A entrega de títulos de propriedade em núcleos consolidados tem transformado a vida de milhares de famílias, reconhecendo seus esforços e garantindo a segurança jurídica sobre suas moradias. Também na regularização fundiária, estamos inovando na forma de realizar os serviços: lançamos um edital de chamamento para regularização de áreas da CDHU que foram ocupadas. O objetivo é que os próprios moradores destes locais se organizem para viabilizar os produtos e obras necessários para regularizar os núcleos.

Este trabalho, aliado à continuidade do Programa Cidade Legal, reafirma nosso compromisso com a dignidade habitacional e a redução das desigualdades urbanas.

Do ponto de vista da sustentabilidade, avançamos em diversas frentes, com destaque para a adoção de tecnologias inovadoras. Aprovamos no Conselho de Administração a alocação de 1,5% dos recursos da Companhia em projetos de inovação, integrando sustentabilidade e governança à nossa atuação.

Também demos passos importantes em métodos construtivos industrializados, com provas de conceito em andamento que têm o potencial de transformar a forma como executamos nossos projetos habitacionais no futuro.

No campo da governança, 2024 foi marcado por uma atuação consistente das auditorias interna e externa, que contribuíram para o aprimoramento de nossos processos e normativas. Esse avanço não apenas fortalece nossos controles internos, mas também aumenta a transparência e a confiança em nossas operações, consolidando a CDHU como uma referência em gestão pública.

Ao olharmos para o futuro, reconhecemos os desafios que se apresentam, especialmente em um contexto de restrições econômicas e taxas de juros elevadas, que impactam a captação de recursos no mercado de capitais.

Ainda assim, permanecemos determinados a ampliar nossas parcerias e explorar novas fontes de financiamento, sempre priorizando o uso responsável dos recursos públicos e o atendimento das demandas habitacionais e urbanas do Estado de São Paulo.

A CDHU reafirma seu compromisso com a sustentabilidade, a equidade e a melhoria da qualidade de vida das populações atendidas. Acreditamos que, ao transformar o acesso à habitação e às melhorias na qualidade de vida nas cidades, estamos não apenas beneficiando famílias diretamente impactadas, mas também promovendo um ambiente mais justo e equilibrado para toda a sociedade.

Seguiremos trabalhando com dedicação e responsabilidade para construir um futuro mais sustentável e inclusivo, integrando habitação, inovação e desenvolvimento urbano como pilares centrais de nossa missão.

Boa leitura e um forte abraço,

**Reinaldo Iapequino** - Presidente da CDHU

## 1) PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

### 1.1. CONTEXTO INSTITUCIONAL

#### 1.1.1. BASE LEGAL

A CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, empresa pública, é parte integrante da administração indireta do Estado de São Paulo, regendo-se por seu estatuto pela Lei Federal nº 6.404/1976 e demais disposições legais aplicáveis. Foi constituída por Escritura lavrada no 5º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo, arquivada na JUCESP e publicada no DOE de 22/05/1976 sob a denominação de CECAP - Companhia Estadual de Casas Populares. Outras denominações posteriores, mantidos todos os seus registros: CODESPAULO - Companhia de Desenvolvimento do Estado de São Paulo (Decreto nº 16.512 de 19/01/1981, AGE de 06/02/1981); CDH - Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo (Decreto nº 21.592 de 03/11/1983, AGE de 22/03/1984); CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (Decreto nº 30.052 de 15/06/1989, AGE de 26/07/89).

#### 1.1.2. VINCULAÇÃO

- Decreto Estadual nº 29.355, de 14/12/1988, promoveu a reorganização da Administração Direta e Indireta do Estado, vinculando a Companhia à Secretaria da Habitação (então Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, denominação alterada para Secretaria da Habitação - SH, após a edição do Decreto nº 33.136, de 15/03/1991, alterada para Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação por meio do Decreto Estadual nº 67.345, de 01/01/2023), à qual cabe a definição de diretrizes de atuação da Companhia, cujas funções estão discriminadas em seu Estatuto Social.

<https://www.cdhu.sp.gov.br/documents/20143/36958/ESTATUTO+CDHU+2023.pdf/01b17e95-30ea-3394-b302-247c054a2cb3>

- Lei Estadual nº 12.801 de 15/01/2008, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 53.823 de 15/12/2008, instituiu o Conselho Estadual de Habitação (CEH), o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH).
- Decreto Estadual nº 57.370/2011 alterou a designação do Agente Operador dos Fundos Habitacionais, instituindo na SH a Agência Paulista de Habitação Social, com a finalidade de fomentar e executar programas e ações na área de habitação de interesse social e incluindo entre suas atribuições o exercício das funções de Agente Operador do FPHIS e FGH. Esse decreto foi modificado pelo Decreto Estadual nº 60.257/2014 – que alterou a denominação da Agência para Casa Paulista.
- Decreto Estadual nº 60.349/2014 que indicou as unidades orçamentárias da SH, incluindo a própria SH e a CDHU; e estabeleceu a Casa Paulista como Unidade de Despesa da unidade orçamentária.
- Decreto Estadual nº 67.435/2023 que, além de alterar o campo funcional da Secretaria de Habitação para Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, alterou a denominação da Agência Paulista de Habitação Social - AGÊNCIA para Subsecretaria de Habitação Social.

A Política Habitacional do Estado de São Paulo é desenvolvida no âmbito da administração direta pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - Subsecretaria de Habitação Social -, sendo entidade da administração indireta, vinculada à Secretaria, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano S.A – CDHU.

É importante destacar que as novas funções de Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação tiveram implicações para a ampliação do escopo da CDHU, cujo foco, além do direcionamento dos recursos disponíveis e financiamentos para o setor habitacional para minimizar o déficit no Estado de São Paulo tem incremento significativo no enfrentamento do desafio crescente da requalificação urbana, abrangendo, dentre outros aspectos urbanos e ambientais a requalificação e o equacionamento de áreas degradadas, regiões centrais, ocupações de áreas de risco e mananciais, além dos assentamentos precários e irregulares. Nessa perspectiva, ampliou-se o campo de atuação da CDHU, dando-se relevância ainda maior à visão integrada de desenvolvimento urbano e habitação e incorporando o novo escopo de atividades da pasta. Esse rearranjo da organização administrativa do governo estadual veio acompanhado pela alteração funcional da CDHU, com a criação da nova Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com o objetivo de dar suporte técnico às atividades de coordenação e articulação da SDUH. Nesse cenário, também a CDHU assume novas e diversificadas funções, notadamente a de agente operador, técnico e de apoio à SDUH para o planejamento e desenvolvimento urbano, regional e territorial do Estado.

Nesse contexto, a CDHU, empresa pública, com diretrizes de atuação definidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, tem suas funções/objetivos discriminados no Estatuto Social, com destaque para:

- Agente Promotor e Financeiro de Habitação;
- Agente Técnico do Sistema Estadual de Habitação e de Desenvolvimento Urbano e de prestação de serviços a agentes públicos;
- Agente Operador do SFH - Sistema Financeiro de Habitação.

Assim, além de exercer as funções de agente técnico, promotor e financeiro da política estadual de habitação, o novo escopo da CDHU abrange as funções de agente operador, técnico e de apoio à SDUH para o planejamento e desenvolvimento urbano, regional e territorial do Estado. Esse direcionamento da Companhia, com a ampliação de seu escopo de atuação orientou a revisão da missão, visão e objetivos estratégicos da CDHU.

## **1.2. MISSÃO, VISÃO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

### **1.2.1. MISSÃO:**

Promover e implementar soluções habitacionais de interesse social, de mercado popular e de desenvolvimento urbano sustentáveis, inovadoras e inclusivas, visando ao atendimento das necessidades habitacionais e urbanas da população do Estado de São Paulo.

### 1.2.2. VISÃO:

Ser uma Companhia de referência e inovadora no atendimento às demandas habitacionais e de desenvolvimento urbano locais e regionais, de modo a enfrentar os desafios da provisão habitacional, da requalificação urbana e da regularização fundiária, de forma integrada às políticas de infraestrutura e mobilidade e de meio ambiente e mudança do clima para o estabelecimento de cidades seguras, resilientes, inclusivas, prósperas e sustentáveis.

### 1.2.3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

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

1. Contribuir para o atendimento às necessidades habitacionais articulando –se com os demais órgãos de governo e atores sociais do Estado de São Paulo;
2. Garantir o atendimento habitacional às famílias de baixa renda com soluções dignas que promovam a sua qualidade de vida;
3. Promover a inclusão social e a cidadania, por meio da provisão de novas moradias e de ações de desenvolvimento e recuperação urbana, integradas às políticas sociais locais e regionais no Estado de São Paulo;
4. Promover o desenvolvimento urbano local e regional em parceria com os municípios, os agentes públicos e a sociedade civil organizada, mediante a implementação de soluções urbanas e habitacionais integradas ao planejamento urbano do município e região;
5. Apoiar o desenvolvimento técnico-institucional dos agentes da política de habitação de interesse social e de desenvolvimento urbano;
6. Garantir fontes orçamentárias estáveis para financiamento e subsídios, ampliadas com captações de recursos internacionais, federais, privados e de contrapartidas municipais.

### 1.3. GOVERNANÇA CORPORATIVA

A governança da CDHU é exercida por meio do Conselho de Administração e de um corpo diretivo composto pela Presidência, cinco diretorias (Diretoria Administrativo-Financeira, Diretoria de Projetos e Programas, Diretoria de Atendimento Habitacional, Diretoria de Engenharia e Obras e Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano), Superintendências e Gerências, cada uma com funções específicas relacionadas às suas áreas de atuação. O processo de seleção e nomeação para os cargos de confiança, incluindo a alta administração, é baseado nos requisitos de competência necessários para o desempenho das atividades. A Governança Corporativa da CDHU conta com a seguinte estrutura:

- **Assembleia Geral:** responsável por eleger o Conselho de Administração, fixar o número total de cargos dentro do limite máximo previsto no estatuto e designar seu presidente.
- **Comitê de Elegibilidade:** emite manifestações conclusivas para auxiliar os acionistas na indicação de administradores e conselheiros fiscais, verificando o cumprimento dos requisitos e a ausência de impedimentos.
- **Conselho Fiscal:** órgão colegiado que representa os interesses da empresa, dos atos dos administradores e da conformidade com o Estatuto Social, emitindo opiniões e recomendações.

- **Conselho de Administração:** tem como missão discutir, aprovar e monitorar decisões relacionadas à governança corporativa, integridade e código de conduta, sistemas de gestão de riscos e controle interno, além de avaliar questões contábeis, financeiras e de corrupção.
- **Comitê de Auditoria Estatutário:** tem a responsabilidade de monitorar a integridade, controles internos, demonstrações financeiras, auditoria interna, canal de denúncias, gestão de riscos e partes relacionadas, garantindo a aderência ao código de conduta e integridade e a valorização do comportamento ético.
- **Auditoria Interna:** vinculada ao comitê de auditoria estatutário, avalia a adequação do controle interno, a gestão de riscos e a confiabilidade das demonstrações financeiras da CDHU.
- **Ouvidoria:** assegura o direito do cidadão à informação, qualidade dos serviços e controle adequado por meio da disponibilização de informações e tratamento de manifestações recebidas.
- **Presidência:** atua estrategicamente na estruturação da Companhia e na nomeação de pessoas para cargos executivos de confiança.
- **Diretorias:** representam a instância decisória e de planejamento juntamente com a Presidência, formulando políticas, avaliando necessidades e gerenciando atividades em suas áreas.
- **Conformidade, Gestão de Riscos e Controle Interno:** estabelece políticas que incentivem o respeito às leis, normas e regulamentos e adota estruturas e práticas de controles internos e de gestão de diversos tipos de riscos.
- **Código de Conduta e Integridade:** estabelece procedimentos para garantir o respeito e a responsabilidade nos relacionamentos da empresa, aplicável a todas as pessoas envolvidas com a CDHU.
- **Comitê de Ética:** órgão independente e multidisciplinar que assessora a diretoria colegiada em questões relacionadas às violações do código de conduta e integridade da CDHU.
- **Canal de Denúncias:** disponível pelo site da companhia, garante o anonimato do denunciante e é específico para denúncias de desvio de conduta envolvendo a CDHU e seus parceiros.

#### 1.4. PPA 2024-2027

No PPA vigente, a SDUH e a CDHU ampliaram o foco de sua atuação para a execução de atendimentos habitacionais e de desenvolvimento urbano, visando à ampla melhoria das condições de moradias precárias existentes, por meio de ações articuladas com os demais atores da sociedade, públicos ou privados, comprometidos com essas questões, bem como ampliando o escopo dos serviços de apoio às políticas públicas. Essa abordagem implica considerar que o produto do trabalho da CDHU não se restringe ao fornecimento da unidade habitacional, mas passa a abranger a regeneração urbana de assentamentos irregulares e precários, a regularização das propriedades, a sustentabilidade socioeconômica e ambiental, a adequabilidade das condições de financiamento, o apoio ao crédito privado e a transparência na concessão de subsídios, além do suporte técnico a políticas públicas vinculadas ao desenvolvimento urbano pela prestação de serviços. Para tanto, o PPA 2024-2027 da SDUH e a CDHU indicaram os seguintes programas formais:

- Programa 2505 - Fomento Habitacional;
- Programa 2507 - Regularização Fundiária Urbana;
- Programa 2508 - Provisão Habitacional;
- Programa 2510 - Urbanização e Melhorias;



- Programa 2512 - Cartografia e Gestão Territorial em Rede;
- Programa 2513 - Desenvolvimento Urbano Integrado.

Para a CDHU, dadas as suas funções e atribuições, os desafios implicam a necessidade de análises, diagnósticos, concepção, planejamento, implementação e avaliação de um conjunto de **ações técnicas, administrativas e institucionais** intensas e complexas, uma vez que devem ser capazes de:

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

## **1.5. PRINCIPAIS CAMPOS DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E GESTÃO DA CDHU PARA ALCANCE DOS OBJETIVOS PRETENDIDOS**

### **1.5.1. POLÍTICA DE ATENDIMENTO HABITACIONAL**

#### **- CRITÉRIOS E REGULAMENTAÇÃO DO ATENDIMENTO**

#### **UNIDADE MÓVEL DE ATENDIMENTO HABITACIONAL- CDHU**

**Meta 2025:****UNIDADE MÓVEL DE ATENDIMENTO HABITACIONAL- CDHU: atendimento “in loco” para 25 mil famílias**

A CDHU contratou empresa especializada para a prestação de serviços de transporte, suporte operacional e apoio logístico, para locação, em caráter não eventual, de 03 (três) veículos novos,

sendo 01 (um) tipo caminhão trator acoplado a Veículo Especial Semirreboque e 02 (dois) tipo furgão, transformados em Unidade Móvel de Atendimento Habitacional.

Ficará sob gestão da DAH o caminhão e um furgão com a finalidade de proporcionar maior capilaridade e mobilidade para atendimento da população, proporcionando melhoria, comodidade, qualidade e eficiência dos serviços prestados, além de promover a inclusão, celeridade e acessibilidade aos programas habitacionais e serviços desenvolvidos pela CDHU e SDUH. Com essa proximidade da população, por meio das unidades móveis de atendimento, confiamos que iremos ampliar a regularização dos contratos dos imóveis, promover a atualização dos cadastros e registros, incrementar a arrecadação, reduzir a inadimplência e a comercialização irregular de moradias. Os atendimentos serão realizados presencialmente nas unidades móveis de atendimento e serão registrados no CRM, sendo possível realizar a contabilização.

**1.5.2. ESTRUTURA E GESTÃO FINANCEIRA**

**- GESTÃO DA CARTEIRA**

**Meta 2025:**  
 - **Inadimplência total** (inclui as ações administrativas e judiciais): **Meta 21,00%**  
 - **Arrecadação da carteira de mutuários:** **Meta R\$ 1.000,00 MM**

Trata-se de meta que vem sendo acompanhada todos os anos, desde a primeira edição deste Relatório, e que tem importância primordial para a continuidade da política de atendimento habitacional no Estado de São Paulo, uma vez que é a base do montante de recursos próprios que tem importância central na configuração da CDHU como empresa não dependente e num montante expressivo de recursos para pagamento do custeio e parte de investimentos da empresa.

**Nos últimos quatro anos, meta e realização:**

	<b>Meta 2021</b>	<b>Realiz. 2021</b>	<b>Meta 2022</b>	<b>Realiz. 2022</b>	<b>Meta 2023</b>	<b>Realiz. 2023</b>	<b>Meta 2023</b>	<b>Realiz. 2024*</b>
<b>Inadimplência</b>	20%	25,89%	24%	23,32%	22%	23,24%	22%	23,48%
<b>Arrecadação (MM)</b>	R\$ 700	R\$ 806,8	R\$ 780	R\$ 844,4	R\$ 830	R\$ 882	R\$ 900	R\$ 807

Fontes: Plano de Negócios CDHU 2021-2024; GCM 2021-2024.

(\*) Outubro 2024.

Gráfico do período 2021-2024:

**ARRECAÇÃO E INADIMPLÊNCIA**  
Período 2021-2024



Fonte: CDHU/GCM – Out/24

Arrecadação de prestações antecipadas, do mês, atrasadas, liquidações antecipadas, seguros MIP e DFI, leilões, FGTS, depósitos em conta e rendimentos. Não incluem repasses da COHAB-SP e ressarcimentos de FGVs

**1.5.3. GESTÃO DA INFORMAÇÃO**

**PROVER SOLUÇÕES DE LONGO PRAZO PARA MONITORAMENTO E CONTROLE DAS CONFORMIDADES COM A LGPD**

A CDHU proverá soluções tecnológicas para garantir o monitoramento contínuo das práticas relacionadas à LGPD dentro da organização. Essas soluções serão voltadas para a identificação de eventuais não conformidades, a fim de permitir ações corretivas rápidas e efetivas, no seguinte prazo de execução para o plano de ação:

- 30% concluído até dez/2024;
- 50% concluído até jun/2025;
- 100% concluído até jun/2026.

**Meta 2025:**

**- Prover gradativamente soluções tecnológicas para garantir o monitoramento contínuo das práticas relacionadas à LGPD.**

**- DESENVOLVER O SIAHAB – SISTEMA INTEGRADO DE ATENDIMENTO HABITACIONAL**

**Meta 2025:**

**- SIAHAB – Sistema Integrado de Atendimento Habitacional- AÇÕES PARCIAIS A SEREM ESTABELECIDAS**

O desenvolvimento do SIAHAB – Sistema Integrado de Atendimento Habitacional visa a:

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

#### **META 2025:**

1. Levantamento dos requisitos para modelagem do Ambiente SIAHAB que permitirá a visão 360° dos clientes CDHU de todas as inserções, dados, etapas e processos.
2. Análise da estrutura de dados existentes para higienização, unificação, normalização e integração com a importação (total ou parcial) da série histórica de informações dos clientes.
3. Análise de outras plataformas e sistemas em uso nas demais Diretorias da CDHU que permitam a interface com o novo Sistema.
4. Desenvolvimento de “Módulo de Endereço” que permitirá a visualização da situação atual e futura do estoque de moradias, com estratificação até o nível de cada unidade habitacional desde a sua concepção, passando pela implantação, destinação, comercialização e pós-ocupação.
5. Implementação de módulo de IA para captação de dados, formatação de tabelas, obtenção de síntese envolvendo um determinado nome/CPF e outros indicadores.  
Percentual de evolução prevista quando da conclusão dessas etapas: 100%  
Previsão de entrega final: Junho/2026.
6. Promover o cruzamento de dados de atendimento habitacional com municípios e outros órgãos e entidades públicos e privados.

O SIAHAB – Sistema Integrado de Atendimento Habitacional será a principal ferramenta de trabalho da Superintendência de Inteligência Cadastral, da Diretoria de Atendimento Habitacional, com repercussões para apoio a ações de planejamento, projetos e gestão nas mais diversas dimensões da ação da CDHU.

#### **1.5.4. GESTÃO DE RISCOS**

##### **Meta 2025:**

**Atualizar a Matriz de Riscos da PRES, DPP, DAH, DEO e DPDU, em conformidade com a metodologia estabelecida na Norma e Procedimentos de Gestão de Riscos Corporativos, e garantir o reporte adequado das informações e análises de risco à Diretoria Colegiada, ao Comitê de Auditoria Estatutário e ao Conselho de Administração, assegurando que os**

níveis estratégicos de governança estejam devidamente informados sobre a gestão de riscos da CDHU.

No segundo semestre de 2024, a Companhia aprovou sua Política de Gestão de Riscos, além da Norma e Procedimento para Gestão de Riscos Corporativos. Após essa aprovação, a área responsável pela gestão de riscos iniciou a atualização da Matriz de Riscos, tendo como ponto de partida a Diretoria Administrativo-Financeira. A atualização abrangente, que incluirá todas as diretorias, será realizada ao longo do exercício de 2025.

Esse processo demonstra o compromisso da CDHU com a conformidade, gestão de riscos e controle interno, em consonância com as diretrizes definidas pela Lei Federal 13.303/2016, que estabelece normas de governança para empresas estatais.

#### 1.5.5. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

**Meta 2025:**

- Manutenção dos índices de ótimo e bom da pesquisa de satisfação dos clientes.
- Manutenção do volume de contratos de prestação de serviços multissetoriais junto às Secretarias Estaduais, Prefeituras e outros Órgãos e Entidades da Administração Pública.

Trata-se de vertente que passou a integrar o escopo das ações da CDHU, com resultados importantes para a qualidade dos serviços públicos do Estado. A meta de manutenção da quantidade de contratos visa a aferir a continuidade e incremento dessa nova vertente de atuação.

A pesquisa de satisfação da prestação de serviços tem sido realizada nos últimos anos e visa a aprimorar a qualidade dos serviços prestados, de modo que os apontamentos possam ensejar melhorias contínuas.

#### 1.5.6. INOVAÇÃO E SUSTENTABILIDADE

##### A) Sistema BIM – *Building Information Modeling*

**Meta 2025:**

**Elaboração do Diagnóstico preliminar e do Plano de Trabalho para implementação do BIM na Companhia.**

Com a estruturação do Comitê Gestor do BIM na CDHU, propõe-se a elaboração de um diagnóstico preliminar das áreas envolvidas no processo de produção, de modo a formatar um Plano de Trabalho para a implementação do BIM de forma estruturada na Companhia.

##### B) Regularização Fundiária Maria Teresa / Candelária

**Meta 2025:**

**- Elaboração do Manual de Regularização Fundiária para consolidar os procedimentos já efetuados e instaurar novos, de acordo com a legislação atual**

**- Estabelecimento de metodologia de avaliação e monitoramento das ações de regularização fundiária, urbanização e intervenções, visando à compreensão da dinâmica da população beneficiada e o impacto que tais ações acarretam ao longo do tempo.**

Trata-se de meta de sistematização de procedimentos e inovação ao estabelecer metodologia de monitoramento e avaliação de ações de regularização fundiária e urbanização.

### **C) Construção Industrializada e Offsite**

**Meta 2025:**

**- Implantar 80 provas de conceito e avaliar para fins de homologação dos sistemas construtivos**

Homologação de processos de construção industrializada modular offsite para aplicação em programas, ações e projetos governamentais com a finalidade de: (a) incentivar a inovação tecnológica, pesquisa científica, o desenvolvimento tecnológico, a engenharia não-rotineira e a extensão tecnológica em ambiente produtivo; (b) agregar a expertise, agilidade e inovação do setor privado para aumentar a capacidade de Estado de produção de unidades habitacionais regulares, seguras e com o devido padrão de qualidade. A meta é implantar 80 provas de conceito para homologar os sistemas construtivos das proponentes, permitindo planejar as contratações definitivas.

### **D) Gestão da construção e pós-ocupação**

**Meta 2025 a ser detalhada, visando a elaboração de Manual de Boas Práticas de Construção, de Fiscalização e de Reparos de Patologias. Juntamente com a criação da Gerência Técnica de Pós Ocupação e a revisão constante dos projetos das tipologias, o manual tem como objetivo minimizar o aparecimento de patologias nas unidades entregues, melhorar e uniformizar o atendimento às reclamações dos beneficiários e promover rápida solução aos problemas porventura apresentados.**

Trata-se de ações que buscam o aprimoramento da atuação da CDHU em todo o ciclo de produção e uso dos empreendimentos habitacionais, garantindo a qualidade em todo o processo.

## **1.5.7. PLANEJAMENTO DE INVESTIMENTOS, PROGRAMAS E AÇÕES**

**Meta 2025:**

**Elaboração do Plano de Investimentos 2025, subsídios ao orçamento empresarial, após a aprovação da LOA.**

A elaboração do plano de investimentos visa definir e organizar as ações prioritárias para a aplicação de recursos dos orçamentos anuais e do PPA 2024-2027. Este instrumento constituirá a base para orientação das prioridades de trabalho das áreas técnicas e para as análises do Comitê Gestor do Plano de Investimentos e do Plano de Negócios da CDHU.

### 1.5.8. DESENVOLVIMENTO URBANO

Diante das atuais diretrizes governamentais orientadoras do desenvolvimento urbano, habitacional, regional e territorial, evidencia-se a necessidade de remodelar e aperfeiçoar os arranjos institucionais e as formas de ação, não apenas entre a SDUH e a CDHU, mas envolvendo os demais órgãos, entidades dos três entes federativos e municípios paulistas. Dentre as formas de ação destacam-se aquelas que fomentem parcerias e contribuam para a alavancagem de investimentos privados. Neste cenário, também a CDHU assume novas e diversificadas funções, notadamente a de agente operador, técnico e apoiador do planejamento e desenvolvimento urbano, regional e territorial do Estado, compreendendo, sem se limitar, as seguintes atividades:

- a) Apoio à elaboração, implementação, monitoramento e atualização permanente do Plano Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitacional do Estado de São Paulo e sistemas e indicadores correlatos.
- b) Apoio à atualização dos Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDUI, para as regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, articulados com os planos diretores municipais;
- c) Apoio aos municípios com orientações para planos diretores e demais instrumentos urbanísticos, compatibilizados aos instrumentos federais, estaduais e regionais de planejamento;
- d) Apoio à estruturação, implementação e monitoramento de projetos e operações de desenvolvimento urbano integrado, com foco nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- e) Apoio à elaboração, implementação e monitoramento de planos de investimentos e de outros instrumentos de planejamento e financiamento necessários aos projetos de desenvolvimento urbano e de intervenção urbana e habitacional;
- f) Apoio na elaboração de projetos multissetoriais integrados que contemplem as políticas de habitação e desenvolvimento urbano;
- g) Participação e apoio, nos trabalhos desenvolvidos nas instâncias colegiadas das Agências Metropolitanas e demais órgãos da mesma natureza.

Com esse contexto, foram indicadas as seguintes metas:

#### **A) Planos de Desenvolvimento Habitacional e Urbano**

**Meta 2025:**

**- Planos - elaboração dos cadernos regionais, bases para o PDUH 2040 - Plano de Desenvolvimento Urbano e Habitacional do Estado de São Paulo.**

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

Em 2024 foram desenvolvidos os cadernos técnicos/temáticos que atualizam as informações e bases para esse planejamento, compreendido como processo incremental e compartilhado com demais órgãos setoriais.

Essa base também constitui referência para o processo de implementação dos PDUIs – Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado das Regiões Metropolitanas e Aglomeração Urbana, para apoio à elaboração/atualização das diretrizes da pasta, bem como para Projetos de Desenvolvimento Urbano Integrado de relevância regional.

No processo dessa elaboração serão desenvolvidos em 2025 os cadernos regionais, base para avaliação e metas.

### **B) Programa Pomar Urbano- Bairro Paulista**

**Meta 2025:**

- Realizar o plantio de 3.000 mudas de árvores frutíferas nativas.
- Engajar 8.000 participantes em ações de educação ambiental no eixo de sustentabilidade.

Inserida no eixo de desenvolvimento urbano sustentável, esta meta busca, por meio de duas frentes, promover a educação ambiental e melhorar significativamente a qualidade de vida das famílias beneficiárias da Companhia.

O programa envolve o plantio estratégico de árvores frutíferas nativas em áreas próximas ou inseridas nos empreendimentos habitacionais, gerando benefícios como a ampliação da cobertura verde e a oferta de alimentos. Simultaneamente, serão realizadas ações de educação ambiental, que visam conscientizar as comunidades sobre práticas sustentáveis e a importância da preservação do meio ambiente.

Alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), essa iniciativa contribui para a construção de cidades mais inclusivas e resilientes, promovendo ambientes urbanos saudáveis, com maior qualidade de vida e preparados para os desafios das mudanças climáticas.

### **C) Miniflorestas de Mata Atlântica**

**Meta 2025:**

- Implantar 3 mini florestas de mata atlântica em parceria com a organização Formigas de Embaúba

Conforme Termo de Cooperação assinado com a organização sem fins lucrativos Formigas de Embaúba, trata-se do plantio de miniflorestas de Mata Atlântica ou mudas de árvores frutíferas nativas em áreas definidas pela CDHU proporcionando a educação ambiental crítica através da criação de espaços verdes que promovem a sustentabilidade no local, fortalecem a resiliência climática e aprimoram a qualidade de vida não apenas da população beneficiária, mas também do entorno;



## 2) METAS QUANTITATIVAS

### Meta 2025:

- > **Metas de produção de projetos: Desenvolvimento de projetos para 5.000 novas unidades habitacionais.**
- > **Regularização Fundiária: Regularização de 17.500 domicílios em empreendimentos e núcleos com atuação da CDHU.**
- > **Provisão de Moradias: 10.000 atendimentos em 2024 e cerca de 12 mil atendimentos em média para o horizonte dos próximos 5 anos, condicionados a uma média anual de recursos do Tesouro e/ou captações efetivadas na ordem de R\$ 2,3 bilhões/ano para investimento.**

- As metas acima estão baseadas em projeções de aplicação de recursos a confirmar na definição dos orçamentos anuais, no processo de execução do PPA 2024/2027, bem como nas definições e arranjos institucionais com relação à Lei Estadual nº17.293 de 15 de outubro de 2020, para a qual está em tramitação proposta de Projeto de Lei de revogação do inciso referente à CDHU.
- O cumprimento das metas quantitativas está condicionado, adicionalmente, ao enfrentamento dos desafios para a produção de moradias de qualidade, nos padrões necessários para atendimento das mais expressivas necessidades habitacionais que se apresentam no Estado, com destaque para as regiões metropolitanas e área central do município de São Paulo. A diversificação das faixas de renda de atendimento da população tem por finalidade a otimização dos subsídios aplicados e a ampliação e diversificação do público atendido, o que pode apoiar a qualificação e sustentabilidade dos territórios de ação habitacional e o melhor desempenho das funções urbanas.