Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CDHU
C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas,

Submetemos à apreciação de Vossas Senhorias as demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, 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

Em 2008, a ação da CDHU 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 08 de julho de 2008. Os Programas e ações habitacionais têm sido objetos de concepção e revisão periódicos, não apenas no que se refere à estruturação das ações, mas também no que tange ao aperfeiçoamento dos produtos habitacionais, como forma de conferir 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 2008 os seguintes focos de atuação e seus respectivos programas e ações habitacionais:

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; Autoconstrução - AC e Empreitada - EG
  - **Parceria com Associações e Cooperativas**

  Modalidades: Mutirão Associativo, Gestão Compartilhada e Crédito Associado
  - **Moradia Indígena**
  - **Moradia Quilombola**
  - **Moradia Rural**
- **Ação de AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS - Ação PPA nº2002:**
  - **PHAI - Programa Habitacional de Integração**

Ações corretivas em áreas já ocupadas, visto que os domicílios em favelas, cortiços e assentamentos precários e/ou irregulares constituem parcela expressiva das necessidades habitacionais relacionadas à inadequação habitacional, mas 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 CDHU em andamento:

- **Ação ATUAÇÃO EM CORTIÇOS - Ação PPA nº 1453:**
  - **Atuação em Cortiços**

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 PPA Nº 2508 - PROVISÃO DE MORADIAS

I. Ação PPA nº 2006: Produção de Unidades 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 (Modalidades Administração Direta e Autoconstrução) e ao atendimento de municípios de médio porte e/ou inseridos em regiões metropolitanas (Modalidade Empreitada). Destina-se ao atendimento habitacional composto pela Demanda Aberta de Interesse Social, incorporando os segmentos de renda de 1 a 10 salários mínimos, 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. O programa prevê três 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.

Autoconstrução: repasse de recursos financeiros da SH/CDHU às Prefeituras Municipais para os seguintes itens:

- construção de unidades habitacionais em núcleo habitacional urbano em regime de Autoconstrução assistida,
- implantação da infra-estrutura e melhorias urbanísticas, por meio de repasse de recursos para execução de obra por administração direta do Município.

Empreitada: produção direta pela CDHU do empreendimento, incluída a infra-estrutura e tratamento das áreas condominiais, sendo que o limite para investimento, por unidade habitacional, é estipulado de acordo com a característica da intervenção[1].

Em todas as modalidades, o município deve aportar como contrapartida mínima à doação do terreno, podendo-se incluir também como contrapartida a realização do trabalho social, especialmente nos casos das modalidades Administração Direta e Autoconstrução.

Parceria com Associações e Cooperativas: desenvolvido para oferecer à população de baixa renda, organizada em associações ou cooperativas habitacionais, a oportunidade de promover a produção e adquirir a casa própria. Ele é realizado pela SH/CDHU em parceria com entidades organizadoras (associações comunitárias e cooperativas habitacionais), escolhidas por procedimento público, e/ou por meio de parceria entre o Estado e a União, por meio da qual a SH aporta contrapartida complementar em operações viabilizadas entre as entidades organizadoras e a CAIXA, na aplicação dos recursos federais do Crédito Solidário ou do FGTS/Resolução 460/04 – Operações Coletivas. Abrange, atualmente, três 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 da 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 2 a 10 salários mínimos, 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 (Associações Comunitárias ou Cooperativas Habitacionais) 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.
- **Crédito Associado**: parceria entre SH/CDHU e CAIXA, tem por objetivo complementar com aporte de recursos, em forma de subsídio, o atendimento à demanda organizada de Associações e Cooperativas nas seguintes especificidades: Atendimento à população organizada por entidades das Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo, selecionadas pela União, 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 foram previamente estabelecidas de acordo com as diretrizes do Decreto Estadual nº 53.211, de 4 de Julho de 2008, e suas alterações estabelecidas no Decreto Estadual n° 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, com aporte de recursos da SH e acompanhamento técnico da CDHU. 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.

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 n° 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.

Moradia Rural: atendimento habitacional a diferentes segmentos de trabalhadores rurais residentes nas áreas rurais e urbanas dos municípios do Estado de São Paulo, por meio de soluções diversificadas e 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. A CDHU, no âmbito destes atendimentos, atuou também em parceria com o Instituto de Terras do Estado de São Paulo- ITESP, com foco nas necessidades habitacionais de famílias em assentamentos da reforma agrária e está em processo de implementação de novas parcerias para ampliar o atendimento aos contingentes de assentados e agricultores familiares que constituem demanda de interesse social.

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, por meio de concessão de cartas de crédito pelo Banco Nossa Caixa, com subsídios da SH/CDHU.

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.

PROGRAMA PPA Nº 2509 - URBANIZAÇÃO DE FAVELAS E ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

IV. 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 infraestrutura, 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.

V. 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, sendo 3.000 com a oferta de novas moradias e 5.300 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.

VI. Ação PPA nº 2250: Urbanização Paraisópolis

Reassentamento - Paraisópolis**:** realizada em parceria com o Município de São Paulo, essa ação prevê a provisão de 1.600 novas unidades habitacionais destinadas ao reassentamento de famílias pela CDHU, viabilizando com isso a intervenção de urbanização na área da Favela Paraisópolis 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.

VII. Ação PPA nº 2251: Operação Águas Espraiadas

Reassentamento - Águas Espraiadas**:** objetiva promover o reassentamento habitacional de famílias moradoras de núcleos de favelas na região do Córrego Águas Espraiadas 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 Espraiadas, 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.

VIII. 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, Autoconstrução 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, podendo ser complementada pela 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 como o Rodoanel, cuja viabilização dá-se em parceria com a DERSA.

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

IX. 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.

X. 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 9 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 um total de 7.500 famílias ocupantes dos 9 núcleos. A caracterização das ocupações foi realizada em 2007;
2. Em outros municípios nos setores norte e sul do Parque, com previsão de caracterização dos núcleos irregulares que pressionam o PESM no 2º semestre de 2008.

Em Cubatão, o Programa pressupõe dois grupos de ações, realizados 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 PESM 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 PESM. 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

continua...

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CDHU
C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DE SÃO PAULO

Continuação...

RELATÓRIO DA DIRETORIA

famílias nas áreas passíveis de urbanização. Parte das ações do Programa é objeto de financiamento do PAC Federal, e novas soluções de financiamento estão sendo buscadas.

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 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 quatros 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.

Alteração da Legislação de 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.

Adequação do conceito de família para atendimento habitacional

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:

a) Famílias resultantes de casamento civil ou religioso:
- Casal com ou sem filhos;

b) Famílias resultantes de união estável:
- Companheiros com ou sem filhos;

c) Famílias resultantes de união homoafetiva:
- Parceiras ou parceiros com ou sem filhos;

d) Famílias monoparentais:
- Mãe ou pai com seus filhos;

e) Famílias anaparentais:
- Avós e netos;
- Irmãos;
- Tios e sobrinhos;
- Primos; e
- Demais famílias sem os pais, constituídas com base no parentesco consangüíneo, independentemente do grau de parentesco;

f) Indivíduos sós:
- Indivíduos que têm 25 anos ou mais, não vivem em união estável, são viúvos, divorciados, desquitados, separados judicialmente ou solteiros e que:
  I. Não têm filhos;
  II. Têm filhos menores de 25 anos, mas deles não detêm a guarda nem com eles residem sob o mesmo teto; ou
  III. Têm filhos, mas os filhos já constituíram família ou já têm 25 anos ou mais;

g) Famílias afetivas:
- Constituídas por indivíduos que reciprocamente se consideram afamiliados, que são unidos por afinidade ou por vontade expressa e que residem familiarmente sob o mesmo teto, de maneira pública, duradoura e contínua.

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 intervenção 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, nas seguintes modalidades de ação:
  - Atuação em cortiços: ação de requalificação urbana, por meio da produção de empreendimentos habitacionais para atendimento a demanda de moradores de cortiços da região;
  - Provisão de moradias para servidores públicos - Projeto Nova Luz: produção de moradias para atendimento a famílias que residam ou trabalhem em atividades e serviços públicos na região central;
  - Crédito para aquisição de imóveis na região central: aquisição de uh's prontas, a construir ou a reformar/requalificar para atendimento a demanda organizada de associações comunitárias ou cooperativas habitacionais com atuação na região.

Os Projetos beneficiados com essa parceria atenderão 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 Bertioga; México 70 em São Vicente; Hortolândia/Sumaré em Hortolândia e Favelas Aeroporto em Ribeirão Preto. No ano de 2008 foram liberados pelo Governo Federal cerca de R$ 60 milhões referentes à 1ª etapa de obras do PAC - para os projetos acima elencados.

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 510 unidades habitacionais nos Municípios de São Bernardo do Campo e Mauá; e há previsão de 300 cartas de crédito a viabilizar em parceria com a DERSA nos Municípios de Embu, Itapecerica da Serra e Taboão da Serra.

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 pelo Governo do Estado de São Paulo, com coordenação do Programa pela Secretaria de Saneamento e Energia. As ações de reassentamento populacional estão a cargo da Secretaria Estadual de Habitação, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU e da Prefeitura do Município de São Paulo. A PMSP também realiza ações de urbanização de favelas e melhorias urbanas em loteamentos. A ação prevê aporte de recursos, em fase de negociação, através de financiamento do BIRD - Banco Mundial e do Governo Federal, este por meio do PAC - Programa Federal de Aceleração do Crescimento e do Pró-Moradia. Na primeira etapa será necessária a remoção de 5.300 famílias, sendo: 1.390 famílias a serem reassentadas por meio da construção de novas unidades habitacionais nas próprias áreas de intervenção, 1.362 famílias a serem removidas para conjuntos habitacionais viabilizados pela Prefeitura do Município de São Paulo, e 2.548 unidades habitacionais a serem viabilizadas pela SH/CDHU. O prazo para viabilização dessas ações é 2011 e o investimento na produção das 2.548 unidades é de R$ 160,6 milhões - o equivalente a cerca de R$ 60.000,00 por família. Os terrenos, em estudo, selecionados para a construção das unidades, concentram-se na zona Sul do Município de São Paulo.

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 Espraiadas, Paraisópolis e Heliópolis.

OUTRAS PARCERIAS: em 2008, foi firmado um Protocolo de Cooperação entre o Governo do Estado de São Paulo, por meio das Secretarias de Habitação e do Meio Ambiente, a FIESP, o SECOVI, o SINDUSCON, APEOP, AELO e a ASBEA, com o objetivo de promover a cooperação técnica e institucional entre as partes, visando criar condições que viabilizem a adoção de um conjunto de ações para a consolidação do processo de desenvolvimento sustentável do setor da construção civil e desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo. Este protocolo é mais uma medida adotada pela Secretaria da Habitação e CDHU para edificar conjuntos habitacionais ecologicamente sustentáveis, nos quais a CDHU está incorporando tecnologias com aquecimento solar, aproveitamento da água da chuva, bem como minimizar áreas impermeabilizadas dos imóveis e utilizar pisos drenantes. Ainda, em dezembro de 2008, como esforço conjunto das Secretarias da Habitação, Secretaria da Justiça e da Defesa da Cidadania e Secretaria da Fazenda, foi promulgada a Lei nº 13.290, que dispõe sobre emolumentos praticados pelos serviços notariais e de registro, referente aos empreendimentos habitacionais de interesse social. Essa lei, certamente contribuirá para o fomento de uma rede virtuosa de regularização fundiária, de formalização dos negócios e desempenhará um papel relevante na capacitação econômica da população mais carente do nosso Estado.

CPFL Energia e Bandeirante Energia

A SH, por meio da CDHU, assinou parceria com a CPFL Energia em novembro de 2008 para levar aquecimento solar para água de chuveiro em 6 mil moradias construídas pela CDHU em municípios da área de concessão da empresa energética. Além disso, a CPFL substituirá as lâmpadas incandescentes por fluorescentes compactas, de alta eficiência energética. Todos os custos do projeto e dos serviços de instalação serão assumidos pela empresa, que deverá concluir as obras até 2010. A área de concessão da CPFL abrange mais de 300 municípios. Essa iniciativa privilegia os municípios que aderirem ao Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal da SH. Em março de 2008, a CDHU assinou protocolo semelhante com a Bandeirante Energia para a instalação de aquecimento solar em 4,8 mil moradias de 28 municípios.

INVESTIMENTOS E PRODUÇÃO HABITACIONAL

No ano de 2008, a Companhia investiu R$ 856 milhões em seu programa habitacional, relativamente ao início e a continuação ou conclusão de obras, encerrando o exercício social com 62.218 unidades habitacionais em andamento e 12.362 atendimentos em canteiro para famílias a serem atendidas por urbanização.

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

Tipo/ Atendimentos (*)	entregues	canteiro	em contratação
Autoconstrução/Administração Direta	5.285	23.164	29
Atuação em favelas e áreas de risco *Reassentamento/Desfavelamento e Urbanização*	12.362	19.660	12.614
Atuação em cortiços	198	831	790
Crédito habitacional (**)	1.231	-	8.560
Moradias indígenas	122	65	-
Moradias quilombolas	149	-	-
Mutirão associativo	3.957	6.989	3.867
Núcleo habitacional por empreitada	1.051	11.128	1.970
Rural	144	381	-
Total	**24.499**	**62.218**	**27.830**

(*) – Envolve unidades habitacionais e famílias atendidas em urbanização de favelas.
(**) – Envolve cartas de crédito e 771 uh's vinculadas ao PHAI. *(SP – Sacomã A e C).*

CARTEIRA DE CRÉDITO HABITACIONAL

A Carteira de Crédito Habitacional da Companhia, conta no final do exercício de 2008 com mais de 327 mil mutuários em cobrança, representando um patrimônio de 5,4 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$ 210 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 está articulando 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 Secretaria da Habitação, as dotações relativas a esses benefícios. Essa articulação tem como premissa básica a assunção pela Secretaria da Habitação a parte dos investimentos habitacionais em infra-estrutura, que não incidirão sobre o preço das unidades produzidas. Na hipótese de tais investimentos virem a ser realizados pela CDHU, haverá transferências do orçamento da Secretaria da Habitação para a Companhia. 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 tranqüilidade 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.

INFORME SOCIAL DA CDHU / SH

1. Construindo uma nova realidade social

A certeza de uma moradia digna vai muito além da simples oferta de espaços habitacionais. A atual política do Governo do Estado de São Paulo para a habitação propaga que é papel do Estado promover o atendimento integrado das necessidades básicas da população de baixa renda, seja com relação à moradia ou a outros serviços públicos, garantindo a qualidade de vida dos cidadãos. No cumprimento de nossas funções, buscamos traçar diretrizes e oferecer serviços que tenham impacto positivo na sociedade como um todo. A oferta de condições dignas de moradia concede às pessoas o sentimento de inclusão, de cidadania. Sem falar na prevenção de problemas de saúde, na redução dos índices de criminalidade, no aumento da produtividade econômica e no desenvolvimento de uma nova geração, com acesso à educação de qualidade, pronta para viver o presente e trabalhar o futuro. Temos muito a comemorar nos últimos anos se considerarmos uma abordagem de desenvolvimento sustentável – que congrega aspectos financeiros, econômicos, sociais e ambientais, respeita as necessidades atuais e garante as necessidades das futuras gerações. Mas, certamente, ainda há muito por fazer e, às vezes, é preciso alterar os planos ainda com a obra em andamento. Nos últimos dois anos reformulamos diretrizes em busca de um plano de ações mais ousado para combater o déficit habitacional no Estado de São Paulo. Adotamos um novo olhar sobre a aplicação de políticas públicas para garantir que todos tenham seus direitos básicos atendidos, não de forma paternalista e centralizadora, mas segundo um conceito de construção da cidadania e participação ativa de todos os agentes. Nossa atual política de atuação é pautada pelo fomento à produção em larga escala de habitações de interesse social, com o objetivo de extinguir o déficit habitacional e, conseqüentemente, reduzir as profundas desigualdades sociais existentes. Mais do que produzir soluções habitacionais, almejamos congregar esforços, inclusive com atores da iniciativa privada, para construir uma nova realidade social. Queremos dar a todos, especialmente à população de baixa renda, acesso à casa própria e ao sentimento de cidadania, mas não é só. Outro desafio que assumimos é o de promover uma maior integração quanto ao papel da Secretaria da Habitação e da CDHU e, portanto, destas políticas públicas interligadas à habitação no Estado de São Paulo. Com este amplo enfoque, os programas habitacionais não podem, doravante, ser avaliados sob o singelo ângulo das equações da viabilidade econômica, mas também sob a visão dos resultados sociais, ambientais e de equidade social. Por outro lado, contando apenas com o financiamento oriundo dos recursos orçamentários da Secretaria, qualquer programa em que se procure reduzir os prazos de atendimento à sociedade, dependerá de recursos adicionais de vulto, o que só será possível viabilizar utilizando a capacidade de financiamento de grupos privados, que é o objetivo da nova legislação de "fomento". Nesse contexto é de extrema importância o conhecimento, pela sociedade, de equação mais ampla, o que se busca realizar através do presente Informe Social, que é o primeiro publicado pela CDHU. Com essa publicação reforçamos nosso compromisso de estabelecer bases sólidas de diálogo com todos os públicos com os quais interagimos e de prestar contas sobre a importância e os impactos de uma política habitacional voltada para o fomento da construção de habitações de interesse social. A publicação deste Informe Social obedece a esta diretriz: de ampliar a comunicação e a percepção sobre nossas atividades e os resultados que elas

continua...

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CDHU
C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DE SÃO PAULO

Continuação...

RELATÓRIO DA DIRETORIA

representam. Este documento traz ainda indicadores econômicos, sociais e ambientais que demonstram como a garantia de moradia digna beneficia a comunidade de maneira direta e indireta. Tratando-se aqui de documento pioneiro, espera-se dele a consagração de um pensamento inovador no campo do desenvolvimento. Trazer à luz diversos modos de avaliação dos resultados decorrentes de investimentos e atividades exercidas no âmbito da habitação popular comprova que são muito positivos esses resultados, especialmente aqueles que se perenizam e que estão na base do aumento da eficiência nacional, sem o que o "desenvolvimento", especialmente o de natureza sustentável, não passará de retórica. **Lair Alberto Soares Krähenbühl** Secretário de Estado da Habitação e presidente da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.

2. Qualidade das relações com o público interno

A tônica do relacionamento da CDHU com seus colaboradores é a promoção de mudanças que garantam e melhorem sua qualidade de vida. A política de Gestão de Pessoas, prevê ações planejadas para o desenvolvimento dos profissionais na organização. A Companhia também se preocupa em cultivar, em seus funcionários, a percepção de que trabalham numa organização cuja missão é promover a qualidade de vida por meio da habitação popular. A atual estrutura da Companhia 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. A empresa conta com um quadro de 787 colaboradores.

Benefícios

O pacote de benefícios oferecido aos funcionários da CDHU inclui: seguro de vida; assistência médica e odontológica; cesta-básica ou vale-refeição; vale-transporte; complementação do auxílio previdenciário nos casos de afastamento por doença ou acidente de trabalho; auxílio-creche; e auxílio-funeral.

Treinamento e Desenvolvimento

A CDHU oferece subsídios aos funcionários que queiram participar de atividades de capacitação, aperfeiçoamento ou desenvolvimento, de acordo com o tempo de atuação na empresa.

Saúde e Segurança

A CDHU tem um ambulatório instalado em sua sede, onde são realizados atendimentos de saúde ocupacional por médico do trabalho, exames preventivos – como de diabetes e colesterol –, medição de pressão arterial e encaminhamento médico. Em outubro de 2008, a CDHU implementou o projeto de "Qualidade de Vida", que oferece a todos os empregados massagens revitalizantes, aulas de exercícios laborais, caminhadas ecológicas, entre outras atividades.

Convênio com a Fundação Casa

A CDHU mantém convênio com a Fundação Casa para incluir em seu quadro de funcionários jovens em conflito com a lei, por considerar que a oportunidade de profissionalização é parte fundamental na reintegração social desses jovens. Cada jovem contratado por este convênio conta com uma bolsa-auxílio e tem direito a seguro de vida, vale-alimentação, vale-refeição, vale-transporte e bolsa natalina. Para atingir os objetivos almejados de forma plena, o programa conta com profissional da área de serviço social, em parceria com técnicos da Fundação Casa. A companhia oferece ainda um programa de reforço escolar com a colaboração de funcionários voluntariados.

Alguns indicadores de público interno:

	2008	
DESCRIÇÃO	**Quantidade**	**R$ mil**
Remuneração bruta	787	57.986
Remuneração a empregados	772	56.801
Gastos com encargos sociais	772	26.515
Gastos com alimentação	772	5.803
Gastos com transporte	318	447
Gastos com saúde	531	5.050
Gastos com segurança e medicina do trabalho	772	99
Gastos com capacitação e desenvolvimento profissional	11.715 h/h	253
Gastos com creches ou auxílio-creche	84	311
Total de empregados no final do exercício	772	
Total de admissões	8	
Total de demissões	63	
Total de estagiários no final do exercício	178	
Total de empregados por sexo: homens	471	
Total de empregados por sexo: mulheres	301	
Total de empregados por faixa etária	772	
- Menores de 18 anos	-	
- De 18 a 35 anos	81	
- De 36 a 60 anos	649	
- Acima de 60 anos	42	
Total de empregados por nível de escolaridade	772	
- Analfabetos	-	
- Com ensino fundamental	68	
- Com ensino médio	214	
- Com ensino superior	463	
- Pós-graduados	27	
Ocupantes de cargos de chefia por sexo	100%	
Masculinos	57%	
Femininos	43%	

3. Indicadores Econômicos, Sociais e Ambientais

a. Por que investir em Habitação de Interesse Social?

Cada pessoa sempre habita determinado lugar, independentemente das condições de moradias serem adequadas ou não. O habitar está ligado à própria condição de existir, pois mesmo o andarilho ou o nômade, de alguma forma, ocupam um determinado território ou uma localidade, ainda que momentaneamente, com o propósito de se abrigar de intempéries ou descansar. Neste sentido, a moradia transcende a idéia de propriedade e torna-se uma necessidade fundamental para a subsistência humana, assim como a alimentação. Assim, a falta de moradias e do acesso a serviços públicos relacionados afeta sensivelmente a vida das pessoas, causando uma série de conseqüências. Elas atingem não apenas o indivíduo em si, mas toda a sociedade da qual ele faz parte, em diferentes graus, tanto em aspectos econômicos, como sociais e ambientais. Investir na produção habitacional de interesse social, portanto, significa incorrer em um custo cujo retorno ultrapassa a esfera financeira, abrangendo ganhos diretos e indiretos para a família contemplada e para a sociedade onde ela está inserida. Isso vai ao encontro do momento atual, em que se discute que a valorização do indivíduo e de seu bem-estar deve ser o fundamental, enquanto o lucro e a renda passam a ser apenas importantes. Quando se considera o tamanho do desafio a ser enfrentado pelo Estado de São Paulo em relação ao déficit habitacional, percebe-se o quanto a sociedade pode se beneficiar com a realização de programas habitacionais para a classe mais pobre.

b. Indicadores Econômicos

Os benefícios provenientes do investimento habitacional nas classes mais pobres podem ser considerados "econômicos" porque promovem impactos positivos em toda a economia. Eles interferem no crescimento econômico, auxiliando na geração e disseminação de riqueza em todas as classes sociais.

Efeito Multiplicador da Economia

Os multiplicadores são índices que representam o retorno, sobre vários agregados econômicos, gerado a partir do investimento de uma unidade monetária em determinado setor de atividade econômica. Os efeitos proporcionados pelos multiplicadores podem ser classificados em *diretos*, *indiretos* e *induzidos*. No caso da habitação, os gastos em moradia implicam primeiramente em **efeitos diretos**, resultado da renda, dos empregos e dos impostos gerados pela própria obra no setor da construção. Por outro lado, os setores fornecedores também sentem o impulso, contratando mais mão-de-obra e gerando mais renda, caracterizando o chamado **efeito indireto**. Além disso, há ainda o que se denomina **efeito induzido**, que é o incentivo recebido pelos demais setores, como de vestuário e de alimentos, por exemplo, graças à demanda causada pela renda gerada pelos efeitos direto e indireto. A partir dos dados disponibilizados pelo IBGE para 2005, para cada real investido em construção civil: o efeito direto é de R$ 0,295, o efeito indireto é de R$ 0,165, e o efeito induzido é de R$ 1,199. No total, portanto, para cada real investido, o efeito multiplicador da renda proporciona um retorno total de R$ 1,660 (IBGE: Sistemas de Contas Nacionais Brasil 2002-2006. Contas Nacionais número 24. Rio de Janeiro, 2008; e Matriz Insumo-Produto Brasil 200-2005. Contas Nacionais número 23. Rio de Janeiro, 2008). Quanto aos tributos, segundo os mesmos dados do IBGE, cada real despendido na construção civil gera: R$ 0,036 por efeito direto, R$ 0,031 por efeito indireto, e R$ 0,061 por efeito induzido, totalizando R$ 0,128. O montante arrecadado em função dos tributos, de alguma forma, será utilizado em benefício de toda a sociedade.

Acesso ao crédito

Ter um endereço formal é um dos benefícios resultantes da habitação de interesse social. Isto significa, entre outras coisas, acesso ao crédito, tanto pelo fator endereço fixo, como pela utilização da propriedade como garantia de empréstimos.

Valorização da Propriedade

O acesso à moradia adequada, regularizada, inserida numa localidade com planejamento urbano e atendida pelos serviços básicos de infraestrutura, cria um potencial de valorização da propriedade ao longo do tempo. Além de ser uma forma de reter riqueza, é um recurso seguro num momento de crise de liquidez e alta inflação, a mais-valia gerada pelo empreendimento representa uma possibilidade de redução da pobreza.

Aumento da Produtividade

Outro impacto na economia advindo do investimento habitacional é o aumento na produtividade do trabalhador que passará a morar nos conjuntos habitacionais. Afinal, ele deixa uma moradia precária, insalubre, caracterizada por altos índices de violência, praticamente sem acesso aos meios de transporte e, muitas vezes, localizada em áreas de risco. A realidade da habitação digna ao alcance das classes menos favorecidas inclui viver sob um teto seguro, de sua propriedade, com acesso à água encanada, à rede de esgoto, ao posto de saúde, ao posto policial, ao transporte público, à iluminação pública, a um sistema de coleta de lixo organizado etc., proporcionando aos beneficiados um aumento de produtividade no trabalho. Esse aumento da produtividade gera riqueza adicional com a mesma estrutura de produção. Este ganho marginal é um benefício econômico medido pela sociedade, uma vez que é um incremento no produto total, resultante diretamente da melhoria de bem-estar usufruída pelas famílias contempladas com uma nova moradia.

c. Indicadores Sociais

A mudança de um ambiente degradado para uma moradia adequada, segundo os padrões mínimos de dignidade humana, promove um enorme ganho social para os indivíduos diretamente atingidos e para a sociedade. Dar aos mais pobres condições de bem-estar mais próximas daquelas das classes mais abastadas é atacar de frente a desigualdade social que tanto aflige a humanidade. Os ganhos sociais representam a maior fatia do retorno obtido com investimento em habitação de interesse social. Embora nem todos sejam tangíveis a ponto de se poder mensurá-los segundo os conceitos econômicos, a intenção aqui é desenvolver metodologias que atribuam valores próximos da realidade.

Acesso a emprego

Investimentos na área habitacional atuam diretamente na construção civil e nas empresas ligadas ao setor. Também aqui, como no caso da renda e dos impostos, há um efeito multiplicador, cujos efeitos são diretos, indiretos e induzidos. Segundo o multiplicador de empregos, obtido no mesmo estudo do IBGE, para cada R$ 1 milhão investido na construção civil, 35 empregos são gerados pelo efeito direto, 16 empregos pelo efeito indireto e 34 empregos pelo efeito induzido, totalizando 85 empregos. Os empregos gerados em toda a cadeia produtiva auxiliam no combate à pobreza e permitem ao trabalhador viver com dignidade.

Acesso à saúde

Fornecer moradia ou reurbanizar espaços degradados à população de baixa renda significa provê-las não somente de um teto seguro para morar, mas também do acesso a uma gama enorme de serviços públicos que até então não as alcançava ou alcançava de maneira precária. Os serviços de saneamento básico reduzem consideravelmente a incidência de doenças, o que contribui para a redução da mortalidade geral, da mortalidade infantil, da ausência ao trabalho e às escolas, além de melhorar o controle de doenças graves, como a cólera e a febre tifóide, e combater a incidência de verminoses. A diminuição das condições de insalubridade e umidade reduz ainda as infecções respiratórias. A organização urbana adequada permite maior acesso a hospitais e clínicas públicas, seja devido à utilização de meios de transporte ou pela proximidade dos centros médicos das moradias.

Acesso à Educação

A existência de um local confortável, apropriado e bem iluminado é condição indispensável para assegurar o interesse das crianças e dos jovens pelo estudo. Também contribui o fácil acesso à escola, seja pela proximidade ou pela existência de meios de transporte, permitindo que haja tempo suficiente para o estudo, para atividades extracurriculares e para o lazer.

Acesso ao Transporte Público

A reurbanização de áreas permite que o transporte público chegue próximo a grande parte das moradias, pois, muitas vezes, não existem ruas minimamente condicionadas para recebê-lo. Além disso, graças a ocupações de lotes clandestinos nos grotões das cidades, o governo local evita disponibilizar atendimento a essas áreas para não incentivar novas invasões.

Acesso à Segurança

As áreas precárias de moradia são focos de violência não pela pobreza que as encerra, mas pela falta de presença do Estado. Nestas regiões, o número de homicídios é maior que a média das demais áreas, principalmente entre a população jovem masculina, resultado da ação do crime organizado e do tráfico de drogas. Também devido à falta de delegacias especializadas, a violência contra a mulher e contra as crianças é mais disseminada, pois não se temem represálias. A falta de iluminação também contribui para os elevados índices de roubos, furtos e crimes em geral o que é prevenido com a construção de moradia digna.

Acesso à Cultura, ao Esporte e ao Lazer

O acesso a moradias qualificadas bem ordenadas espacialmente permite ao poder público incentivar atividades culturais, difundindo a arte local para as demais regiões das cidades e demonstrando que a pobreza não é obstáculo para manifestações artísticas de qualidade. Ao contrário: as pessoas tendem a apresentar seu cotidiano e difundir idéias de tolerância e da necessidade de justiça social. O acesso a equipamentos esportivos auxilia na convivência social, no desenvolvimento psicomotor e na saúde. Também pode ser uma oportunidade de ascensão social, quando existem talentos em potencial. As praças, parques e áreas de recreação infantil permitem que as pessoas mais carentes tenham à sua disposição a possibilidade de desfrutar de momentos de lazer. A interação entre as pessoas, a convivência harmoniosa e o compartilhamento de áreas comuns têm uma potencialidade muito maior de promover bem-estar.

Dignidade Humana

Por fim, um dos fatores mais importantes que se pode classificar como benefício social é a sensação de viver com dignidade que as pessoas contempladas com moradias adequadas passam a ter. A moradia própria, associada aos serviços prestados em decorrência da sua estruturação, propicia à família que trocou a moradia precária em espaços degradados, o renascimento da esperança de dias melhores, aumentando a auto-estima. O estresse da luta diária por melhores condições de vida é amenizado e o futuro é bem vindo e não lamentado, dando a oportunidade a essas pessoas de sonhar, um dos ingredientes necessários para a felicidade.

d. Indicadores Ambientais

A construção de moradias organizadas territorialmente, segundo uma política urbana efetiva, além dos benefícios econômicos e sociais, promove uma série de ganhos ambientais que, nas últimas décadas, vêm tomando proporções cada vez maiores devido ao momento crítico em que o planeta se encontra.

Poluição

Em espaços degradados é comum a coleta de lixo não ser organizada, acumulando-se em espaços não apropriados. Geralmente, como são terrenos de terra batida, a ação das condições climáticas (calor, chuva) acelera o processo de decomposição, liberando gases tóxicos como o metano, que contribui para o aquecimento global. Além disso, o líquido resultante deste processo (chorume) absorvido pelo solo pode entrar em contato com o lençol freático e prejudicar a qualidade da água. O lixo depositado em lugares impróprios, assim como os esgotos a céu aberto, podem ser arrastados pelas águas da chuva até os rios, prejudicando a vida aquática e a pesca. Os bueiros entupidos por causa deste processo de carregamento do lixo atrapalham o escoamento do excesso de água, causando inundações.

Ocupação Irregular

A falta de terrenos para absorver a população de baixa renda, principalmente as pessoas recém chegadas às cidades, leva muitas vezes as famílias a se estabelecerem em locais inapropriados. A ocupação de encostas está sujeita ao deslizamento de terras, principalmente na época das chuvas. Além disso, a construção em áreas de mananciais aumenta a poluição das águas que abastecem as cidades. O custo de tratamento aumenta, impactando no orçamento de toda a sociedade.

Desmatamento

Muitas cidades são cercadas por áreas remanescentes de florestas, algumas protegidas pelo poder público como patrimônio ambiental. A escassez de espaço leva famílias a ocupar estes lugares, causando prejuízos ao meio ambiente. A derrubada de árvores prejudica o processo de absorção da água das chuvas e aumenta o potencial de inundações. Também diminui a capacidade de se absorver gás carbônico, aumentando o efeito estufa. A destruição do habitat natural ainda provoca a extinção de várias espécies da fauna e da flora. As queimadas para limpar o terreno e a utilização de lenha como combustível são impactos mais severos decorrentes deste tipo de ocupação.

Incêndios

Em aglomerados de ocupação irregular, a ocorrência de incêndios constitui um potencial perigo à vida dos moradores. A proximidade das casas, a utilização de lenha, carvão, querosene e gás de cozinha para uso doméstico, a alta densidade de habitações, a dificuldade de acesso ao corpo de bombeiros, o sistema elétrico precário e a própria constituição material das moradias contribuem para a dificuldade de enfrentamento do problema.

e. Indicadores da CDHU

Com base nos aspectos citados anteriormente, é possível quantificar algumas das vantagens atribuídas à implantação de um programa de habitação de interesse social em termos monetários, a fim de mensurar o retorno obtido por toda a sociedade. No período de 2005 a 2008, a CDHU, investiu R$ 1,987 bilhões em programas habitacionais, produzindo 67.949 unidades e atendendo em torno de 253 mil pessoas. Com relação aos indicadores econômicos, o efeito multiplicador da economia pode ser mensurado através do montante desembolsado pelo Governo do Estado de São Paulo nos investimentos em programas habitacionais, para o período de 2005 a 2008: R$ 1,987 bilhões. Segundo os valores citados em relação ao efeito multiplicador da renda, para cada unidade monetária investida há um retorno total de R$ 1,66. Portanto, o produto destes valores resulta num efeito total de R$ 3,297 bilhões.

Efeito Multiplicador de Renda			**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Investimento em habitação			366.388.000	586.301.000	433.681.000	600.744.000
Multiplicadores	Direto	0,295	108.084.460	172.958.795	127.935.895	177.219.480
	Indireto	0,165	60.454.020	96.739.665	71.557.365	99.122.760
	Induzido	1,199	439.299.212	702.974.899	519.983.519	720.292.056
	Total	**1,66**	**607.837.692**	**972.673.359**	**719.476.779**	**996.634.296**
	Total no período					**3.296.622.126**

Em relação aos tributos arrecadados na cadeia produtiva, decorrentes do investimento em habitações, cada unidade monetária disponibilizada retorna um total de R$ 0,128. Dado o investimento total de R$ 1,987 bilhões, isto significa um retorno para a sociedade de R$ 254,3 milhões.

Efeito Multiplicador de Impostos			2005	2006	2007	2008
Investimento em habitação			366.388.000	586.301.000	433.681.000	600.744.000
Multiplicadores	Direto	0,036	13.189.968	21.106.836	15.612.516	21.626.784
	Indireto	0,031	11.358.028	18.175.331	13.444.111	18.623.064
	Induzido	0,061	22.349.668	35.764.361	26.454.541	36.645.384
	Total	**0,128**	**46.897.664**	**75.046.528**	**55.511.168**	**76.895.232**
	Total no período					**254.350.592**

continua...

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CDHU
C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DE SÃO PAULO

Continuação...

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Sobre a produtividade, segundo os dados disponíveis na CDHU diante da estimativa de distribuição das unidades habitacionais por faixa de renda, a massa de salário mensal, que corresponde às famílias beneficiadas, totaliza um montante de R$ 42,9 milhões. Dada a relação Salários e Valor Adicionado Bruto (Segundo dados do IBGE, esta relação está em torno de 47%), estima-se que este montante corresponda a um produto de R$ 101,2 milhões. Com um aumento da produtividade média de cada trabalhador de 50%, pode-se deduzir que o produto adicional gerado pelas famílias contempladas pelo programa habitacional é de R$ 50,6 milhões por mês. Vale notar que, uma vez que os indivíduos mudam para as novas moradias e permanecem nessa condição por toda a vida, o ganho de produtividade permanece indefinidamente. Para fins da análise proposta, serão contabilizados apenas os primeiros 48 meses para as famílias contempladas em 2005, 36 meses para as contempladas em 2006, 24 meses para as contempladas em 2007 e 12 meses para as contempladas em 2008. Assim, o montante gerado devido ao aumento da produtividade resultou em R$ 1,427 bilhões.

Produtividade	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Massa salarial mensal	12.809.721	13.631.945	3.182.855	13.348.040
PIB equivalente mensal	27.254.725	29.004.138	6.772.032	28.400.086
Aumento da produtividade - 50%	13.627.363	14.502.069	3.386.016	14.200.043
Tempo considerado - meses	48	36	24	12
Total - reais	**654.113.409**	**522.074.475**	**81.264.389**	**170.400.515**
Total no período				**1.427.852.788**

Outro impacto advindo do efeito multiplicador dos investimentos realizados em habitação é a quantidade de empregos gerados. Segundo o multiplicador de empregos apresentado anteriormente, para cada R$ 10 milhões investidos na construção civil, são gerados 850 novos postos de trabalho. Logo, partindo do montante de R$1,987 bilhões investidos em habitação, espera-se que tenham sido gerados 168.800 novos postos de trabalho.

Efeito Multiplicador de Empregos			**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Investimento em habitação			366.388.000	**586.301.000**	**433.681.000**	**600.744.000**
Multiplicadores	Direto	0,000035026	12.833	**20.536**	**15.190**	**21.042**
	Indireto	0,000015644	5.732	**9.172**	**6.785**	**9.398**
	Induzido	0,000034277	12.559	**20.097**	**14.865**	**20.592**
	Total	**0,000084947**	**31.124**	**49.805**	**36.840**	**51.031**
Total no período						**168.800**

Já contemplando os indicadores sociais, com relação à diminuição do número de mortes proveniente do acesso a melhores condições de saneamento básico, menor incidência de homicídios, diminuição do número de incêndios e menor nível de ocupação de áreas de risco, no período analisado, segundo a CDHU, foram contempladas 67.949 famílias pelo programa habitacional, segundo a seguinte distribuição anual: 20.518 em 2005; 22.442 em 2006; 4.628 em 2007; e 20.361 em 2008. Estes números significam que 76.430 pessoas foram atendidas em 2005; 160.843 em 2006; 179.705 em 2007 e 257.360 em 2008 (O número médio de pessoas por família no extrato de renda dos 40% mais pobres do Estado de São Paulo é 3,725. Multiplicando este valor pelo número de famílias contempladas em 2005, resulta o total de pessoas atendidas naquele ano. Em 2006, o número de pessoas atendidas é composto pelas pessoas contempladas no ano anterior, contabilizadas as taxas de natalidade e mortalidade (6,2 por mil e 14,5 por mil, respectivamente), mais as pessoas assistidas no ano. O mesmo processo se repete para os anos de 2007 e 2008. Isto ocorre, pois os benefícios derivados do programa são permanentes). Aplicando a taxa de mortalidade do Estado, de 6,2 mortes por mil habitantes, ao número de pessoas beneficiadas pelo programa em cada ano, estima-se o número anual de óbitos. Com uma redução, por exemplo, de 30% nas mortes, um total de 1.257 vidas será poupado. Baseado em um dado publicado pelo Ipea - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, estima-se que, em média, as perdas relativas às vítimas em acidentes de trânsito com vítimas fatais são de R$ 308.341 mil, que pode ser utilizado como referência para o custo de uma vida. Assim, pode-se dizer que haverá uma economia de R$ 389,3 milhões.

Redução da mortalidade	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Taxa de mortalidade - por mil	6,20	6,20	6,22	6,22
Pessoas no programa	76.430	160.843	179.705	257.360
No. estimado de mortes	474	997	1.118	1.601
Redução 30%	142	299	335	480
Valor da Vida	279.955	295.913	308.341	328.106
Total - reais	39.798.144	88.527.801	103.395.911	157.567.412
Total no período				389.289.268

No caso da redução dos índices de criminalidade nas áreas contempladas com programas habitacionais, pode-se estimar a economia resultante da diminuição nos gastos com segurança pública por habitante. Segundo uma publicação também do Ipea (Cerqueira, D. Carvalho, A. Lobão, W. Rodrigues, R. Análise dos Custos e Conseqüências da Violência no Brasil. IPEA: Brasília, junho de 2007), o custo da violência em 2004 no Brasil alcançou 5,09% do PIB, o que, em termos per capita, resultou em R$ 519,40. Utilizando esta mesma porcentagem para os anos de 2005 a 2008 e baseados numa redução da taxa de criminalidade em 30% sobre a população contemplada com novas moradias, de um gasto inicial de R$ 458,9 milhões seriam economizados R$ 137,7 milhões.

Redução da criminalidade	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
PIB Brasil	2.147.200.000.000	2.369.800.000.000	2.558.800.000.000	2.707.500.000.000
Custo da violência - 5,09%	109.292.480.000	120.622.820.000	130.242.920.000	137.811.750.000
População total	184.184.264	186.770.562	189.820.000	190.226.693
Custo per capita	593	646	686	724
No.de pessoas atendidas	76.430	160.843	179.705	257.360
Gasto no programa	45.352.273	103.878.154	123.302.705	186.447.186
Redução	30%	30%	30%	30%
Total - reais	**13.605.682**	**31.163.446**	**36.990.811**	**55.934.156**
Total no período				**137.694.095**

Sobre a saúde, além de diminuir o número de óbitos, as melhorias descritas acima geram redução nos gastos com saúde, graças à menor freqüência de visitas aos postos de saúde e hospitais públicos.
Segundo uma publicação da Fundação Getúlio Vargas, a despesa com saúde per capita no Estado de São Paulo no ano de 2005 foi de R$ 383,48. Atualizando este valor segundo o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) para os demais anos e considerando uma redução de 30% nos gastos com saúde no total de pessoas contempladas pelo programa habitacional, a economia obtida chegaria a R$ 83,4 milhões sobre um montante inicial de R$ 278,1 milhões.

Redução nas despesas com saúde	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Gasto por pessoa - Estado de São Paulo	383	400	417	425
No.de pessoas no programa	76.430	160.843	179.705	257.360
Gasto no programa	29.309.204	64.270.786	75.010.301	109.429.376
Redução	30%	30%	30%	30%
Total - reais	**8.792.761**	**19.281.236**	**22.503.090**	**32.828.813**
Total no período				**83.405.900**

A análise do retorno proporcionado pelo serviço de habitação no período estabelecido engloba benefícios econômicos, ambientais e sociais para toda a sociedade. Infelizmente, nem todos os impactos podem ser medidos e quantificados monetariamente. Contudo, os ganhos analisados neste estudo são suficientes para salientar a importância da habitação de interesse social para o bem-estar da sociedade, demonstrando enfaticamente quão revestida de interesse público está a atividade pública habitacional executada pela CDHU. Segundo os valores calculados, o Retorno para a Sociedade totalizou R$ 5,591 bilhões. Descontando os valores referentes à depreciação das unidades habitacionais entregues no período, o resultado líquido obtido foi de R$ 5,482 bilhões. Com base no investimento inicial de R$ 1,987 bilhões, pode-se assegurar que, cada real investido em habitação de interesse social pela CDHU no período de 2005 a 2008, proporcionou, no mínimo, um ganho adicional de R$ 1,76.

Retorno para a Sociedade do Serviço Público Habitacional - 2005 a 2008	
Efeito Multiplicador de Renda	**3.296.622.126**
Efeito Multiplicador de Impostos	**254.350.592**
Produtividade	**1.427.852.789**
Redução da mortalidade	**389.289.267**
Redução da criminalidade	**137.694.095**
Redução nas despesas com saúde	**83.405.900**
Retorno para a Sociedade	**5.589.214.770**
Investimento realizado	**1.987.114.000**
Depreciação	**108.267.869**
Retorno Líquido	**3.493.832.900**
Para cada 1 real investido o ganho adicional é de	**1,758244822**

4.CONCLUSÃO
O objetivo deste informe social é expor com clareza a política habitacional do Estado, que orienta as ações da CDHU. Por trás dessa política estão inclusive conceitos relativamente novos, como a consideração das questões de moradia das classes mais pobres como questões típicas do serviço público, essencial por natureza, com forte influência na produtividade nacional nos campos do labor cotidiano, da saúde, da educação, etc. Serve ainda para demonstrar à sociedade o emprego dos recursos públicos na solução do problema habitacional, seja na realização de obras públicas necessárias aos conjuntos habitacionais, seja no financiamento e até o subsídio dos imóveis, sem o que os benefícios não atingem a classe que necessita desta habitação. Neste particular, os subsídios concedidos justificam-se exatamente por conta das características de interesse público existentes, pouco importando se tal financiamento público se volta à prestação de serviços pura e simplesmente ou a uma prestação que envolve a transferência da propriedade aos demandatários. Por outro lado, é preciso que o contribuinte esteja informado de que os investimentos públicos em habitação popular são geradores de benefícios indiretos ou "externalidades positivas" que acabam por oferecer um retorno econômico e social de dimensão superior aos gastos efetuados. O presente momento econômico mundial está a indicar que são os investimentos reprodutivos – como estes – que poderão reverter o quadro de recessão, impulsionando a economia. Sair de argumentos meramente qualitativos a esse respeito, para constatações monetizadas, ainda que imprecisas, é o objetivo central deste documento. Por esses motivos, mais do que demonstrar resultados, como os obtidos através de contas patrimoniais e balanço social do gênero IBASE, preocupou-se com a confirmação dos conceitos em que se apóia a política estadual de habitação, vis-à-vis a demonstração de exeqüibilidade dos planos propostos. O histórico do sistema estadual de habitação do Estado de São Paulo, evoluiu ao longo do tempo, partindo de um modelo meramente financeiro, dando forte guinada a partir de 1987, quando se admitiu os programas habitacionais como "prestação de serviços públicos", do que resultou a lei do ICMS de 1989, e enveredando hoje por um novo caminho, em que uma possível parceria com a iniciativa privada pode agilizar os programas e ampliar os financiamentos, de forma a permitir a realização de planos que, se dependentes apenas dos recursos do estado, demandariam décadas para se realizar. É o objetivo central da chamada "lei do Fomento", Lei Estadual 12.801, promulgada em 15 de Janeiro de 2008. As transformações por que passa hoje o sistema estadual de habitação, fortalecendo a presença do estado na formulação de políticas e abrindo maior espaço no financiamento e na implantação dos projetos para a iniciativa privada, com resultados econômicos e sociais muito positivos, aponta para um caminho eficaz e eficiente que se soma a outros esforços no sentido de assegurar o desenvolvimento econômico e social, com sustentabilidade e equidade.

Ao concluir este relatório, manifestamos nossos agradecimentos aos Senhores Acionistas, ao Conselho de Administração, ao Conselho Fiscal, ao Excelentíssimo Senhor Secretário de Estado de 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

1 - 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 EI-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.*

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007 (Em milhares de reais)

ATIVO	2008	2007 (Reclassificado)
CIRCULANTE		
Disponível	21.305	6.712
Aplicações financeiras (nota explicativa nº 4)	56.700	146.591
Prestações a receber (nota explicativa nº 5)	714.429	635.905
Impostos a recuperar (nota explicativa nº 6)	5.158	16.201
Depósitos e cauções	18.218	31.631
Adiantamentos diversos	1.468	4.691
FCVS a receber	-	2.134
Outros créditos	2.154	2.726
TOTAL DO CIRCULANTE	819.432	846.591
NÃO CIRCULANTE		
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		
Devedores por vendas compromissadas (nota explicativa nº 7)	4.991.243	4.948.190
Terrenos (nota explicativa nº 8)	423.051	365.634
Projetos em fase de desenvolvimento (nota explicativa nº 9)	1.053.080	1.043.987
Imóveis a comercializar (nota explicativa nº 10)	980.115	655.571
Desapropriações em andamento	4.474	28.509
FCVS a receber e outros (nota explicativa nº 11)	301.268	271.828
	7.753.231	7.313.719
PERMANENTE		
Investimentos	269	269
Imobilizado (nota explicativa nº 12)	3.261	3.913
Intangível(nota explicativa nº 13)	2.653	1.886
	6.183	6.068
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE	7.759.414	7.319.787
TOTAL DO ATIVO	8.578.846	8.166.378

PASSIVO	2008	2007 (Reclassificado)
CIRCULANTE		
Fornecedores e prestadores de serviços (nota explicativa nº 14)	55.410	76.589
Obrigações com pessoal e encargos	6.260	5.144
Seguros a pagar	3.624	3.551
Prestações de empréstimos a pagar (nota explicativa nº 16)	41.598	38.896
Provisão para férias e encargos	8.949	8.141
Provisão para contingências (nota explicativa nº 15)	70.063	-
Outras exigibilidades	38.546	21.463
TOTAL DO CIRCULANTE	224.450	153.784
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		
Empréstimos e financiamentos (nota explicativa nº 16)	182.079	211.305
Provisão para contingências (nota explicativa nº 15)	506.976	656.742
Provisão para desapropriações	4.474	28.509
Outras exigibilidades (nota explicativa nº 17)	114.309	99.663
	807.838	996.219
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS (nota explicativa nº 18)		
Receitas diferidas	2.841.866	2.791.505
Custos diferidos	(2.273.373)	(2.230.846)
	568.493	560.659
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE	1.376.331	1.556.878
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social (nota explicativa nº 19)	6.605.635	7.627.029
Reserva de capital	16.599	16.599
Prejuízos acumulados	(198.841)	(1.717.814)
RECURSOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	554.672	529.902
	6.978.065	6.455.716
TOTAL DO PASSIVO	8.578.846	8.166.378

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

continua...

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CDHU
C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DE SÃO PAULO

Continuação...

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007
(Em milhares de reais)

			Reservas de capital			
	Capital social	Doações e subvenções	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido	Recursos para futuro aumento de capital	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006	7.071.920	16.599	(1.551.295)	5.537.224	555.108	6.092.332
Recursos para aumento de capital	-	-	-	-	529.902	529.902
Aumento de capital – AGO de 24/04/2007	555.108	-	-	555.108	(555.108)	-
Prejuízo do exercício	-	-	(166.519)	(166.519)	-	(166.519)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007	7.627.028	16.599	(1.717.814)	5.925.813	529.902	6.455.715
Recursos para aumento de capital	-	-	-	-	554.672	554.672
Aumento de capital – AGO de 23/04/2008	529.902	-	-	529.902	(529.902)	-
Redução de capital - AGO de 23/04/2008	(1.551.295)	-	1.551.295	-	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	(32.322)	(32.322)	-	(32.322)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008	6.605.635	16.599	(198.841)	6.423.393	554.672	6.978.065

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007 (Em milhares de reais, exceto lucro por ações)

	2008	2007 (Reclassificado)
RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	526.827	444.090
Receitas financeiras	256.014	244.486
Receitas de produção e comercialização	32.096	31.652
Gestão de créditos	59.966	16.284
Variações monetárias ativas	178.751	151.668
DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	(470.500)	(422.292)
Despesas financeiras	(7.578)	(8.183)
Despesas com Bônus	(209.910)	(172.993)
Despesas de produção e comercialização	(195.537)	(191.115)
Gestão de créditos	(4.136)	(1.747)
Variações monetárias passivas	(53.339)	(48.254)
RESULTADO BRUTO	56.327	21.798
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	(88.649)	(188.317)
Despesas com pessoal	(68.929)	(72.592)
Encargos sociais	(49.859)	(72.281)
Serviços de terceiros	(49.982)	(38.281)
Materiais	(1.634)	(1.617)
Encargos diversos	(15.752)	(3.555)
Despesas tributárias	(744)	(2.801)
Outras receitas operacionais líquidas	98.251	2.810
PREJUÍZO DO EXERCÍCIO	(32.322)	(166.519)
Prejuízo por ação em R$	(0,005)	(0,022)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 (Em milhares de reais)

	2008
ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Prejuízo do exercício	(32.322)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido com caixa gerado pelas operações:	
Depreciação	(1.256)
Aumento (Redução) exigível a longo prazo (reversão provisão)	(87.763)
(Acréscimos) decréscimos nos ativos operacionais financeiros	
Prestações a receber	(78.524)
Impostos a recuperar	11.043
Depósitos e cauções	13.413
Adiantamentos diversos	3.223
FCVS a receber	2.134
Outros créditos	572
Acréscimos (decréscimos) nos passivos operacionais financeiros	
Fornecedores e prestadores de serviços	(21.179)
Obrigações com pessoal e encargos	1.116
Seguros a pagar	73
Prestações de empréstimos a pagar	2.702
Provisão para férias e encargos	808
Provisão para contingências	70.063
Outros passivos	17.083
CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(98.814)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	
Empréstimos e financiamentos	(29.226)
Realizáveis a longo prazo transferidos para o circulante	278.027
CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS	248.801
ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	
Aquisição de unidades residenciais à comercializar	(183.357)
No realizável a longo prazo	127.137
Exigíveis a longo prazo transferidos para o circulante	(169.065)
Aumento (redução) no caixa e equivalente de caixa	
CAIXA LÍQUIDO CONSUMIDO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS	(225.285)
CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS, DE INVESTIMENTOS E DE FINANCIAMENTO	(75.298)
Caixa e equivalentes no inicio do exercício	153.303
Caixa e equivalentes no final do exercício	78.005
VARIAÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES	(75.298)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007 (Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, tem como atividade preponderante realizar empreendimentos e administrar a construção e venda de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda em vários municípios do Estado de São Paulo, através de recursos provenientes do seu acionista majoritário, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, por meio de aportes de capital ou através de financiamentos bancários.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conjugada 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. Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que altera alguns aspectos da Lei nº 6.404/76, alterada posteriormente pela Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008. Esses pronunciamentos visam principalmente a harmonização das práticas contábeis adotadas no Brasil com os padrões internacionais de contabilidade emanados pelo IASB – International Accounting Standard Board. Em linha com as alterações da Lei nº 11.638 e a Medida Provisória nº 449, o CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitiu ao longo do exercício de 2008, Pronunciamentos Técnicos que alteraram algumas práticas contábeis adotadas no Brasil, dentre as alterações destacamos àquelas que representam modificações em relação às práticas contábeis adotadas pela Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2007:

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 no valor de seus ativos.

b. Demonstração do Fluxo de Caixa

O Pronunciamento Técnico CPC 3, substituiu nas demonstrações contábeis a Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa. A Companhia substituiu a apresentação desse demonstrativo nas demonstrações contábeis.

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. Demais alterações

Não têm efeito diretamente sobre as operações e demonstrações contábeis da Associação.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras são 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 diminuídos dos subsídios concedidos. A atualização do saldo devedor é realizada em conformidade com os dispositivos legais vigentes, utilizando-se os índices de atualização da caderneta de poupança (nota 7).

3.4. TERRENOS

Os 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 acrescidos 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, infra-estrutura, 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 registrado pelos custos transferidos da conta de projetos em fase de desenvolvimento e acrescidos 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 12.

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 13.

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, informada pelos assessores jurídicos da Companhia, para os processos cíveis e trabalhistas 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.

3.13. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram reclassificadas, quando aplicável, para fins de comparação.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	2008	2007
Caixa Econômica Federal	14.301	98.317
Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo	5.909	8.595
Banco Nossa Caixa	36.490	39.679
	56.700	146.591

Referem-se basicamente a aplicações em fundos de investimento financeiro e em cotas de fundos de investimento. O saldo junto a Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo refere-se a aplicações em fundos de investimento, sendo que os valores serão disponibilizados à Companhia mediante solicitação. Estes recursos são destinados a futuros aportes de capital, sendo a contrapartida na conta de Recursos para futuro aumento de capital. A Companhia, a partir de 2007, passou a considerar o saldo de R$34.579 correspondente ao Banco do Povo Paulista, junto ao Banco Nossa Caixa como aplicações financeiras, visto que refere-se essencialmente a operacionalização do Programa Pró-Lar. Em 2008 o saldo foi de R$36.490, conforme demonstrado acima.

5. PRESTAÇÕES A RECEBER

	2008	2007
Prestações a vencer	32.633	29.781
Prestações vencidas	465.570	398.006
Projeção no curto prazo	216.226	208.118
	714.429	635.905

Esta 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

Nesta conta está registrado basicamente o Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF incidente sobre as aplicações financeiras da Companhia ao longo do exercício atual e, passará a ser compensado com os impostos devidos a partir de 2009.

7. DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

	2008	2007
Financiamento aos mutuários	5.424.630	5.399.846
Rendas a apropriar	(433.387)	(451.656)
	4.991.243	4.948.190

continua...

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CDHU
C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DE SÃO PAULO

Continuação...

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007 (Em milhares de reais)

Os recursos destinados a financiar a carteira de mutuários no longo prazo pode ser demonstrado da seguinte forma:

	2008	2007
Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo	5.128.983	5.096.096
Empréstimos junto aos bancos estatais	295.647	303.750
	5.424.630	5.399.846

Para os financiamentos realizados com recursos oriundos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, integra o valor das prestações mensais uma parcela de Fundo de Recuperação Residual - FRR, demonstrada sob a forma de provisão para fazer face à coberturas futuras dos saldos residuais de mutuários (nota 16).

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 15). O número total de mutuários é de aproximadamente 400 mil, sendo 94% deles financiados com recursos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo e os demais através de 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 5 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 através 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, desta forma os mutuários seriam capazes de amortizar integralmente o valor da prestação. Com base nestas 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 a 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 2008 os subsídios concedidos sobre as prestações a receber de curto prazo perfizeram o montante de R$ 209.910.

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 adimplentes 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 prolongados e os valores das prestações 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 que vem realizando um extenso trabalho atendendo aos mutuários que se encontram inadimplentes, diretamente em campo. No encerramento do exercício de 2007, a quantidade média de mutuários com mais de 3 prestações em atraso totalizava em 73.891 (mutuários) representando uma inadimplência de 24%. A arrecadação efetiva acumulou nesse ano o valor de R$ 272.268 (*) - com uma média mensal de R$ 22.689 representando um aumento de 16% em relação ao ano anterior, quando o crescimento da carteira nesse mesmo período foi de apenas 0,3%. No encerramento do exercício de 2008, esse número aumentou para 77.800 mutuários, com aumento de aproximadamente 5%, e a inadimplência de 25%. A arrecadação efetiva acumulou nesse ano o valor de R$ 333.065 (*) - com uma média mensal de R$ 27.755, representando um aumento de 22% em relação ao ano anterior. Em 2008 a Gerência de Recuperação de Créditos Imobiliários, revisou as normas e procedimentos, NP nº. 4.01.03 – Diretrizes e Critérios para Administração de Contratos com mutuários e NP nº. 4.01.04 – Procedimentos para Administração de Contratos com Mutuários, resultando nas seguintes ações:

- ingresso de 10.433 ações judiciais de cobrança.
- acompanhamento das retomadas dos imóveis com sentença judicial transitada em julgado e reocupação dos mesmos.
- ampliação do evento "Conciliar é legal", por intermédio de convênio firmado com o Tribunal de Justiça, onde, através de atendimento em conjunto, foram feitos 2.000 acordos nos municípios de Campinas, Jundiaí e São Paulo.

(*) arrecadação de prestações e liquidações antecipadas de saldos devedores.

8. 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, onde em 2008 este valor foi de R$ 61.896 (R$32.250 em 2007).

9. PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

	2008	2007
Recursos da COHAB	926.168	913.652
Chamamento empresarial	126.912	117.909
Guarapiranga - BIRD	-	12.215
Pac / BID	-	211
	1.053.080	1.043.987

10. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	2008	2007
Unidades concluídas e não comercializadas	112.993	64.881
Unidades para revenda	212.198	25.714
Aluguel social	562	562
Concessão onerosa	654.362	564.414
	980.115	655.571

11. FCVS A RECEBER E OUTROS

	2008	2007
FCVS a receber	258.841	236.121
Depósitos judicias	4.356	4.356
Depósitos judicias - causas cíveis	19.921	17.000
Depósitos judicias - causas trabalhistas	18.150	14.351
	301.268	271.828

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.

12. IMOBILIZADO

	Taxa de depreciação a.a%	Custo corrigido	Depreciação acumulada	2008 Imobilizado líquido	2007 Imobilizado líquido
Equipamentos de informática	20%	6.647	(5.325)	1.322	1.672
Móveis e utensílios	10%	5.352	(3.507)	1.845	2.124
Veículos	20%	384	(384)	0	1
Instalações	10%	16	(11)	5	7
Máquinas e equipamentos	10%	355	(267)	88	108
Equipamentos para ambulatório	10%	3	(2)	1	1
		12.757	(9.496)	3.261	3.913

13. INTANGÍVEL

	Taxa de depreciação a.a%	Custo corrigido	Depreciação acumulada	2008 Imobilizado líquido	2007 Imobilizado líquido
Direitos de uso	20%	4.837	(2.184)	2.653	1.886
		4.837	(2.184)	2.653	1.886

Com o advento da Lei 11.638/07, o direito de uso passou a ser considerado como intangível e, para melhor comparabilidade, o exercício de 2007 foi reclassificado.

14. FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS

	2008	2007
Empreiteiros	40.544	56.646
Prestadores de serviços	9.447	11.991
Cauções e retenções contratuais	5.259	7.220
Fornecedores	160	732
	55.410	76.589

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	2008	2007
Circulante		
Causas cíveis	70.063	-
Não circulante		
Causas trabalhistas	61.628	47.621
Causas cíveis	242.336	433.528
INSS	19.325	18.430
FNDE	2.093	1.996
PIS/PASEP - COFINS	156.851	133.205
IR / CSSL	11.645	11.225
Demais causas tributárias	13.098	10.737
	506.976	656.742
Total	577.039	656.742

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. Entre setembro e dezembro de 2008, foram encerrados 60(sessenta) processos, mediante acordos celebrados, face à concessão pelas autoras de descontos de 30% (trinta por cento) sobre os valores das condenações e os pagamentos estão sendo efetuados em 25 (vinte e cinco) parcelas; sendo a primeira correspondente a 30% (trinta por cento) do valor e, as demais, em 24 (vinte e quatro) parcelas, mensais, iguais e sucessivas. O montante de R$ 70.063, referente as 12 (doze) prestações que serão pagas no decorrer do ano de 2009, está 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.

Causas Tributárias: estão registrados a título de provisão, os tributos incidentes sobre a receita bruta (PASEP e Cofins). A partir do ano de 2003, por orientação dos consultores jurídicos da CDHU e, em consonância com o tratamento que vem sendo dado por outras companhias de habitação, os valores provisionados consideram que a atividade da CDHU equipara-se, para fins de tributação, às instituições financeiras. A Companhia julga que o montante provisionado é suficiente para fazer face a possíveis questionamentos do respectivo órgão competente.

Demais Causas Tributárias: referem-se à ação cautelar, Seguro de Acidente do Trabalho (SAT), débito previdenciário junto ao INSS e, execuções fiscais relativas ao ISS e IPTU, também provisionados de acordo com orientações dos consultores jurídicos.

16. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	2008 Circulante	2008 Longo prazo	2008 Total	2007 Circulante	2007 Longo prazo	2007 Total
CEF	3.793	51.962	55.755	3.915	57.543	61.458
Banco do Brasil	34.365	124.097	158.462	31.750	144.878	176.628
IPESP	3.440	6.020	9.460	3.231	8.884	12.115
	41.598	182.079	223.677	38.896	211.305	250.201

Os financiamentos junto 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 junto 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 - IPESP foi efetuada em outubro de 1998, com carência de 36 meses e amortização em 120 parcelas mensais, corrigidas pela variação do INPC - IBGE.

17. OUTRAS EXIGIBILIDADES

	2008	2007
Fundo de Recuperação Residual - FRR	103.396	91.841
Programa de desenvolvimento comunitário - PRODEC	975	962
Taxa de concessão de uso	9.938	6.860
	114.309	99.663

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, através da RD n.º 049 de 28/11/06, 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, o mesmo será cobrado do mutuário.

18. RESULTADOS DE EXERCÍCIOS FUTUROS

A partir do exercício de 1994, a Companhia optou pela faculdade prevista na legislação do Imposto de Renda e diferiu as receitas e os custos correspondentes aos imóveis comercializados nos respectivos exercícios, cujos resultados foram positivos.

Como decorrência, os valores que integram este grupo passaram a ser apropriados ao resultado do exercício, proporcionalmente aos prazos de financiamentos concedidos aos mutuários.

A movimentação desta conta foi a seguinte:

	2008	2007
Saldo no início do exercício	560.659	570.189
Receitas diferidas	168.022	103.663
Custos diferidos	(136.774)	(89.783)
Variação monetária líquida	8.978	8.151
Apropriações para o resultado	(32.392)	(31.561)
Saldo ao final do exercício	568.493	560.659

a. Rendas a apropriar

A partir do exercício de 1997, a Companhia, amparada no parecer de seus consultores jurídicos e Ação Declaratória proposta contra a União Federal, optou pelo diferimento da atualização monetária incidente sobre os saldos devedores dos contratos de promessa de venda e compra de imóveis construídos com recursos provenientes da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, registrados na conta devedores por vendas compromissadas. Como decorrência, as contrapartidas destas atualizações monetárias passaram a ser registradas em conta redutora do ativo realizável a longo prazo denominada Rendas a Apropriar. Dessa forma, os valores estão sendo apropriados aos resultados dos exercícios, proporcionalmente aos prazos restantes dos financiamentos habitacionais.

A movimentação desta conta foi a seguinte:

	2008	2007
Saldo no início do exercício	451.656	466.418
Variação monetária diferida	25.968	27.412
Apropriações para o resultado	(44.237)	(42.174)
Saldo ao final do exercício	433.387	451.656

Composição da Atualização Monetária de Devedores por Vendas Compromissadas:

	2008	2007
Registrada em rendas a apropriar	25.968	27.412
Apropriações para o resultado	60.494	54.052
Saldo ao final do exercício	86.462	81.464

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O Capital Autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2008 é de R$ 10.000.000 mil (R$ 8.351.900 mil em 31 de dezembro de 2007).

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. Em 23 de abril de 2008, a Assembléia Geral Ordinária aprovou a absorção do prejuízo acumulado até dezembro de 2006 no valor de R$ 1.551.295 mil com a consequente redução do Capital Subscrito e Integralizado. O Capital Subscrito e Integralizado é representado por 8.156.930.502 ações ordinárias e nominativas sem valor nominal (7.627.028.477 ações de R$ 1,00 cada em 2007).

20. 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.

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E DERIVATIVOS

Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, a Empresa 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 2008 e 2007, a Companhia não possui operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

continua...

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CDHU
C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
TRABALHANDO POR VOCÊ

Continuação...

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007 (Em milhares de reais)

22. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A posição, em 31 de dezembro de 2008 é a seguinte:

Contribuição Social	R$ mil	Imposto de renda	R$ mil
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/04	709.663	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/04	818.957
Base de cálculo negativa no exercício de 2005	57.581	Prejuízo fiscal exercício 2005	57.544
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/05	767.244	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/05	876.501
Base de cálculo negativa no exercício de 2006	109.768	Prejuízo fiscal exercício 2006	109.703
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	111.863	Prejuízo fiscal exercício 2008	111.863
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/08	1.071.957	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/08	1.181.087

23. EVENTOS SUBSEQÜENTES

Para o exercício de 2009 já estão aprovados no Orçamento do Estado, recursos da ordem de R$ 341.921, os quais serão destinados para investimentos em projetos habitacionais.

LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜHL - Diretor Presidente

MANOEL DE JESUS GONÇALVES - Diretor

MARIO AMARAL SAMPAIO COELHO JÚNIOR - Diretor

SÉRGIO RAUL CAMMARANO GONZALEZ - Diretor

JOÃO ABUKATER NETO - Diretor

ROSÁLIA BARDARO - Diretora

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

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos acionistas e administradores da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU São Paulo - SP

1. Examinamos o balanço patrimonial da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU ("Companhia"), em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e recursos para futuro aumento de capital e dos fluxos de caixa correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia.

3. A Companhia optou, conforme entendimento dos administradores, pelo diferimento do lucro na comercialização de imóveis, conforme mencionado na nota explicativa nº 17, em desacordo com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, a qual preconiza que o resultado da venda a prazo de unidades habitacionais deve ser reconhecido no resultado no momento em que a venda for efetivada, independentemente do prazo do financiamento. O efeito líquido das operações que não foram reconhecidos, apresenta o resultado do exercício de 2008, a menor em R$ 7.834 (2007 a maior em R$ 9.530) e o patrimônio liquido em 31 de dezembro de 2008, a maior em R$ 568.493 (2007 a menor em R$ 560.659).

4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 18, a administração da Companhia, amparada no parecer de seus assessores legais e Ação Declaratória proposta contra a União Federal optou pelo diferimento de parte da atualização monetária dos contratos de promessa de venda e compra de imóveis, em desacordo com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, a qual preconiza que o resultado da venda a prazo de unidades habitacionais deve ser reconhecido no resultado no momento em que a venda for efetivada, independentemente do prazo do financiamento. O efeito líquido das operações que não foram reconhecidos, apresenta o resultado do exercício de 2008 e 2007 a maior em respectivamente R$ 18.269 e R$ 14.762 e o patrimônio liquido em 31 de dezembro de 2008 e 2007, a menor em respectivamente R$ 433.387 e R$ 451.656.

5. Em nossa opinião, exceto quanto ao mencionado nos parágrafos 3 e 4, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU em 31 de dezembro de 2008 o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e recursos para futuro aumento de capital e dos fluxos de caixa, correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

6. O principal ativo da Companhia está concentrado na carteira de financiamentos aos seus mutuários, cujos valores a receber em 31 de dezembro de 2008 somando-se as prestações a receber no curto prazo (R$ 714.429 em 2008) e o saldo no longo prazo registrado na rubrica de devedores por vendas compromissadas (R$ 4.991.243 em 2008), representam aproximadamente 66% do seu ativo total. Há fatos relevantes relacionados à sua atividade operacional que refletem a incerteza na realização 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 2008, os subsídios concedidos sobre as prestações de curto prazo foram da ordem de R$ 209.910, e que mesmo com esse benefício, os níveis de inadimplência situam-se na faixa de 25% do total das parcelas a receber no curto prazo em 31 de dezembro de 2008 (vide nota explicativa nº 7.3);

• Do saldo total da carteira de mutuários no longo prazo no montante de R$ 5.424.630 mil, somente R$ 295.647 estão cobertos pelo Sistema Financeiro de Habitação, através do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais (vide nota explicativa nº 7) e

• Dos valores a receber cuja origem dos financiamentos deu-se com a utilização de recursos próprios e que representam R$ 5.128.983 , estão provisionados a título de subsídios e Recuperação Residual somente o montante de R$ 103.396.

7. Conforme nota explicativa nº 23, a Companhia contratou um consórcio para prestação de serviços técnicos especializados de consultoria para atualização do cadastro de ocupação do Parque Habitacional e avaliação econômico-financeira da carteira de créditos habitacionais. A administração e seus assessores jurídicos entendem que estes ativos são recuperáveis e estão garantidos, portanto nenhuma provisão foi constituída.

8. Anteriormente, as demonstrações contábeis da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram por nós examinadas, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e recursos para futuro aumento de capital e das origens e aplicações de recursos desse exercício, sobre as quais emitimos parecer datado de 14 de março de 2008, contendo as ressalvas semelhantes aos descritos nos parágrafos 3 e 4, e parágrafos de ênfases descritos nos itens 5 a 6. Conforme mencionado na nota explicativa 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

9. A Administração da Companhia optou por não apresentar a demonstração do fluxo de caixa correspondente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 e, conseqüentemente, a demonstração das origens e aplicações de recursos daquele exercício.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2009

Orlando Octávio de Freitas Júnior
Sócio-contador - CRC 1SP178871/O-4

BDO Trevisan Auditores Independentes
CRC 2SP013439/O-5

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, que este subscreve em cumprimento às determinações legais e estatutárias, examinou as Demonstrações Contábeis da Companhia relativas ao exercício social de 2008, constituídas de Balanço Patrimonial, Resultado do Exercício, Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstração dos Fluxos de Caixa. Louvando-se ainda, nos exames que procedeu frente aos documentos apresentados ao longo do exercício, nos esclarecimentos da Diretoria e no Parecer dos Auditores Independentes, deliberou que as referidas Demonstrações complementadas pelas "Notas Explicativas", estão em condições de serem submetidas à apreciação da Assembléia Geral Ordinária. São Paulo, 18 de março de 2009

JOSÉ ANTONIO XAVIER MARIA DO CARMO SCARAVELLI ENIO MARRANO LOPES

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ULRICH HOFFMANN - Presidente
LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜHL - Conselheiro
PEDRO AUGUSTO MACHADO CORTEZ - Conselheiro
JOSÉ SALLES DOS SANTOS CRUZ - Conselheiro
EDSOM ORTEGA MARQUES - Conselheiro
RONALDO DIMAS NOGUEIRA PEREIRA - Conselheiro
CÉLIA SOIBELMANN MELHEM - Conselheira

Eco Brasil Florestas S.A.

CNPJ nº 08.787.150/0001-07

Demonstrações Contábeis

Balanços Patrimoniais em 31 de Dezembro - Em milhares de reais

Ativo	2008	2007
Circulante	**23.153**	**25.280**
Caixa e equivalentes de caixa	21.532	24.894
Adiantamento a fornecedores	1.032	386
Impostos a recuperar	582	–
Outros ativos	7	–
Não circulante		
Permanente	**37.070**	**630**
Imobilizado	37.054	103
Intangível	16	–
Diferido	–	527
Total do ativo	**60.223**	**25.910**

Passivo e patrimônio líquido	2008	2007
Circulante	**1.064**	**60**
Fornecedores	770	–
Salários e encargos sociais	284	56
Impostos a recolher	10	4
Não circulante		
Exigível a longo prazo	**–**	**13.500**
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 5)	–	13.500
Patrimônio líquido	**59.159**	**12.350**
Capital social	60.000	12.350
Prejuízo acumulado	(841)	–
Total do passivo e patrimônio líquido	**60.223**	**25.910**

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Capital social	Prejuízo acumulado	Total
Integralização de capital em 15 de outubro de 2007	12.350	–	12.350
Em 31 de dezembro de 2007	12.350	–	12.350
Aumento de capital	47.650	–	47.650
Prejuízo do exercício		(841)	(841)
Em 31 de dezembro de 2008	60.000	(841)	59.159

Demonstrações do Resultado - Exercícios Findos em 31 de Dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2008
Despesas operacionais	
Gerais e administrativas	(4.722)
Depreciação e amortização	(59)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(4.781)
Resultado financeiro	
Despesas financeiras	(53)
Receitas financeiras	3.993
Prejuízo do exercício	(841)
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)	60.000
Prejuízo por lote de mil ações do capital social no fim do exercício - R$	(0,014)

Demonstrações dos Fluxos de Caixa
Exercícios Findos em 31 de Dezembro - Em milhares de reais

	2008	2007
Prejuízo do exercício	(841)	–
Ajustes		
Depreciação e amortização	59	–
Variações nos ativos e passivos		
Adiantamentos a fornecedores	(646)	(386)
Impostos a recuperar	(582)	–
Outros ativos	(7)	–
Fornecedores	770	–
Salários e encargos sociais	228	56
Impostos a recolher	6	4
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(1.013)	(326)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Aquisições de bens do ativo imobilizado	(36.499)	(103)
Gastos no diferido	–	(527)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(36.499)	(630)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Adiantamento para futuro aumento de capital	–	13.500
Aumento de capital	34.150	12.350
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	34.150	25.850
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.362)	24.894
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	24.894	–
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	21.532	24.894

Reconhecemos a exatidão do presente balanço patrimonial encerrado em 31 de dezembro de 2008. São Paulo, 31 de dezembro de 2008

A Diretoria Contador - **Uipiquer Gomes dos Santos -** CRC 1SP196349/O-4

LINEAL PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ/MF nº 07.583.584/0001-14

Relatório da Administração

Srs. Acionistas: Atendendo os preceitos legais, apresentamos o extrato das Demonstr. Financ. do exercício encerrado em 31/12/2008 e 2007. **A Diretoria.**

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2008 e 2007 (Em R$ 000)

Ativo	2008	2007
Circulante	255	1.679
Não Circulante	33.921	24.869
Total do Ativo	34.176	26.548

Passivo	2008	2007
Circulante	4.465	4.254
Não Circulante	2.361	6.436
Patrimônio Líquido	27.350	15.858
Total do Passivo	34.176	26.548

Demonstração do Resultado (Em R$ 000)

	2008	2007
Resultado da equivalência patrimonial	10.481	4.453
Despesas Operacionais	(1.180)	(19)
Lucro líquido	9.301	4.434

Demonstração das Mutações em 31/12/2008 e 2007 (Em R$ 000)

	Capital Social	Reserva de Lucros	Total
Saldo em 31/12/2006	4.193	9.256	13.449
Saldo em 31/12/2007	4.193	11.665	15.858
Saldo em 31/12/2008	4.193	23.157	27.350

Demonstração dos Fluxos de Caixa em 31/12/2008 e 2007 (Em R$ 000)

	2008	2007
Caixa aplicado Atividades Operacionais	(182)	(19)
Caixa proveniente das Atividades de Investimento	3.738	709
Caixa Aplicado nas Atividades de Financiamento	(3.339)	(735)
Total do Caixa Gerado (aplicado) no exercício	217	(45)
Variação do Saldo de Caixa	217	(45)
Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	–	45
Saldo Final de Caixa e Equivalentes	217	–

Notas Explicativas em 31 de dezembro de 2008 (Em R$ 000)

1. Contexto Operacional – A sociedade tem por objeto participar como sócia quotista ou acionista no capital de outras sociedades. **2. Alteração da Legislação Societária** – Em de 28/12/2007 foi promulgada a Lei nº 11.638/07.Em atendimento às disposições da lei, na divulgação a sociedade passou a elaborar a Demonstração dos fluxos de Caixa em subsrituição a Demonstrações de Origem e Aplicações de Recursos-DOAR. **3. Principais Práticas Contábeis** – As principais práticas contábeis adotadas pela empresa são as seguintes: a) Investimentos – Os investimentos efetuados pela empresa apresentam os requisitos necessários para serem considerados como realizados em uma empresa controlada e são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. b) Apuração do resultado – O resultado é apurado pelo regime de competência.

4. Investimento em Sociedade Controlada

SOG Sistemas em Óleo e Gas S/A	31/12/2008	31/12/2007
Quantidade de Ações do Capital	16.813	16.813
Participação da controladora	8.407	8.407
Relação percentual da controladora	50%	50%
Patrimonio líquido da controlada	61.420	40.251
Valor contábil do investimento	30.710	20.125
Resultado apurado pela empresa controlada	20.963	8.907
Resultado da equivalência patrimonial da controladora		
- Exercício corrente	10.481	4.454
- Ajuste de exercícios anteriores	2.191	–

5. Contas a Pagar a Longo Prazo – A empresa assumiu, por instrumento de cessao, a obrigacao de pagar divida contraida junto a fornecedor de empresa ligada, a qual foi objeto de renegociacao. As parcelas devidas passaram a ser atualizadas em janeiro de 2006, com base no indice mensal do IGPM da FGV, acumulado a partir de novembro de 2005. **6. Capital Social** – O capital social esta representado por 4.193.500 quotas no valor de R$ 1,00 cada uma, totalmente subscrito e integralizado. As demonstrações financeiras completas e auditadas encontra-se arquivadas na sede da companhia.

Diretoria

Maria Stela Ribeiro de Mendonça *– Diretora Presidente*
Ayrton Roberto Caielli – Téc. Contábil *CRC 1SP132.161/O-8*