



### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas,

Submetemos à apreciação de Vossas Senhorias as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, acompanhadas dos pareceres dos Auditores Independentes, do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração.

#### Apresentação

O equacionamento da questão habitacional configura um dos mais complexos desafios para as políticas públicas, por envolver, simultaneamente, dimensões e inter-relações do desenvolvimento urbano, ambiental, econômico e social. Para enfrentar esse desafio torna-se necessário não apenas promover a produção de novas moradias, mas também ações corretivas e de recuperação urbana e ambiental dos assentamentos irregulares, que compõem o passivo gerado pelo crescimento urbano intenso e desigual de décadas anteriores.

Promover condições dignas de moradia para a população de baixo poder aquisitivo consiste na principal atribuição da Secretaria de Estado da Habitação (SH) e de seus dois braços operacionais, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), e a Agência Paulista de Habitação Social (Casa Paulista), cujo foco de atuação está dirigido ao público-alvo situado na faixa de um a dez salários mínimos, com atendimento prioritário até cinco salários. Além da provisão de moradia para a demanda geral, o setor habitacional do Estado atua nas questões urbanísticas, que abrangem urbanização de favelas, atuação em áreas de risco, ação em cortiços e áreas centrais, melhorias habitacionais e apoio à regularização fundiária, numa abordagem urbano-socioambiental.

Nesse sentido, a Secretaria de Habitação tem buscado empreender iniciativas para alavancar recursos e impulsionar a construção de moradias para a população de baixa renda, a urbanização de favelas e promover ações preventivas/corretivas em áreas de risco.

Cinco linhas estratégicas têm orientado a atuação SH/CDHU em suas ações, voltadas ao atendimento às necessidades habitacionais no Estado, além de propor soluções urbanas planejadas e sustentáveis, desenvolvidas para oferecer moradias dignas, com mais qualidade de vida e sustentabilidade, quais sejam:

#### 1. Ação estratégica em áreas de risco

A SH/CDHU considera prioritário o atendimento às famílias que moram em áreas de risco. Para combater esse problema, que afeta a quase 40% dos municípios paulistas, principalmente nas regiões metropolitanas, Vale do Ribeira, Vale do Paraíba e Litoral Norte, serão desenvolvidas ações em parceria com os municípios e outros órgãos do Estado. Toda a ação será atrelada a fiscalização de tais áreas em conjunto com a sociedade civil, amparada por medidas legais para prevenir novas ocupações.

#### 2. Habitação, proteção ambiental e recuperação urbana de favelas e cortiços

Neste eixo a atuação da SH/CDHU deve ter continuidade, promovendo a recuperação de áreas de proteção ambiental (Código Florestal – várzeas, encostas e topos de morros), unidades de conservação (Lei Federal 9.985/00), de mananciais (Lei Estadual 9866/97), assentamentos precários (favelas e cortiços) e áreas centrais degradadas, de forma articulada a projetos de requalificação urbana e ambiental.

#### 3. Habitação sustentável no litoral paulista

O litoral paulista, que abriga o maior trecho contínuo de Mata Atlântica preservada no Brasil, é uma região em franco desenvolvimento econômico e social. Com a perspectiva da exploração da camada do Pré-Sal e a expansão dos portos de Santos e São Sebastião, novos trabalhadores são atraídos para as cidades costeiras. Todo esse quadro pressiona os recursos naturais e exige intervenção pública para o desenvolvimento sustentável das cidades litorâneas, voltado ao ordenamento territorial, urbano e habitacional da região, com oferta de alternativas habitacionais sustentáveis para a demanda futura de trabalhadores e para promover o combate à ocupação desordenada do território e a formação de cortiços e favelas.

#### 4. Fundos habitacionais: incentivo à produção de habitação de interesse social

Para suprir a grande demanda habitacional no Estado de São Paulo por moradias populares no campo das políticas sustentáveis de desenvolvimento urbano, social, econômico e ambiental, é fundamental que se estabeleçam novas possibilidades de captação e aplicação de recursos. Para isso, o Governo de São Paulo instituiu e deu início em 2011 à operação de novos instrumentos que podem fomentar a participação de agentes promotores dos setores da construção civil e financeiro e ampliar o montante de recursos destinados à Habitação de Interesse Social. São eles:

- Fundo Garantidor Habitacional (FGH) que amplia o acesso ao crédito habitacional da população de menor poder aquisitivo ao estimular a participação de instituições financeiras, companhias securitizadoras e outros agentes no financiamento habitacional de interesse social;

- Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) que estabelece condições de subsídio para os investimentos e para a composição dos recursos do Estado com recursos federais e outros, permitindo articular a aplicação dos investimentos públicos em habitação e fomentar a participação de agentes privados.

#### 5. Cidade Legal e Planejada: apoio à regularização fundiária e aos planos habitacionais locais

O Governo de São Paulo fornece apoio técnico aos municípios, que têm papel fundamental e competência específica na promoção da regularização urbanística e fundiária. Por meio do Programa Cidade Legal, o Estado apoia as cidades na legalização de bairros e núcleos habitacionais de Interesse Social. A regularização urbanística e fundiária das moradias traz grandes benefícios aos moradores das áreas regularizadas e a toda cidade. Soma-se a esse apoio às prefeituras, um novo vetor de ações destinadas a assessorar o planejamento do desenvolvimento habitacional das cidades, por meio de suporte técnico para a elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS), que deverão favorecer a identificação das necessidades habitacionais, a qualificação das demandas e o equacionamento de recursos para o desenvolvimento habitacional e urbano sustentado.

Essas cinco linhas estratégicas orientaram a elaboração da proposta do PPA 2012-2015, estabelecendo a meta de promover a construção, nos próximos quatro anos, de novas moradias populares para atender famílias que ganham até cinco salários mínimos e as que moram em cortiços, favelas e áreas de risco, com ênfase para as Regiões Metropolitanas. Além das novas moradias, as metas incluem ações de apoio ao crédito para aquisição de moradias no mercado e reforma de imóveis; obras de urbanização de favelas e regularização fundiária. Tais metas, constantes da Lei Estadual 14.676/11, contam com a alavancagem de recursos do setor privado e dos programas de habitação do Governo Federal.

#### 1. Ações para aperfeiçoamento da atuação da CDHU

##### 1.1. Conclusão e Aprovação do Plano Estadual de Habitação

A CDHU figura como participante no processo de elaboração do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social-PEH-SP, atuando como interveniente executora.

Em 2011, foram desenvolvidos os trabalhos de finalização do PEH-SP, cujo resultado foi submetido à validação no Conselho Estadual

de Habitação –CEH-SP, ocorrida em 13 de dezembro e na Câmara Técnica de Planejamento- CT-Plan, em 07 de dezembro de 2011.

Como citado, o CEH-SP aprovou o Diagnóstico, Diretrizes, Metas, Programas e Estratégias de Ação do Plano Estadual de Habitação – PEH-SP - 2012-2023, o que propiciou ao Estado de São Paulo contar com Plano Habitacional orientador das ações em habitação para os próximos três quadriênios, estando previstos a atualização e aperfeiçoamento de seu conteúdo a cada período de elaboração dos PPAs – Planos Plurianuais de Investimentos.

O conteúdo aprovado do PEH-SP está acessível no sítio da Secretaria da Habitação: <http://www.habitacao.sp.gov.br/conheca-melhor-a-secretaria-da-habitacao/plano-estadual.asp>.

#### 1.2. Definição de nova configuração dos Escritórios Regionais, proporcionando maior capilaridade e eficiência à atuação da SH e da CDHU

Por meio do Decreto nº 57.017, de 25 de maio de 2011, foi reorganizada na Secretaria da Habitação, integrando o Gabinete do Secretário a Unidade de Ação Regional - UAR de modo a propiciar melhores condições para sua atuação regionalizada e maior eficácia aos programas e ações habitacionais, aperfeiçoando a interlocução com os demais atores do sistema, em especial os governos locais e entidades da sociedade civil, visando à consolidação da política habitacional comum ou concorrente, com vistas às demandas municipais no seu contexto regional.

A cada Unidade de Ação Regional estão associados Núcleos Regionais e Postos de Atendimento Habitacional, necessários ao exercício de suas atribuições.

Base Territorial dos Núcleos Regionais	Núcleo Regional / Posto de Atendimento Regional
Araraquara	Núcleo Regional Araraquara
	Posto de Atendimento São João da Boa Vista
Bauru	Núcleo Regional Bauru
	Posto de Atendimento Marília
Campinas	Núcleo Regional Campinas
Capital	Núcleo Regional Capital - São Paulo
	Núcleo Regional Santos
Litoral-Vale do Ribeira	Posto de Atendimento Registro
Presidente Prudente	Núcleo Regional Presidente Prudente
RMSP	Núcleo Regional RMSP-São Paulo
Ribeirão Preto	Núcleo Regional Ribeirão Preto
São José do Rio Preto	Núcleo Regional São José do Rio Preto
	Posto de Atendimento Araçatuba
Sorocaba	Núcleo Regional Sorocaba
Taubaté	Núcleo Regional Taubaté

Recortes Territoriais - Unidade de Ação Regional (11 Núcleos Regionais e 4 Postos de Atendimento)



#### 1.3. Alteração na Lei que regulamenta o tempo mínimo para revenda de imóveis financiados pelos mutuários da CDHU de 2 (dois) para 10 (dez) anos

Em 2011 foi aprovada na Assembleia Legislativa a Lei nº 14.672/11, de iniciativa do Executivo, que altera a Lei Estadual nº 12.276/06, ampliando de dois para dez anos o prazo mínimo para transferência de imóveis adquiridos da CDHU. A proposição tem como objetivos evitar a especulação imobiliária por terceiros e garantir que a moradia promovida pelo Estado cumpra a destinação prioritária e função social de atendimento às famílias de baixo poder aquisitivo.

#### 1.4. Instalação e operação da Corregedoria Setorial da Habitação em parceria com a Corregedoria Geral do Estado

A Corregedoria Geral da Administração – CGA- Setorial Habitação foi instalada no mês de maio de 2011, por força da Resolução Conjunta CC/SH nº 01, de 25 de maio de 2011.

A partir de então, dentre suas atividades, a CGA –Setorial Habitação tem participado das reuniões do CEH – Conselho Estadual de Habitação que tem por missão congregar esforços para o aprimoramento constante do Plano Estadual de Habitação, junto aos municípios e demais setores da sociedade civil. Além disso, teve também participação na Reunião do Conselho de Administração da CDHU para apresentação dos Decretos 57.500 e 57.501/2011. Com fundamento no Plano de Trabalho aprovado pela Presidência da CGA, dentre as atividades realizadas, destacam-se as visitas aos Núcleos Regionais da CDHU, além da realização de levantamento físico dos escritórios e do pessoal alocado. Acrescente-se também, visitas a 20 obras da SH/CDHU, cujo resultado alcançado, propiciou o mapeamento dos principais problemas existentes e situações que mereçam destaque.

#### 1.5. Ações de Qualidade e Sustentabilidade

##### » Parceria SH-CDHU e Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS)

Em 2011 foi renovado o Protocolo de Cooperação Técnica com o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável, em continuidade ao protocolo assinado em 2009.

Essa parceria tem como objetivo contribuir para a melhoria, em sustentabilidade, das ações da CDHU e promover práticas sustentáveis no setor da construção civil, sobretudo na habitação de interesse social. Com base no 1º Protocolo, a CDHU, via CBCS iniciou sua participação na iniciativa "SUSHI" (Iniciativa para Habitação Social Sustentável), iniciativa das Organizações das Nações Unidas e do Programa de Meio Ambiente/ ONU-PNUMA, no contexto da Sustainable Buildings and Climate Initiative - SBICI, para, junto com os parceiros, desenvolver metodologias e ferramentas para minimizar impactos ambientais e buscar a sustentabilidade na construção de habitação social urbana em países em desenvolvimento.

Devido aos resultados satisfatórios do SUSHI-I a SH-CDHU, junto ao CBCS, com apoio da ONU, renovaram o segundo termo da iniciativa. Na primeira fase o objetivo era o mapeamento das ações de sustentabilidade em HIS no Brasil, com foco na CDHU. Na segunda fase o objetivo é avançar em estratégias e metodologias de mensuração de resultados/indicadores das iniciativas em andamento e futuras.

##### » SBICI - Sustainable Buildings and Climate Initiative – Pré Rio+20

A SH/CDHU tem assento na iniciativa internacional da ONU para fomentar ações que diminuam os impactos do setor da construção civil. Neste ano de 2011 foi definido o evento preparatório para a RIO+20, evento a ser realizado em julho de 2012. O SBICI se reunirá no município de São Paulo, e a reunião constituirá evento oficial da ONU, pré RIO+20 com o intuito de consolidar uma agenda de sustentabilidade para o setor. A SH/CDHU promoverá esse evento em conjunto com o CBCS, Prefeitura de São Paulo e Governo Federal.

##### » Eficiência Energética – Sistemas de Aquecedor Solar (SAS)

Por meio da política de instalação de SAS em empreendimentos da CDHU, iniciada em 2007, a CDHU já conta com cerca de 27.000 SAS instalados. Em 2011, foram instalados mais de 5.000 SAS, além do lançamento da parceria com a concessionária de energia, Eletropaulo, que garantirá a instalação de 5.000 SAS em unidades habitacionais da CDHU na Cidade Tiradentes, município de São Paulo. O formato da parceria garante a instalação a custo zero para a CDHU e para o morador.

#### 2. Programas habitacionais e atendimentos realizados

##### Síntese dos Programas Habitacionais em curso – Base PPA 2008 – 2011

##### PROGRAMA PPA Nº 2508 - PROVISÃO DE MORADIAS

I - Ação PPA nº 2006: Produção de Unidades Habitacionais – É composta pelos seguintes programas habitacionais:

» **Parceria com Municípios - Demanda Aberta:** visa atender às necessidades habitacionais da população de baixa renda e segmentos urbanos diversos, constituída principalmente por famílias com ônus excessivo de aluguel ou em situação de coabitação, por meio da construção de novas moradias em parceria com os pequenos e médios municípios do Estado de São Paulo (Modalidade Administração Direta) e ao atendimento de municípios de médio porte e/ou inseridos em regiões metropolitanas (Modalidade Empreitada)<sup>1</sup>.

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 duas modalidades de produção:

- **Administração Direta:** repasse de recursos financeiros da SH/CDHU às Prefeituras Municipais para a execução, por meio da administração direta do município, dos itens: construção das unidades habitacionais em núcleo habitacional urbano; e implantação da infraestrutura e melhorias urbanísticas.
- **Empreitada:** produção direta pela CDHU do empreendimento, incluída a infraestrutura e tratamento das áreas condominiais.<sup>2</sup>

Em todas as modalidades, o município aporta como contrapartida, de forma geral, o terreno, por meio de doação, além de responsabilizar-se pela realização do trabalho social.

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

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

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

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

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

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

Abrange, atualmente, duas modalidades principais de atendimento:

- **Mutirão Associativo:** continuidade da implantação de parcerias firmadas pela CDHU em gestões anteriores com associações comunitárias, escolhidas por procedimento público de seleção. A CDHU disponibiliza o terreno para o programa; executa a infraestrutura, fornece ou aprova o projeto e repassa os recursos. As associações/cooperativas indicam as famílias e, com recursos fornecidos pela CDHU, compram 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, promovendo a utilização de terrenos inseridos na malha urbana dos municípios de Região Metropolitana de São Paulo.

O atendimento habitacional contempla famílias integrantes de Entidades Promotoras (Associações ou Cooperativas Habitacionais) de interesse social, incorporando os segmentos de renda de 1 a 10 salários mínimos<sup>3</sup>, e priorizando o atendimento a famílias com até 5 salários mínimos. Resulta na produção de condomínios por meio de incorporação imobiliária, com a participação das Entidades Organizadoras em todo o processo de produção, cabendo à CDHU a compra do terreno, aprovação do projeto e licitação das obras de terraplenagem, infraestrutura, edificações (fundação, estrutura, vedação, cobertura e instalações), sendo que os beneficiários finais realizam obras de acabamento do condomínio e da unidade habitacional. As entidades são responsáveis, também, pelo acompanhamento das obras, trabalhos sociais e apoio à pós-ocupação, tendo disponibilizados pela CDHU serviços de empresas de Assistência Técnica.

• **Parceria com Entidades Representativas de Trabalhadores:** ação voltada ao atendimento de famílias com renda entre 1 e 10 salários mínimos, indicadas pelas entidades representativas de trabalhadores, de caráter sindical, escolhidas por seleção pública. A CDHU é a responsável



# GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

continuação...

pela elaboração do projeto, contratação da construtora e comercialização das unidades, entre outras atribuições. Cabe às entidades a indicação das famílias beneficiárias, o apoio no trabalho técnico-social, como qualificação educacional e gestão condominial, e o aporte de contrapartidas, quando houver, entre outras. As centrais sindicais acompanham todas as etapas do trabalho.

Um dos diferenciais do programa é a possibilidade das entidades sindicais oferecerem contrapartidas para agilizar o atendimento. Elas podem, por exemplo, doar terrenos para a construção das unidades e até realizar obras de infraestrutura ou acrescentar melhorias nos conjuntos.

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

» **Moradia Indígena:** desenvolvido para dar melhores condições de vida à população indígena que reside em áreas da União em comunidades reconhecidas pela FUNAI (Fundação Nacional do Índio) promove soluções habitacionais adequadas à origem, cultura e costumes, de acordo com diretrizes estabelecidas pela Lei Estadual nº 11.025/2001. O atendimento prevê construção de novas moradias, respeitando costumes e cultura das comunidades. O público-alvo é de famílias indígenas moradoras em comunidades/ aldeamentos homologados por legislação federal, com ocupação supervisionada pela FUNAI.

» **Moradia Quilombola:** desenvolvido para dar melhores condições de vida às famílias de comunidades quilombolas, com soluções adequadas à origem, cultura e costumes. As moradias são construídas diretamente pela CDHU ou por repasse de recursos às prefeituras, para que contratem as obras. O público-alvo é composto por famílias moradoras em áreas remanescentes de Quilombos, com processo de titulação concluído, assistidas pelo ITESP.

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

» **Vila Dignidade:** o Programa Vila Dignidade, instituído pelo Decreto nº 54.285, de 29 de abril de 2009, com nova redação dada pelo Decreto Estadual nº 56.448/2010, é voltado ao atendimento a idosos. Visa à construção de equipamento público constituído de moradias assistidas em pequenas vilas, adequadas a essa população, incorporando os preceitos do desenho universal, e com áreas de convivência social, garantindo acompanhamento social permanente ao público beneficiado, integrado à rede de serviços do Município.

O Programa Vila Dignidade é uma parceria entre a SH, a CDHU, a SEDS-Secretaria Estadual de Desenvolvimento Social e as Prefeituras dos municípios paulistas.

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

• **Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades:** com a edição da Lei Federal nº 11.977, em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades incorporou a aplicação dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) para atendimento habitacional sob responsabilidade de entidades organizadoras, selecionadas pelo Ministério das Cidades. Para viabilizar a participação de entidades paulistas no programa, a SH e a CDHU oferecem:

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

O programa federal disponibiliza recursos limitados por moradia por meio de financiamentos a pessoas físicas organizadas em cooperativas ou associações, com renda familiar bruta de até cerca de três salários mínimos, ou de acordo com os limites vigentes para o programa à época da contratação.

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

• **Programa Minha Casa Minha Vida:** encontra-se em andamento a viabilização de empreendimentos referentes ao acordo de Cooperação e Parceria, firmado entre a Caixa Econômica Federal e o Governo do Estado de São Paulo, em 2009, por intermédio da Secretaria da Habitação e da CDHU, tendo por objeto o estabelecimento de bases para o aporte de recursos necessários à viabilização de empreendimentos habitacionais de interesse social, compreendendo a construção de aproximadamente 13 mil unidades, com possibilidade de ampliação, destinadas à população alvo do Programa Minha Casa Minha Vida – 0 a 3 Salários Mínimos – ou Faixa 1, do Governo Federal, com atendimento prioritário aos municípios que compõem as regiões metropolitanas do Estado de São Paulo, bem como aos municípios com população superior a 100.000 (cem mil) habitantes. Os recursos financeiros necessários para a realização do objeto do Acordo de Cooperação e Parceria são provenientes: (a) do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, respeitadas as regras estabelecidas no Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, no que concerne ao limite de valor por unidade; (b) da Secretaria da Habitação, para complementação do valor efetivo dos empreendimentos; (c) de contrapartida de outros parceiros, se for o caso. A efetivação dos contratos de construção está condicionada à existência, na CAIXA, de dotação orçamentária do FAR, e, na Secretaria da Habitação, a dotação orçamentária específica.

### II - Ação PPA nº 2002: Aquisição de Moradias

» **PHAÍ - Programa Habitacional de Integração - Carta de Crédito:** encontra-se em finalização na CDHU o atendimento nessa modalidade que 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, sendo nessa etapa final aqueles promovidos pela CDHU, por meio de concessão de cartas de crédito em parceria com a CAIXA, e contando com subsídios da SH/CDHU.

A partir do final de 2011, este programa habitacional passou a operar por meio dos recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação Normativa CGFPHIS nº 02/2011.

### PROGRAMA PPA Nº 2509: REQUALIFICAÇÃO DE MORADIAS

#### I - Ação PPA nº 1453: Atuação em Cortiços

» **Atuação em Cortiços:** desenvolvido para atender famílias de baixa renda, que residam em cortiços, e induzir processo de reabilitação de imóveis e conservação de áreas urbanas centrais, em parceria com os municípios. Realizado em parceria que finalizou em 2011 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 em áreas pré-identificadas dos municípios, principalmente na região central da Capital com renda de 1 a 10 salários mínimos.

#### II - Ação PPA nº 5057: Melhorias Habitacionais e Urbanas

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

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

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

#### I - Ação PPA nº 2005: Urbanização de Favelas e Assentamentos Precários

» **Urbanização de Favelas:** Atuação 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, 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 prosseguem 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 – destaque - parceria com o Município de São Paulo;

• **Produção CDHU:** ações executadas pela CDHU, na modalidade de empreitada.

#### II - Ação PPA nº 2249: Urbanização Pantanal

» **Urbanização - Pantanal:** Ação concluída no período com 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, incluiu a requalificação urbana e socioambiental da área, com ações de provisão de moradias na própria área, urbanização dos assentamentos pré-existentis, regularização urbanística e fundiária e o incremento da qualidade de vida dos moradores. Esta ação atendeu a cerca de 8.300 famílias em áreas urbanizadas por meio de intervenções 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. Conta com recursos do PAC Federal - Programa de Aceleração do Crescimento.

#### III - Ação PPA nº 2250: Urbanização Paraisópolis

» **Reassentamento - Paraisópolis:** Ação realizada em parceria com o Município de São Paulo, para produção de unidades habitacionais para reassentamento de famílias, de modo a viabilizar a intervenção de urbanização da Favela Paraisópolis, sob responsabilidade do Município. Parte da produção e oferta de novas unidades habitacionais dá-se 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 do PAC - Programa de Aceleração do Crescimento.

#### IV - Ação PPA nº 2251: Operação Águas Espriadas

» **Reassentamento - Águas Espriadas:** Ação em estruturação, objetiva promover o reassentamento habitacional de famílias moradoras de favelas na região do Córrego Águas Espriadas na Zona Sul do Município de São Paulo, viabilizando o projeto de prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho, com extensão de 4,5 quilômetros até a Rodovia dos Imigrantes. Integra as ações da Operação Urbana Águas Espriadas, de gestão municipal, com atendimento habitacional por meio de empreendimentos novos ou concessão de cartas de crédito para aquisição de imóveis no mercado.

#### V - Ação PPA nº 2004: Reassentamento Habitacional

» **Reassentamento - Repasse aos Municípios:** Ação com continuidade no período, promove, em parceria com os municípios do Estado, 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, não passíveis de urbanização. Os empreendimentos são realizados principalmente por meio da modalidade de Administração Direta.

» **Reassentamento - Produção CDHU:** Da mesma forma que a anterior, a ação objetiva promover o atendimento habitacional de interesse social para famílias provenientes de remoções. Realiza-se pela modalidade Empreitada, podendo contemplar também concessão de cartas de crédito para financiamento de imóveis no mercado.

Cabe destacar que as ações de Urbanização de Favelas e Reassentamento Habitacional têm sido apoiadas por Auxílio-Moradia que possibilita atender famílias que tenham que ser removidas antes da conclusão da solução de reassentamento definitivo.

» **Atuação em Áreas de Risco - AME e Novo Começo:** Têm tido continuidade as ações do Governo do Estado adotadas para enfrentar as consequências das intensas chuvas que ocorreram a partir do final de 2009 em diversos municípios, gerando um grande número de desalojados e desabrigados, em especial famílias de baixo poder aquisitivo. O equacionamento dessas situações dá-se por meio de um conjunto de medidas: a instituição do Auxílio-Moradia Emergencial e do Programa Novo Começo, a construção de empreendimentos habitacionais em regime de emergência e destinação de unidades habitacionais em empreendimentos prontos, além da concessão de créditos para reforma de moradias de interesse social que foram atingidas pelas inundações, mas que são passíveis de recuperação ou reconstrução.

Para atender às necessidades foram editados os Decretos Estaduais nº 55.334/10 e nº 55.370/10 que estabeleceram Auxílio-Moradia Emergencial (AME) com pagamento mensal de auxílio às famílias de baixa renda atingidas por calamidades, com vigência até que cesse o estado de emergência ou de calamidade pública ou, se houver impedimento de retorno das famílias beneficiadas às suas residências originais, até que lhes seja provido novo atendimento habitacional. Esses decretos foram reeditados em 2011, por meio do Decreto nº 56.664/2011.

Completa o atendimento o Programa Novo Começo, estabelecido pelo Decreto Estadual nº 55.432/10, por meio do qual os beneficiários recebem, além do Auxílio-Moradia Emergencial, uma única parcela de R\$ 1 mil, com recursos do Fundo Estadual de Assistência Social (FEAS), operado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDS) para atender necessidades decorrentes da situação de vulnerabilidade temporária em que se encontram. O Decreto foi revigorado em 2011, por meio do Decreto nº 56.665/2011.

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

#### I - Ação PPA nº 1440: Mananciais do Alto Tietê

» **Programa Mananciais:** Ação 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 infraestrutura básica. Nesse sentido, até o momento, as ações sob responsabilidade da SH/CDHU são as de reassentamento das famílias afetadas por obras de urbanização, em execução especialmente pela Prefeitura do Município de São Paulo, encontrando-se em etapa de obras e projetos empreendimentos 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.

#### II - 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 cerca 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.

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

- a) Remoção, reassentamento e promoção da sustentabilidade socioambiental dos moradores residentes em núcleos a serem erradicados por estarem situados em áreas do PESH ou em área de preservação permanente, assim denominados: Água Fria, Pilões, Sítio dos Queirozes, Cotas 500 e 400;
- b) Urbanização e regularização fundiária dos núcleos a serem consolidados: Cotas 200, 100, 95 e Pinhal de Miranda, situados em áreas desafetadas do PESH. Remoção e reassentamento dos moradores destes núcleos que ocupam faixas operacionais das rodovias e áreas de amortização necessárias à proteção do parque, aqueles que estão em situação de risco geológico ou em áreas de proteção de cursos d'água, e os residentes em domicílios a serem demolidos para a implantação do projeto de urbanização.

Parte das ações do Programa é objeto de financiamento do PAC Federal, e está em curso importante financiamento do BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento.

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

#### I - Ação PPA nº 5703: Regularização Fundiária de Conjuntos Habitacionais

Uma das metas da SH e da CDHU é eliminar o passivo de imóveis que precisam ser regularizados. Para isso, foram contratadas empresas especializadas que estão intensificando a regularização dos empreendimentos nessa situação.

A CDHU integra, também, o **Programa Cidade Legal (Ação do PPA nº 5702)**, que tem por objetivo promover auxílio aos municípios, mediante a orientação e apoio técnico, para ações de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definida por legislação municipal, de acordo com os princípios estabelecidos no Decreto Estadual nº 52.052 de 13 de Agosto de 2007, complementado pelo Decreto Estadual nº 56.909/2011.

#### 3. 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 a reserva de cotas para atendimento de demandas especiais nas seguintes condições:

**A) Idosos: 5% das uhs** - a SH/CDHU destina 5% das unidades habitacionais produzidas para os idosos, desde 1999. É preciso ter 60 anos ou mais e renda entre um e cinco salários mínimos. Por entender que a presença de familiares é muito importante para o idoso, que geralmente necessita de apoio e assistência, a CDHU permite que, caso o beneficiado seja viúvo (a), até quatro familiares possam morar na mesma casa. No caso de casais de idosos, outros três familiares podem residir no imóvel.

**B) Pessoas com Deficiência: 7% das uhs** - 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 nº 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 nº 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.

**C) Policiais: 4% das uhs** - 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.

A SH/CDHU tem realizado a seleção dos beneficiários por sorteio, de acordo com a Lei Estadual nº 13.094/2008, 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:

continua...



# GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

continuação...

1 - Risco de vida iminente ou à qualidade ambiental e urbana;  
2 - Vítimas de calamidade pública ou outra demanda por atendimento habitacional, provisório ou definitivo, que se caracterize como de interesse público;

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.

#### 4. Parcerias governamentais

» **PAC-PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DE CRESCIMENTO DESTINADO À HABITAÇÃO E URBANIZAÇÃO:** trata-se de continuidade de operação de articulação de recursos federais e estaduais que envolvem uma ampla gama de projetos que visam à 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.

Os Projetos beneficiados com essa parceria atendem a mais 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.

» **PARCERIAS COM A DERSA – RODOANEL E COMPLEXO VIÁRIO JACU-PÊSSEGO:** Seguem em curso parcerias com a Companhia de Desenvolvimento Rodoviário S.A. - DERSA para viabilização de soluções de atendimento habitacional com destinação de empreendimentos promovidos pela CDHU; e destinação/comercialização de empreendimentos ou outras soluções viabilizadas pela DERSA. Já foram construídas e entregues unidades habitacionais nos Municípios de São Bernardo do Campo e Mauá para atendimento de famílias removidas do Rodoanel Sul.

Novas parcerias foram firmadas em 2011 prevendo a viabilização de moradias provisórias e definitivas para as famílias atingidas pelas obras dos seguintes empreendimentos:

• Atendimento complementar ao Trecho Sul do Rodoanel e Complexo Jacu-Pêssego: Estimativa de 1.600 famílias atendidas (início em 02/09/2011). Nessas áreas estão em auxílio moradia (aluguel) 846 famílias da área do corredor Jacu-Pêssego e 288 referentes ao Trecho Sul do Rodoanel.

• Atendimento de apoio ao Trecho Norte do Rodoanel: Estimativa de 600 famílias beneficiadas (início em 09/06/2011). Para esse trecho encontra-se em curso a avaliação e estudo fundiário das áreas indicadas pela Dersa nos municípios de Guarulhos e São Paulo.

As famílias serão contempladas por moradia provisória ou ajuda de custo de aluguel a partir da remoção das áreas de obras até a entrega definitiva das unidades habitacionais que serão construídas pela CDHU e repassadas com devida titularidade – escritura pública com registro. Após a remoção o trabalho social é de responsabilidade da CDHU.

» **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 infraestrutura básica, principalmente sanitária, devendo beneficiar diretamente cerca de 470.000 pessoas.

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

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

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

» **PROJETO PARQUE VÁRZEAS DO TIETÊ:** para a implantação do Parque Linear Várzeas do Tietê, obra da Secretaria de Saneamento e Energia (SSE) e do Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE), a SH e CDHU preveem a remoção e o reassentamento de 3 mil famílias, em uma primeira etapa, sendo 2.500 em São Paulo e 500 em Guarulhos. O total de atendimentos previsto é de 5 mil famílias. O parque, que se estenderá ao longo das margens do rio, entre São Paulo e Salesópolis, é parte do Projeto Nova Marginal.

» **CONVÊNIO SÃO BERNARDO DO CAMPO:** visa ao repasse de recursos financeiros pela CDHU ao MUNICÍPIO para a construção de 778 unidades, sendo 584 verticais e 194 horizontais esparsas, e urbanização de 1.763 moradias existentes a serem consolidadas, sendo necessária, também, a execução de infraestrutura compreendendo: estabilização e contenção de encostas, recuperação ambiental, pavimentação viária, redes de drenagem e redes de água esgoto para as áreas denominadas: PARQUE SÃO BERNARDO, ALTO DA BELA VISTA e NOVO PARQUE, todas no Município de São Bernardo do Campo.

#### » CONVÊNIOS PREFEITURA DE SÃO PAULO

**A) LIDIANE:** visa ao repasse de recursos financeiros pela CDHU à SEHAB para a execução de 245 unidades habitacionais para o atendimento futuro às famílias que se encontram em situação de moradia transitória oriundas das Favelas: Ilha Verde, Sampaio Correia e Aldeinha, no Município de São Paulo. Os recursos financeiros a serem repassados importam no valor de R\$ 14.696.957,24 - data base Agosto/2010.

**B) JARDIM PABREU:** visa ao repasse de recursos financeiros pela CDHU à SEHAB para a construção de 560 unidades para o empreendimento habitacional denominado Chácara do Conde e implantação de infraestrutura pública para os loteamentos JARDIM PABREU/PRAINHA. Os recursos financeiros a serem repassados importam no valor total de R\$ 56.348.450,09 sendo: R\$ 33.680.192,10 para execução de 560 unidades no empreendimento CHÁCARA CONDE, e R\$ 12.507.062,07 para a implantação da infraestrutura pública nos loteamentos JARDIM PABREU/PRAINHA. - data base Agosto/2010.

**C) HELIÓPOLIS:** visa ao repasse de recursos financeiros pela CDHU à SEHAB para a execução de 186 unidades para o empreendimento habitacional Heliópolis "H" e 864 unidades para a "ÁREA SABESP 2", para atendimento futuro às famílias ocupantes da Favela Heliópolis, no Município de São Paulo. Os recursos financeiros a serem repassados importam no valor total de R\$ 98.642.364,10 sendo: R\$ 14.548.341,59, para execução de 186 unidades do empreendimento Heliópolis "H", e R\$ 84.094.022,51, para a execução das 864 unidades do empreendimento "ÁREA SABESP 2" - data-base Agosto/2010.

#### » CONVÊNIO METRÔ

Está em preparação parceria para conjugação de esforços entre a CDHU e o METRÔ com vistas a viabilizar o atendimento habitacional e social dos moradores vulneráveis localizados nas áreas atingidas pelas obras da Linha 17 - Ouro, desenvolvido pelo METRÔ, bem como nas áreas adjacentes necessárias. O METRÔ viabilizará a transferência à CDHU dos recursos orçamentários necessários à cobertura das despesas referentes às atividades previstas no Plano de Trabalho no valor de R\$ 81.289.706,60 - data-base 01/10/2011.

#### » CONVÊNIO CPTM – COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS

Também em preparação a parceria tem como objeto a conjugação de esforços entre a CDHU e a CPTM com vistas a viabilizar o atendimento habitacional e social dos moradores vulneráveis localizados nas áreas atingidas pelas obras da reativação do serviço ferroviário do Trecho Grajaú a Varginha, Linha 9 – Esmeralda, da CPTM, bem como nas áreas adjacentes necessárias. A CPTM viabilizará a transferência à CDHU dos recursos, necessários à cobertura das despesas referentes às atividades previstas no Plano de Trabalho no valor de R\$ 48.935.596,00 - data-base 01/12/2011.

#### INVESTIMENTOS E PRODUÇÃO HABITACIONAL

No ano de 2011, a Companhia investiu R\$ 1,32 bilhão em seu programa habitacional, relativamente ao início e à continuação ou conclusão de obras, encerrando o exercício social com 35.701 unidades habitacionais em canteiro e 10.870 unidades contratadas.

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

Prog. PPA	Ação PPA	Programas Habitacionais	UHS	Canteiro	Contratadas
2508	2006	Parceria Municípios	8.115	18.812	5.760
		Parceria Associações e Cooperativas	1.684	760	956
		Produção Direta (sem incluir parcela inserida no Programa PHAI)	84	312	56
		Moradias Indígenas	0	43	53
		Moradias Quilombolas	0	0	0
		Vila Dignidade	80	34	24
		Moradia Rural	124	211	-
2509	2002	PHAI - Servidor Público (Inclui empreendimentos produzidos por produção direta)	644	-	-
		Atuação em Cortiços (inclui 103 uhs de atendimento por cartas de crédito)	257	346	131
2510	2003	Crédito para Reforma de Imóveis	7	-	-
		Urbanização de Favelas	1.699	5.456	1.215
3906	1998	Urbanização Pantanal	-	-	-
		Urbanização Paraisópolis	550	680	-
		Reassentamento Habitacional	1.960	4.710	2.402
		Auxílio Moradia	12.231	-	-
		Operação Águas Espreadas	-	-	-
3906	1998	Recuperação Socioambiental da Serra do Mar	1.927	4.181	-
		Mananciais do Alto Tietê	0	156	273
<b>TOTAL</b>			<b>29.362</b>	<b>35.701</b>	<b>10.870</b>

(fonte SSI/GGI)

#### CARTEIRA DE CRÉDITO HABITACIONAL

A Carteira de Crédito Habitacional da Companhia, conta no final do exercício de 2011 com mais de 347 mil mutuários em cobrança, representando um patrimônio de 3,9 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\$ 233 milhões. Leva-se em conta a possibilidade de comprometimento mensal da família, considerando-se a parcela excedente como subsídios habitacionais, não importando o valor de financiamento da moradia.

Dessa forma, famílias com renda mensal entre um e três salários mínimos, têm suas prestações limitadas a 15% da renda mensal. Famílias com renda mensal entre três e cinco salários mínimos têm suas prestações limitadas a 20% da renda mensal. Famílias com renda mensal entre cinco e oito e meio salários mínimos, têm suas prestações limitadas a 25% da renda mensal. E, famílias com renda mensal entre oito e meio e dez salários mínimos, têm suas prestações limitadas a 30% da renda mensal.

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

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

#### 1. ADEQUAÇÃO DA TAXA DE JUROS DE MORA

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

#### 2. RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS

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

#### 3. ATENDIMENTO ATRAVÉS DA INTERNET

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

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

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

#### A ADMINISTRAÇÃO

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010			
(Valores expressos em milhares de reais)			
ATIVO	nota explicativa	31/12/2011	31/12/2010
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	363.650	96.340
Prestações a receber	5	1.014.925	928.047
Impostos a recuperar	6	3.131	1.252
Depósitos e cauções		68.778	32.380
Adiantamentos diversos		2.683	2.674
Outros créditos	7	51.952	1.779
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>1.505.119</b>	<b>1.062.472</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>			
Devedores por vendas compromissadas	8	3.993.909	3.601.216
Terenos	9	549.394	563.883
Projetos em fase de desenvolvimento	10	1.503.133	1.463.024
Imóveis a comercializar	11	1.269.800	1.040.586
Desapropriações em andamento	9	112.527	72.717
FCVS a receber	12	258.506	241.907
Depósitos judiciais	13	54.871	50.603
Outros créditos		4.183	-
<b>TOTAL DO REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b>7.746.323</b>	<b>7.033.936</b>
Investimentos		269	269
Imobilizado	14	3.321	3.761
Intangível	15	2.483	2.609
		<b>6.073</b>	<b>6.639</b>
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>7.752.396</b>	<b>7.040.575</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>9.257.515</b>	<b>8.103.047</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

continua...



# GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

continuação...

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Valores expressos em milhares de reais)			
PASSIVO	nota explicativa	31/12/2011	31/12/2010
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores e prestadores de serviços	16	215.611	116.523
Obrigações com pessoal e encargos		3.686	2.043
Impostos e contribuições a recolher		8.351	6.229
Seguros a pagar		4.023	4.281
Prestações de empréstimos a pagar	19	29.911	41.186
Provisão para férias e encargos		10.369	9.894
Provisão para contingências	17	-	588
Convênios a repassar	18	228.209	239.826
Outras exigibilidades	22	16.969	47.081
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b>517.129</b>	<b>467.651</b>
<b>EXIGÍVEL A LONGO PRAZO</b>			
Empréstimos e financiamentos	19	192.420	146.593
Fundo de Recuperação Residual	20	137.791	126.605
Provisão para contingências	17	609.438	430.130
Provisão para desapropriações	9	112.527	72.717
FCVS a recolher	21	8.676	8.055
Outras exigibilidades	22	24.299	18.514
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>1.085.151</b>	<b>802.614</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social		8.801.409	7.793.184
Reserva de capital		16.599	16.599
Prejuízos acumulados		(2.185.864)	(1.985.226)
Recursos para futuro aumento de capital		1.023.091	1.008.225
		<b>7.655.235</b>	<b>6.832.782</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>9.257.515</b>	<b>8.103.047</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Valores expressos em milhares de reais, exceto prejuízo por ações)		
	2011	2010
<b>RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
	<b>867.495</b>	<b>834.618</b>
Receitas financeiras	288.684	255.614
Receitas de produção e comercialização	100.280	109.162
Gestão de créditos	76.128	68.242
Variações monetárias ativas	127.343	80.418
Outras receitas operacionais	275.060	321.182
<b>DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(853.433)</b>	<b>(649.285)</b>
Despesas financeiras	(9.958)	(9.737)
Despesas com subsídios concedidos (bônus na prestação)	(233.036)	(207.460)
Despesas de produção e comercialização	(573.020)	(392.973)
Despesas de desenvolvimento comunitário	(7.533)	(3.117)
Gestão de créditos	(9.323)	(9.116)
Variações monetárias passivas	(17.536)	(20.318)
Outras despesas operacionais	(3.027)	(6.564)
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>14.062</b>	<b>185.333</b>
<b>DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS</b>	<b>(214.698)</b>	<b>(227.003)</b>
Despesas com pessoal	(85.878)	(78.836)
Encargos sociais	(57.037)	(49.626)
Serviços de terceiros	(65.716)	(85.997)
Materiais	(1.378)	(1.701)
Encargos diversos	(3.866)	(10.609)
Despesas tributárias	(823)	(234)
<b>PREJUÍZO DO EXERCÍCIO</b>	<b>(200.636)</b>	<b>(41.670)</b>
Prejuízo por ação em R\$	<b>(0,026)</b>	<b>(0,006)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E RECURSOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Valores expressos em milhares de reais)					
	Capital social	Reservas de capital		Recursos para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido
		Doações e subvenções	(Prejuízos) acumulados ajustado		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009	7.160.307	16.599	(1.943.558)	632.877	5.866.225
Recursos para aumento de capital	-	-	-	1.008.225	1.008.225
Aumento de capital – AGO de 22/04/2010	632.877	-	-	(632.877)	-
Prejuízo do exercício	-	-	(41.670)	-	(41.670)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010	7.793.184	16.599	(1.985.228)	1.008.225	6.832.780
Recursos para aumento de capital	-	-	-	1.023.091	1.023.091
Aumento de capital – AGO de 25/04/2011	1.008.225	-	-	(1.008.225)	-
Prejuízo do exercício	-	-	(200.636)	-	(200.636)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011	8.801.409	16.599	(2.185.864)	1.023.091	7.655.235

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010 (Valores expressos em milhares de reais)		
	2011	2010
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Prejuízo do exercício	(200.636)	(41.670)
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido com caixa gerado pelas operações:		
Depreciação e amortização	1.960	1.795
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	3.020	6.552
Provisão (Reversão de provisões)	178.720	(74.500)
Baixa do ativo imobilizado e intangível	8	22
	(16.928)	(107.801)
Redução (aumento) nos ativos:		
Prestações a receber	(86.878)	(101.001)
Impostos a recuperar	(1.879)	1.742
Depósitos e cauções	(36.398)	8.631
Outros créditos	(54.365)	696
Devedores por vendas compromissadas	(392.693)	(502.887)
Terrenos destinados para projetos	14.489	(110.428)
Projetos em fase de desenvolvimento	(40.109)	(240.825)
Imóveis a comercializar	(229.214)	(28.124)
FCVS a receber	(19.619)	(16.016)
Depósitos judiciais	(4.268)	(7.890)
	(850.934)	(996.102)
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores e prestadores de serviços	99.088	(12.385)
Obrigações com pessoal e encargos	1.643	113
Impostos e contribuições a recolher	2.122	(854)
Seguros a pagar	(258)	(103)
Provisão para férias e encargos	475	465
Convênios a repassar	(11.617)	102.725
Fundo de Recuperação Residual	11.186	11.600
FCVS a recolher	621	574
Outras exigibilidades	(24.327)	46.711
	78.933	148.846
<b>RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>	<b>(788.929)</b>	<b>(955.057)</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Adições ao ativo imobilizado e intangível	(1.404)	(1.779)
<b>RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	<b>(1.404)</b>	<b>(1.779)</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Aumento de capital	1.023.091	1.008.225
Prestações de empréstimos a pagar / Empréstimos e financiamentos	34.552	(2.166)
<b>RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>1.057.643</b>	<b>1.006.059</b>
<b>CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS, DE INVESTIMENTOS E DE FINANCIAMENTO</b>	<b>267.310</b>	<b>49.223</b>
Caixa e equivalentes no início do exercício	96.340	47.117
Caixa e equivalentes no final do exercício	363.650	96.340
<b>VARIAÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES</b>	<b>267.310</b>	<b>49.223</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

continua...



## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

continuação...

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AOS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de reais)

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

1. Elaborar ou contratar a elaboração de projetos e suas implantações, e promover medidas de apoio à realização de planos e programas estaduais e/ou municipais de habitação prioritários para o atendimento à população de baixa renda, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo mediante:

- Aquisição, urbanização e parcelamento de áreas para fins habitacionais.
- Comercialização de lotes urbanizados.
- Implantação de equipamentos comunitários.
- Comercialização de habitações.
- Locação social de habitações.
- Ampliação e/ou melhoria de habitações existentes.
- Recuperação de sub-habitações em assentamentos humanos espontâneos.

h. Aquisição e venda de materiais de construção e unidades pré-fabricadas.

i. Prestação de serviços de assistência técnica, jurídico legal, comunitária e financeira aos programas estaduais e municipais de habitação.

j. Promoção de estocagem estratégica de terrenos para assegurar a execução de programas habitacionais, considerando as diretrizes locais de uso de solo e a conveniência de maximizar os investimentos públicos em serviços urbanos básicos.

2. Acompanhar, fiscalizar e controlar o cumprimento de obrigações contratuais pelos adquirentes de lotes e habitações financiadas pela Companhia.

### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conjugadas com as normas expedidas pela Caixa Econômica Federal (CEF) e com o Plano de Contas das Companhias de Habitação Popular, tendo em vista que a CDHU é agente do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Estão também em conformidade com as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em consonância com a Lei das Sociedades por ações, incluindo as alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e pela Medida provisória nº 449/08, convertida na Lei 11.941/09, bem como, os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### 3.1. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

#### 3.2. PRESTAÇÕES A RECEBER

Representam as prestações emitidas contra os mutuários e a provisão dos saldos devedores no curto prazo

#### 3.3. DEVEDORES POR VENDAS COMPROMISSADAS

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

#### 3.4. TERRENOS

Compreendem glebas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação para futura urbanização. São registrados ao custo de aquisição ou valor simbólico nos casos de doações e 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, infraestrutura, construção, além dos encargos relativos aos financiamentos obtidos para aquisição de glebas e construção dos conjuntos habitacionais.

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

#### 3.6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

#### 3.7. IMOBILIZADO

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

#### 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 15.

#### 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, trabalhistas e tributários em andamento.

#### 3.12. RECURSOS PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Representados pelos recursos dos acionistas para futuro aumento de capital demonstrados pelos valores originais recebidos em dinheiro.

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2011	2010
Caixa	97	74
Depósitos bancários à vista	90.565	56.262
	<u>90.662</u>	<u>56.336</u>

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

#### 4.1. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	2011	2010
Caixa Econômica Federal	17.264	3.756
Banco do Brasil - Vila Dignidade (a)	21.556	13.760
Banco do Brasil - Cidade Legal (b)	19.729	1.669
Banco do Brasil - São Paulo de Cara Nova (c)	29.920	7.122
Banco do Brasil - demais convênios (d)	184.519	13.697
	<u>272.988</u>	<u>40.004</u>

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

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

(a) - **Vila Dignidade: Decreto nº 54.285, de 29 de abril de 2009**, que autoriza as Secretarias Estaduais da Habitação e de Assistência e Desenvolvimento Social, representando o Estado, a celebrar convênios com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

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

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

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

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

### 5. PRESTAÇÕES A RECEBER

	2011	2010
Prestações a vencer	40.784	38.548
Prestações vencidas	715.399	637.075
Projeção no curto prazo	258.742	252.424
	<u>1.014.925</u>	<u>928.047</u>

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

### 6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	2011	2010
Imposto de renda a compensar	3.131	1.252
	<u>3.131</u>	<u>1.252</u>

#### Movimentação:

Saldo anterior 2010	1.252
Atualização monetária - taxa Selic	150
Compensação impostos devidos	-
IR s/aplicações 2011	1.729
	<u>3.131</u>

O resultado dessa rubrica em 2011 refere-se basicamente ao saldo remanescente do imposto de renda retido na fonte (IRRF) incidente sobre as aplicações financeiras da Companhia em 2010, bem como, ao longo do exercício atual, atualizados mensalmente pela taxa Selic.

### 7. OUTROS CRÉDITOS

	2011	2010
Faturas à receber	51.436	851
Outros créditos	516	928
	<u>51.952</u>	<u>1.779</u>

Em dezembro de 2011, foi emitida nota de débito para Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM, por conta de convênio celebrado, objetivando definir regras para o atendimento social e habitacional aos indivíduos ou famílias vulneráveis atingidas pela reativação dos serviços ferroviários do trecho Grajaú à Varginha, linha 9 - Esmeralda, com recebimento previsto para janeiro/12.

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

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

a. Inicialmente, foi desenvolvido um **Indicador de Desempenho da Carteira (IDC)** para determinar o perfil da inadimplência e risco de crédito de cada contrato, tomando como base o Fluxo Efetivamente Realizado e o Fluxo Teórico de cada contrato, nos últimos 22 anos. Foram consideradas todas as amortizações realizadas em cada contrato, pagamentos de encargos moratórios, bem como renegociações de parcelas em atraso pagas ou incorporadas ao saldo devedor, em suas respectivas data-base. Então, o IDC foi obtido pelo **Valor Presente Realizado (VPR) dividido pelo Valor Presente Teórico (VPT)**. O valor presente foi calculado com base na taxa da poupança. O período estudado foi o movimento financeiro de cada contrato a partir de janeiro de 1989 e a data-base da avaliação, 31 de dezembro de 2011.

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

c. A **Taxa Real da CDHU** foi estabelecida no conceito de custo de capital em moeda constante da data-base da avaliação. Foi fixada analisando a taxa real da caderneta de poupança acima da inflação medida pelo IPC da FIPE no período de fevereiro de 1991 e dezembro de 2011.

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

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

e. A partir do **Spread de Inadimplência** foi determinada a **Taxa de Desconto de 4,65% (4,80% em 2010)** para cada contrato, calculada da forma abaixo:

**Taxa de Desconto Base Mercado de Baixo Risco + Spread de Inadimplência CDHU**

f. Na sequência, foi calculado o **Valor Presente do Fluxo Futuro Antes do Subsídio**, que se refere ao valor presente dos fluxos de benefícios dos contratos descontado na data-base da avaliação pela **Taxa de Desconto** descrita no item anterior.

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

	2011	2010
Devedores por vendas compromissadas	6.270.531	5.923.114
Ajuste a valor presente	(879.706)	(969.309)
	<u>5.390.825</u>	<u>4.953.805</u>

g. Em seguida, calculamos o **Valor Presente do Fluxo Futuro Após Subsídio**, que se refere ao valor presente dos fluxos de benefícios dos contratos, excluídos o subsídio, descontado na data-base da avaliação pela mesma **Taxa de Desconto** descrita anteriormente.

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

	2011	2010
Devedores por vendas compromissadas	6.270.531	5.923.114
Ajuste a valor presente	(2.276.622)	(2.321.898)
	<u>3.993.909</u>	<u>3.601.216</u>

Em relação ao exercício de 2010, houve uma reversão no cálculo do ajuste a valor presente, devido à redução na taxa de desconto de 3,13%. Para melhor comparabilidade, reclassificamos o valor presente do fluxo futuro antes e após subsídio, visto que no encerramento do exercício de 2010 foram apresentados somente os ajustes do ano e não o saldo acumulado.

Os recursos destinados a financiar a carteira de mutuários no longo prazo, após o ajuste a valor presente, podem ser demonstrados da seguinte forma:

	2011	2010
Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo	3.718.109	3.321.249
Empréstimos junto aos bancos estatais	275.800	279.967
	<u>3.993.909</u>	<u>3.601.216</u>

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 às coberturas futuras dos saldos residuais de mutuários (nota explicativa nº 20).

Até o ano de 1994, as construções das unidades habitacionais eram financiadas com recursos da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil, para os quais os saldos residuais devedores estão amparados pela cobertura do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais (nota explicativa nº 21).

### 8.1. CONCESSÃO DE SUBSÍDIOS - ASPECTOS LEGAIS

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

### 8.2. HISTÓRICO DOS SUBSÍDIOS

Ao longo dos anos a Companhia tem adotado diferentes políticas para a concessão de subsídios aos mutuários com financiamento obtido por meio de recursos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, entretanto, em consonância com a Lei Estadual nº 7.646/91.

Para os contratos celebrados até setembro de 1996, havia um estudo técnico, que previa a concessão de subsídio em escala anual decrescente até o 8º ano de financiamento e do 9º ao 25º ano, o estudo previa uma melhora na renda familiar dos mutuários, de forma que os mutuários seriam capazes de amortizar integralmente o valor da prestação.

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

A partir de 1996 houve uma forte demanda de mutuários, condicionando à Companhia a manutenção dos subsídios nas bases contratadas inicialmente.

Em decorrência daquele cenário, a Companhia optou por suspender a regressão anual dos subsídios, mantendo-os até o final dos contratos. Para os novos conjuntos habitacionais comercializados a Companhia adotou procedimentos visando à diminuição do valor dos financiamentos e dos encargos incidentes, assim como à adequação da regressão dos subsídios e das correções de distorções nos níveis de comprometimento por faixa de renda familiar.

O registro efetivo dos subsídios passou a ser no ato do pagamento das prestações mensais. No ano de 2011 os subsídios concedidos sobre as prestações a receber de curto prazo totalizaram R\$ 233.036 mil.

### 8.3. INADIMPLÊNCIA

Inicialmente, é oportuno ressaltar que a atuação da CDHU, em obediência as diretrizes emanadas pelo Governo do Estado de São Paulo, no que concerne as políticas para viabilizar formas de atendimento habitacional, prioriza a contemplação das famílias de baixa renda, em sua grande maioria na faixa de 1 a 3 salários mínimos e tendo como foco estrito o aspecto social.

Nesse contexto, considerando que essa população é mais vulnerável à perda de renda, problemas de saúde, desarranjo familiar, dentre outros, o esforço da cobrança para manter o recebimento das prestações em dia é muito maior. Ademais, à medida que o processo de cobrança administrativa se esgota e avança para a esfera judicial, o desgaste torna-se ainda maior, agravado quando este resulta na promulgação da sentença de rescisão e famílias acabam por perder o imóvel.

É imperativo destacar, em que pese as características sociais da carteira, cuja totalidade dos créditos se aproxima de 350.000 ativos, mais de 75% dos mutuários estão adimplentes.

Sem abdicar do rigor de estabelecer procedimentos para a administração sadia da sua carteira, além dos dispositivos adotados na rotina de cobrança, historicamente a CDHU vem trabalhando na realização de campanhas para o saneamento da inadimplência, ofertando condições que buscam viabilizar a regularização contratual pelos mutuários. A partir de um plano de metas estabelecido no âmbito da Diretoria Administrativo-Financeira, por meio da "Campanha Fique em Dia", no segundo semestre de 2011, a CDHU intensificou a realização de proleções em todas as regiões do Estado em complemento a um forte processo de expedição de notificações extrajudiciais.

Ao final do exercício de 2011, a inadimplência que no mês de junho se situava em 30,6%, despencou para 21,77% em dezembro, o que significa uma redução de 8,8 pontos percentuais. Por outro lado, enquanto a arrecadação total de 2010 importou em 386,4 milhões de reais, no ano 2011 o montante foi de 431,2 milhões de reais, ou seja, resultou num incremento de 11,5%.

Outro avanço importante foi a parceria firmada com o TJ - Tribunal de Justiça de SP, com a realização da semana de conciliação em dezembro/11, evento este que passará a ocorrer uma vez por mês, por todo o ano de 2012. Cabe ressaltar que, além da importância em face da mediação do TJ, o acordo que eventualmente vier a ser inadimplido, faculta à CDHU requerer a execução imediata do mesmo.

### 8.3.1. AÇÕES COMPLEMENTARES DE SANEAMENTO

No curso no ano de 2011, outras ações afetas ao saneamento da carteira imobiliária foram adotadas, em especial a realização das transferências e a lavratura de escrituras de contratos liquidados.

continua...





## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

continuação...

### 22. OUTRAS EXIGIBILIDADES

	2011	2010
Circulante	16.969	47.081
Não Circulante	24.299	18.514
	<u>41.268</u>	<u>65.595</u>

**Circulante:** Estão provisionadas nesta rubrica, diversas obrigações a pagar (água, luz, telefone, ajuda de custo, auxílio moradia, etc.), de competência do exercício ora encerrado e que serão pagas em 2012.

**Não circulante:** Refere-se basicamente a parcela de amortização paga pelas famílias ocupantes dos imóveis em caráter de aluguel social, denominada taxa de concessão de uso (TCU).

As famílias que atendam às exigências da Companhia poderão tornar-se mutuários e, nessa ocasião os valores pagos pelas mesmas serão abatidos do saldo devedor.

### 23. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### 23.1. CAPITAL SOCIAL

O capital autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 10.000.000 mil.

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

O capital subscrito e integralizado é representado por 11.194.719.630 ações ordinárias e nominativas sem valor nominal (9.755.266.811 ações de R\$ 1,00 cada em 2010).

### 24. 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.

### 25. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E DERIVATIVOS

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, a Companhia possuía instrumentos financeiros representados, substancialmente, por aplicações financeiras. Os valores desses instrumentos reconhecidos nos balanços patrimoniais, levantados naquelas datas, não divergem dos valores de mercado.

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, a Companhia não possuía operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### 26. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A posição, em 31 de dezembro de 2011, é a seguinte:

Contribuição Social	R\$ mil	Imposto de renda	R\$ mil
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/07	960.094	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/07	1.069.224
Base de cálculo negativa no exercício de 2008	111.329	Prejuízo fiscal exercício 2008	111.329
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/08	1.071.423	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/08	1.180.553
Base de cálculo negativa no exercício de 2009	290.769	Prejuízo fiscal exercício 2009	290.769
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/09	1.362.192	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/09	1.471.322
Base de cálculo negativa no exercício de 2010	109.253	Prejuízo fiscal exercício 2010	109.253
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/10	1.471.445	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/10	1.580.575
Base de cálculo negativa no exercício de 2011	18.353	Prejuízo fiscal exercício 2011	18.353
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/11	<u>1.489.798</u>	Saldo prejuízo fiscal em 31/12/11	<u>1.598.928</u>

Reclassificamos a base de cálculo negativa da contribuição social e o prejuízo fiscal do exercício de 2010 de R\$ 115.804 mil para R\$ 109.253 mil, em virtude de atualização do valor do RTT (Regime Tributário de Transição). A Companhia é optante pelo RTT desde a entrega da DIPJ – Declaração das Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica, exercício 2010 – ano calendário 2009, ocorrida em junho de 2010.

### 27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Para o exercício de 2012, já estão aprovados no Orçamento do Estado recursos da ordem de R\$533.000 mil, os quais serão destinados para investimentos em projetos habitacionais.

## RELATÓRIO GRI - GLOBAL REPORT INITIATIVE

### O Relatório (3.1; 3.2, 3.4 a 3.9)

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

O primeiro relatório GRI da empresa foi publicado em 2009, juntamente com suas demonstrações contábeis e seu Balanço Social, publicado no Diário Oficial, em abril do mesmo ano.

Em 2010, a CDHU apresentou seu segundo relatório fundamentando na mesma metodologia. Isto é, nas diretrizes propostas pela Global Reporting Initiative (GRI), organização sem fins lucrativos, criada em 1997, como uma iniciativa conjunta do Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA) e da organização não-governamental Ceres (sigla em inglês para Coalizão por Economias Ambientalmente Responsáveis). A aplicação das regras do GRI em um relatório de sustentabilidade busca garantir a qualidade e a transparência na descrição das práticas destes relatórios, procurando adquirir um impacto positivo em toda gestão empresarial.

Este terceiro relatório está baseado nas atividades desenvolvidas durante o período de 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2011 e apresenta as principais práticas adotadas pela empresa, alinhadas ao planejamento estratégico da atual gestão, e seus respectivos resultados nos aspectos econômico, social e ambiental. Os indicadores GRI são apresentados ao longo do texto e o índice remissivo está disponível no final desta publicação. Os dados aqui expostos foram baseados em levantamentos periódicos realizados pelas diferentes áreas da CDHU e da Secretaria da Habitação, órgão ao qual a CDHU é vinculada, por meio de indicadores de desempenho próprios e de outros que atendem à legislação vigente que regulamenta suas atividades. Também constituíram bases do trabalho o estudo de outros materiais e a realização de entrevistas com as respectivas diretorias da instituição. Com o objetivo de observar a continuidade das ações e resultados da empresa, foram considerados os dados e levantamentos realizados para os relatórios anteriores, muitas vezes utilizados como base de comparação para avaliação.

### Nível C de aplicação GRI - Autodeclarado

A CDHU autodeclara ter atingido nível C de aplicação do GRI/G3 no seu relatório de sustentabilidade 2011. Esta publicação apresenta 32 indicadores, 14 a mais que o relatório anterior, sendo 27 essenciais e 5 adicionais, conforme classificação a seguir:

Econômico (EC) – 5 indicadores Meio Ambiente (EN) – 5 indicadores Práticas Trabalhistas e Trabalho Decente (LA) - 12 indicadores. Direitos Humanos (HR) – 3 indicadores. Produtos (PR) – 3 indicadores Sociedade (SO) – 4 indicadores

Eventuais comentários ou esclarecimentos sobre este relatório podem ser enviados para [gri.cdhu@cdhu.sp.gov.br](mailto:gri.cdhu@cdhu.sp.gov.br).

Para os próximos relatórios de sustentabilidade, a CDHU reforça seu compromisso de ampliar a descrição de seus processos e ferramentas de gestão.

### Mensagem da presidência (GRI 1.1)

Para o enfrentamento dos grandes desafios ambientais do planeta, empresas, governo e sociedade civil têm que se congregam em torno de objetivos comuns e assumir responsabilidades compartilhadas. Esse é o lema da atuação do Governo do Estado de São Paulo nas políticas setoriais de caráter social, que fundamentam a missão da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

Quando falamos em grandes desafios, consideramos a complexa equação que se apresenta, não só para São Paulo, mas para o mundo, cuja população, que hoje atinge a casa de 7 bilhões de pessoas, demanda iniciativas que propiciem dignidade e horizonte para suas vidas, sem comprometer a qualidade do ambiente em que vivemos. A CDHU, como é possível verificar no relatório, está alinhada a esse objetivo e busca pensar globalmente, sendo partícipe de parcerias nacionais e internacionais, e agir localmente, via sua estratégia de atendimento habitacional para as famílias paulistas.

Para conciliar o atendimento habitacional à população mais vulnerável, impactando menos o meio e potencializando usos sustentáveis do território, a CDHU tem buscado aprimorar sua atuação e seu produto. Com isso, incorporamos diretrizes que vão da melhoria do projeto, com orientações de arborização, permeabilidade do solo e diversidade de tipologias, passando pela melhoria da unidade, com maior espaço interno e equipamentos de uso racional da água e energia, até a preparação do usuário, nosso maior foco, para receber esse patrimônio e usá-lo da melhor forma.

Essas melhorias demandam conhecimento técnico e diálogo com a realidade global e local. Para ilustrar esses desafios podemos destacar a utilização de energias renováveis. Nas participações da CDHU nos fóruns internacionais, percebemos uma clara preocupação dos países do hemisfério norte em repensar sua matriz de energia elétrica, fortemente baseada em combustíveis fósseis, de alto impacto ambiental, sendo que, nós, no Brasil, somos agraciados com energia elétrica majoritariamente proveniente das águas, o que nos insere no mesmo desafio, porém de forma diferenciada. Temos de continuar sendo referência em energia renovável e investir em eficiência para evitar, no longo prazo, o comprometimento de nossa matriz para atender à demanda crescente, fruto de um bom e esperado cenário de ascensão social. Nesse tema, a CDHU tem dado sua contribuição ao aderir às ações de eficiência energética e ampliar o uso de energias renováveis, mantendo, pelo quarto ano consecutivo, fortes investimentos em energia solar térmica na produção de seus conjuntos habitacionais.

O enfrentamento da crise socioambiental não se dá apenas em plano preventivo, visto que temos que reverter antigos passivos do modelo pouco sustentável de produção dos espaços urbanos e do habitat. Para isso, a Companhia empenha-se com fortes investimentos na reurbanização de áreas degradadas e/ou de risco, a exemplo do Jardim Pantanal, Jardim Santo André, e do já internacionalmente reconhecido Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar. Estamos

promovendo a dignidade e cidadania da população de menor renda, melhorando as cidades e nos esforçando em aperfeiçoar nosso desempenho ambiental.

Para alcançar seus objetivos, a Companhia vem aprimorando suas estratégias empresariais, com a implementação progressiva de melhorias nos processos internos, nas relações com parceiros externos e, sobretudo, adotando soluções de projetos arquitetônicos e urbanísticos que resguardem a qualidade do padrão construtivo. Além disso, tem-se empenhado em ações complementares para o acesso à moradia digna, a exemplo da regularização fundiária de conjuntos habitacionais. Destaca-se, em especial, a promoção continuada de projetos com dispositivos de sustentabilidade quanto à eficiência energética, uso racional da água, acessibilidade, salubridade e adequação urbana dos equipamentos públicos. As ações da política habitacional, pautadas no planejamento das ocupações é fator fundamental para a manutenção de áreas florestadas e para redução de espaços indignos e insalubres, evitando ter que, em um futuro próximo, investir novamente grandes quantidades de recursos públicos.

Nos últimos anos, os resultados socioambientais do programa habitacional da CDHU revelam avanços na conquista de nossos objetivos. A integração das famílias com a cidade, o bairro e seu condomínio completa o ciclo da inclusão na vida econômica e social, contribuindo para resgatar a cidadania e fechar o elo do desenvolvimento econômico sustentável.

Nossa atuação reafirma conceitos e adota formas de ação pautadas pelos princípios de sustentabilidade socioambiental, mas seus principais benefícios estão inscritos no próprio foco de atuação da Companhia, qual seja, a promoção de um **novo padrão de habitação social**, com adequada ocupação do território e recuperação de espaços degradados, adequados a um amplo espectro de ações sociais, que contribuem para o crescimento pessoal e familiar, para a conquista da dignidade e a superação das condições impostas pela miséria, retrato da insustentabilidade absoluta.

**Antonio Carlos do Amaral Filho**  
Diretor Presidente

### Capítulo 1

#### Perfil Organizacional (GRI 2.1, 2.3, 2.4, LA1)

Fundada em 1949, a CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - iniciou a produção de moradias no Estado de São Paulo em 1967, quando ainda se chamava CECAP – Companhia Estadual de Casas Populares. Com a finalidade de executar programas habitacionais em todo o território do Estado paulista, a instituição é voltada para o atendimento exclusivo da população de baixa renda.

A CDHU é uma empresa do governo do Estado de São Paulo, vinculada à Secretaria da Habitação, que segue, em sua estrutura, as divisões propostas por lei, de acordo com o organograma no capítulo sobre Governança Corporativa e atualmente emprega 713 pessoas diretamente.

A sede da empresa localiza-se na cidade de São Paulo, junto à Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, e conta com sete Escritórios Regionais e cinco Núcleos de Atendimento Habitacional. A sede administrativa concentra as diretorias e dá as diretrizes gerais da Companhia para as demais unidades operacionais. Os Escritórios Regionais prestam atendimento aos mutuários, prefeituras e interessados nos imóveis e programas habitacionais, enquanto os Núcleos de Atendimento Habitacional dão apoio a essas instâncias, subsidiando-as na atuação de municípios mais distantes da sede do escritório regional.

Nos últimos anos, a empresa tem incorporado conceitos e práticas relacionadas à sustentabilidade, monitorando sua gestão, seus produtos, sua interação com o mercado, com esferas do governo, mutuários e outras partes interessadas. Assim, hoje, quando a Companhia refere-se à habitação, além das moradias propriamente ditas, há um consenso de que é preciso um ambiente propício para o desenvolvimento adequado da sociedade, com elementos essenciais para uma boa qualidade de vida da população, com viabilidade econômica e respeito ao meio ambiente. Vale dizer que a CDHU ao produzir unidades habitacionais, também intervém no desenvolvimento urbano e social do Estado.

Atualmente, a CDHU constitui-se no maior agente promotor de moradia popular do Brasil. Em sua história já foram comercializados cerca de 510 mil unidades e atendimentos habitacionais, até dezembro de 2011, em 96% das cidades do Estado de São Paulo.

#### Capital Social (GRI 2.6, 2.8, 3.11, EC1, EC4)

A CDHU é uma sociedade de economia mista, cuja participação acionária do governo do Estado de São Paulo representa 99,999240122% e cujo capital total subscrito soma R\$ 8.801.408.940,00. São acionistas minoritários a Companhia de Desenvolvimento Agrícola de São Paulo (Codasp), a Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo (Emplasa), a Companhia Ambiental de São Paulo (Cetesb) e a Dersa (Desenvolvimento Rodoviário S/A, além da própria CDHU, dentre outros. No ano de 2011 a CDHU apresentou como resultado econômico os seguintes valores:

	2009	2010	2011
<b>Valor Econômico Gerado (EC1)</b>	<b>R\$ 672.285</b>	<b>R\$ 834.618</b>	<b>R\$ 867.496</b>
Receitas	R\$ 672.285	R\$ 834.618	R\$ 867.496
<b>Valor Econômico Distribuído</b>	<b>R\$ 834.094</b>	<b>R\$ 876.288</b>	<b>R\$ 1.068.132</b>
Custos Operacionais	R\$ 474.191	R\$ 452.579	R\$ 611.953
Salários e Benefícios de Empregados	R\$ 115.847	R\$ 128.462	R\$ 142.915
Pagamentos ao governo (por país)	R\$ 615	R\$ 234	R\$ 823
Investimentos na Comunidade	R\$ 41.499	R\$ 87.553	R\$ 79.405
Outros (Bônus nas prestações)	R\$ 201.942	R\$ 207.460	R\$ 233.036
<b>Valor Econômico Acumulado</b>	<b>R\$ (161.809)</b>	<b>R\$ (41.670)</b>	<b>R\$ (200.636)</b>

A sociedade não sofreu qualquer mudança significativa de porte ou estrutura em 2011. Contudo, como ocorre anualmente, houve aumento de capital social por aporte do sócio majoritário, o próprio governo do Estado de São Paulo, além de incentivos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Incentivos/Subvenções (EC4)	2009	2010	2011
Recursos do Governo Estadual (Tesouro do Estado)	R\$ 623.356	R\$ 1.001.137	R\$ 1.023.091
Recursos do Governo Federal (PAC/FNHIS)	R\$ 17.982	R\$ 92.570	R\$ 100.881
Recursos da Secretaria da Habitação	R\$ 91.318	R\$ 141.702	R\$ 139.867
Recursos do BID	R\$ 9.521	R\$ 7.087	R\$ 25.726
Recursos de outras Secretarias	R\$ -	R\$ 5.383	R\$ 2.948
<b>Total Recursos</b>	<b>R\$ 742.177</b>	<b>R\$ 1.247.879</b>	<b>R\$ 1.292.513</b>

### Perfil do Público Atendido (GRI 2.7)

A carência habitacional urbana é um dos maiores desafios do governo do Estado de São Paulo. O Estado possui 41,2 milhões de habitantes (CENSO 2010), distribuídos em cerca de 14 milhões de domicílios e um déficit habitacional, cuja estimativa para 2011 foi de 1,2 milhões de moradias.

A CDHU tem o objetivo de oferecer habitação e melhorias urbanas para proporcionar uma melhor qualidade de vida às famílias estabelecidas no Estado de São Paulo atendendo aquelas com renda de um a dez salários mínimos. O órgão atende, atualmente, cerca de 2 milhões de pessoas por meio de seus projetos de habitação popular, urbanização de favelas e estruturação de áreas invadidas. Em dezembro de 2011 foram contabilizados outros 36,7 mil atendimentos em canteiros de obras, de acordo com o Relatório das Ações SH/CDHU – Exercício 2011.

Além disso, a CDHU tem direcionado seus esforços nos últimos anos e, em especial em 2011, para atender as famílias que recebem até três salários mínimos, pois esse público representa uma das demandas mais prementes da sociedade. Deu-se especial atenção aos habitantes das Regiões Metropolitanas de São Paulo, Santos e Campinas, que somam 65% do déficit habitacional do Estado e 63% das moradias em condições inadequadas.

Com esse direcionamento, as principais ações de 2011 buscaram a urbanização de favelas, a regularização fundiária e o desenvolvimento de um novo padrão de construção para a habitação popular.

### A Habitação de Interesse Social em São Paulo

A partir da base de dados da Pesquisa de Condições de Vida (PCV) da Fundação Seade (2006), com dados projetados para 2011, as necessidades habitacionais do Estado foram classificadas como déficit e inadequação habitacional. Sendo 1.160 mil domicílios para o déficit, (necessidades de novas unidades habitacionais) e 3.190 mil para as inadequações (unidades que não necessitam ser repostas, mas que precisam de ações de regularização e/ou de infraestrutura).

### Atuação Geográfica (GRI 2.5)

A CDHU é atuante em todo o Estado de São Paulo, numa área total de 248.000 Km2 que abriga 645 municípios e 41,2 milhões de habitantes (Fonte: IBGE, Censo 2010). Aloca esforços nas aglomerações e centros urbanos do Estado, e especialmente nas três regiões metropolitanas: da Baixada Santista, de Campinas, e de São Paulo (com 9, 19 e 39 municípios, respectivamente).

No final de 2011 foi criada pela Lei Complementar nº 1166/11 a 4ª Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte com 39 municípios, onde a CDHU também atua e contribui com projetos de moradia e urbanização.

### Capítulo 2

#### Governança Corporativa (GRI 4.1)

A atual estrutura da CDHU é regida por um corpo diretivo constituído por Presidência, Diretoria Administrativa-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.

### Principais Executivos (GRI 4.2 e 4.3)

Compõem o corpo diretivo da CDHU os seguintes executivos:  
Presidência: Antonio Carlos do Amaral Filho  
Diretoria Administrativa-Financeira: José Milton Dallari Soares  
Diretoria de Atendimento Habitacional: Guaracy Fontes Monteiro Filho  
Diretoria de Planejamento e Fomento: Américo Calandriello Junior  
Diretoria Técnica: Marcos Rodrigues Penido  
Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária: Solange Aparecida Marques

### Ética (SO4)

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

Qualquer denúncia de casos de corrupção eventualmente recebida é investigada mediante instauração de comissão de sindicância específica para esse fim, que apura a veracidade e propriedade da denúncia, indicando responsáveis e eventuais prejuízos. No caso de contratos julgados irregulares pelo Tribunal de Contas do Estado, a Companhia instaura uma comissão de apuração preliminar e, posteriormente, é constituída uma comissão de sindicância que, detectada a existência de danos e responsabilidades, aplica as penalidades às partes envolvidas nos termos da Lei, encaminhando seus relatórios e documentos para o Tribunal de Contas e para o Ministério Público. Durante todo o ano de 2011 não houve nenhum caso de corrupção relacionado à CDHU, o que não acarretou em ocorrência de punição ou demissão de empregados ou de interrupção de contratos com parceiros comerciais devido a violações relacionadas a corrupção (4.4).

continua...



continuação...

### Relacionamento com as partes interessadas (GRI 4.14 e 4.15)

Os públicos estratégicos da CDHU são representados por outros órgãos do governo, comunidade, mutuários (clientes), funcionários, entidades da sociedade civil organizada, mídia, formadores de opinião e fornecedores. A empresa procura estabelecer uma relação de transparência com todos eles, levando em conta suas demandas e especificidades na construção de um diálogo permanente. Vale destacar neste sentido os sistemas de gestão que auxiliam a CDHU no que diz respeito ao relacionamento com as instâncias públicas federal e municipal:

#### Conselho Estadual de Habitação

O Conselho criado com base na Lei Estadual nº 12.801/2008 funciona como um instrumento de transparência e de diálogo, com a sociedade civil e demais setores da administração pública estadual, os municípios, potencializando a democratização dos processos decisórios e de criação de políticas e diretrizes públicas. Em 2011 houve um maior e mais amplo processo de discussão, aberto a todos os municípios do Estado por meio de encontro regional que visou a validação do Plano Estadual de Habitação 2012-2023, concluído no final do exercício.

#### Gerência de Assuntos do Ministério Público e da Defensoria Pública na Diretoria Jurídica da CDHU

O organismo foi criado para promover maior interação entre a CDHU, Ministério Público e Defensoria Pública, na busca de soluções para questões jurídicas como forma de viabilizar TACs -Termos de Ajustamento de Conduta e outros acordos, objetivando a solução de conflitos e controvérsias entre a CDHU e esses Órgãos. A partir da criação da Gerência, a relação entre as partes tornou-se mais transparente e eficiente.

#### Sistema de Gestão de Pleitos Habitacionais

O sistema mantém informações sobre os municípios interessados em pleitear atendimento por meio dos programas da Secretaria da Habitação e da CDHU que, assim, oferece maior transparência no atendimento às necessidades habitacionais das regiões e municípios paulistas. No mesmo sentido, cabe relacionar os principais agentes, parceiros na promoção da política habitacional da CDHU:

#### Órgãos de Governo

Especialmente por se tratar de uma instituição que aplica recursos públicos, a CDHU mantém um relacionamento constante com a esfera governamental, nas esferas Federal, Estadual e Municipal, por meio das seguintes parcerias:

#### Governo Federal

- Ministério das Cidades
- Caixa Econômica Federal, por meio dos programas recursos de:
- PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), em sua vertente destinada à habitação e urbanização/ Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV);
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS);
- Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

#### Governo do Estado de São Paulo

- DERSA (Desenvolvimento Rodoviário S/A), no que se refere à construção do rodanel e suas implicações habitacionais;
- Secretaria do Meio Ambiente;
- Fundação Florestal;
- CPTM.

#### Prefeituras

- Prefeitura Municipal de São Paulo, na viabilização de unidades habitacionais em áreas de risco e favelas com projetos de urbanização ou erradicação;
- Programa Parceria com Municípios (PPM), executado em associação com pequenos e médios municípios, para suprir necessidades habitacionais junto ao público de baixa renda. Nesses casos o governo do Estado disponibiliza recursos para o poder local executar as obras necessárias;
- Parceria com o município de São Bernardo do Campo e outros municípios das regiões metropolitanas.

#### Entidades organizadas: Associações Comunitárias, Sindicatos e Cooperativas Habitacionais

- Programa Parceria com Associações e Cooperativas Habitacionais - Com base em processo de seleção por edital público, o governo do Estado de São Paulo, desenvolve parceria com instituições civis atuantes no setor de habitação de interesse social. Essa parceria é efetuada de duas formas:
- Incorporação imobiliária e apoio técnico às entidades para execução do empreendimento (gestão compartilhada);
- Minha Casa Minha Vida Entidades, modalidade em que o governo do Estado de São Paulo complementa os créditos do programa MCMV para viabilizar empreendimentos em regiões metropolitanas, nas quais os custos são superiores aos valores disponibilizados pelo Governo Federal.

#### Mutuários

Quando se trata de atendimento à demanda geral de famílias de baixa renda, são promovidos eventos no momento de sorteio e entrega de empreendimentos, distribuição de materiais informativos e educacionais, além de reuniões direcionadas. A Ouvidoria mantém canais abertos de atendimento a esse público, garantindo aos mutuários o acesso à Companhia.

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

Para estar ainda mais próxima de seus mutuários, a CDHU está presente nas unidades do Poupa Tempo, em sete Escritórios Regionais e cinco Núcleos de Atendimento Habitacional localizados nos grandes centros regionais do Estado.

#### Comunidades envolvidas nos projetos socioambientais de urbanização de favelas

A CDHU mantém uma relação direta com as famílias que estão sendo atendidas pelas políticas habitacionais em todos os municípios paulistas. Para isso, são realizadas reuniões para levantamento das necessidades da comunidade, distribuição de materiais informativos e de divulgação, bem como eventos de integração social e condominial.

#### Fornecedores e Prestadores de Serviços

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

#### Funcionários

A CDHU tem aprimorado suas ferramentas e políticas de gestão de pessoas no intuito de subsidiar atividades de capacitação,

aperfeiçoamento ou desenvolvimento dos funcionários, tendo como base o Projeto “Qualidade de Vida”.

#### Acionistas e Provedores de Capital

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

#### Comunicação e Marketing (PR6 e PR7)

A Superintendência de Comunicação Social da CDHU participa do Sistema de Comunicação do Governo do Estado de São Paulo (SICOM), coordenado pela subsecretaria de Comunicação da Casa Civil. O sistema tem, entre suas atribuições, supervisionar os gastos com serviços de publicidade e divulgação das ações governamentais da Administração Direta e Indireta, com base nos dados obrigatoriamente fornecidos pelos órgãos setoriais do Sistema e/ou por empresas por eles contratadas; coordenar as ações de Marketing e Propaganda da Administração Direta e Indireta do Estado; e supervisionar as ações pertinentes à Imprensa, desenvolvidas pelos órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta do Estado.

No ano passado não houve nenhuma ocorrência ou notificação à CDHU com relação a não conformidade em ações de comunicação.

#### Capítulo 3

##### Planos e diretrizes habitacionais (SO5)

Como uma sociedade de economia mista diretamente vinculada à Secretaria da Habitação, a CDHU participa da concepção e implementação de diretrizes estratégicas, atuando como principal ator na consecução das políticas públicas estaduais voltadas para habitação de interesse social. Para garantir a articulação entre as diversas esferas governamentais, a Companhia também apoia municípios em suas políticas locais e participa da política federal, por exemplo, por meio de parcerias com o PAC Programa de Aceleração do Crescimento e o Programa Minha Casa Minha Vida. Além disso, a CDHU participa e conta com representante técnico no Sistema Nacional de Habitação através da representação na ABC - Associação Brasileira de Cohabs-, que reúne as companhias de habitação popular do Brasil, e que se faz representar no Conselho Nacional das Cidades – ConCidades. De igual modo, o Secretário da Habitação de São Paulo participa do FNSHJU - Fórum Nacional de Secretários da Habitação e Desenvolvimento Urbano.

No ano de 2011, o presidente da CDHU foi eleito como representante do setor Sudeste (RJ/SP/MG/ES) e foram organizados diversos eventos nacionais para fortalecer os interesses das companhias de habitação, principalmente, àqueles focados na política federal do Ministério das Cidades e Caixa Federal - Programa Minha Casa Minha Vida. Essa reunião de esforços permitiu obter avanços nos interesses dos Estados e das COHABS, aumentando a participação e responsabilidade dos entes regionais e locais na produção de habitação de interesse social.

#### Plano Estadual de Habitação

Previsto pela Lei Estadual nº 12.801/08 e Decreto Estadual nº 53. 823/08, o PEH-SP - Plano Estadual de Habitação atende às diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e constitui um importante instrumento articulador das ações do setor no âmbito do território do Estado de São Paulo. Finalizado em 2011, o PEH-SP 2012-2023 deverá orientar a aplicação de recursos no setor para reduzir as carências habitacionais do Estado.

Os indicadores do Plano fornecem bases para a integração dos planos locais de habitação com os planos de desenvolvimento regional, servindo ainda como referências para a implementação dos programas e políticas habitacionais. O desenvolvimento dos trabalhos foi realizado pela SH/CDHU com apoio de consultoria contratada e conta com suporte técnico de três instituições do Estado: a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – FSEADE, a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano – EEMPLASA e o Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal – CEPAM.

#### Conselho Estadual de Habitação (GRI 4.14, 4.15)

A CDHU participa do Conselho Estadual de Habitação (CEH) Esse conselho é um grupo formado por 14 representantes de organizações populares de representação estadual com atuação comprovada na área de moradia popular da sociedade civil e do poder público estadual. Em 2010, os membros do Conselho Estadual de Habitação foram empossados, permitindo o início efetivo da operação dos Fundos Estaduais de Habitação, incorporados às metas da atual e futura gestão da SH-CDHU.

#### Agência Paulista de Habitação Social

Em setembro de 2011, foi criada a Agência Paulista de Habitação Social, ligada à estrutura da Secretaria de Estado da Habitação, como agente operador do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS). A missão principal desta Agência é a de operar os recursos, a fundo perdido, para o subsídio habitacional, além de promover o fomento da iniciativa privada para alavancar novos recursos e multiplicar a capacidade de atendimento às famílias de menor renda, de modo a complementar as ações voltadas ao desenvolvimento da habitação social no Estado de São Paulo.

#### Planos Locais de Habitação de Interesse Social (4.14, 4.15)

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

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

#### Plano Plurianual de Investimentos (GRI 2.2, 4.14 e 4.15)

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

- Ações corretivas em áreas ocupadas (famílias que vivem em favelas, cortiços ou áreas irregulares, como mananciais ou regiões de proteção ambiental, além da demanda proveniente de áreas que precisam ser desocupadas para obras de infraestrutura e/ou urbanização);
- Atendimento à população que mora de aluguel ou em coabitação, com renda de até dez salários mínimos, e a alguns segmentos sociais específicos;
- Apoio à capacitação e ao fortalecimento dos agentes que promovem a política habitacional, especificamente municípios e entidades organizadoras, como os movimentos de moradia.

O Plano prevê a articulação de ações em parceria com municípios, entidades associativas, governo federal e iniciativa privada, com atenção especial às regiões metropolitanas.

Em 2011 foi elaborado o PPA 2012-2015, aprovado por meio da Lei Estadual nº 14.676/2011. O novo PPA mantém os princípios do anterior e avança na atuação em 5 eixos estratégicos:

1. Regularização fundiária;
2. Habitação sustentável no litoral paulista;

3. Proteção ambiental e recuperação urbana de favelas e cortiços;
4. Ação estratégica em áreas de risco;
5. Ações de produção de moradia/fundos habitacionais.

Como resultado destaca-se a criação de nova Ação voltada a promoção de Habitação Sustentável no Litoral Paulista.

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

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

- Programa Estadual de Construção Civil Sustentável;
- Plano de Ação Setorial;
- Plano Estratégico para ações Emergenciais e Mapeamento das áreas de Risco;
- Licitação Sustentável.

#### Participação em fóruns e iniciativas internacionais

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

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

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

Em 2011 houve um acompanhamento por parte da SH-CDHU na discussão e elaboração do SBCI-Index, uma proposta de criar um referencial de construção sustentável, além da “pegada de carbono”, e no Commom Carbon Metric, referencial mundial de emissões de gases de efeito estufa no setor da construção civil, que deve se tornar público na Rio + 20, em 2012.

Além disso, a CDHU participou do Simpósio de Construção Sustentável/ UNEP-SBCI / Outubro, nos Estados Unidos, como ator integrante da iniciativa, com resultados reconhecidos e com participação efetiva para agenda futura da iniciativa.

#### Sustainable Urban Social Housing Initiative (SUSHI)

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

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

Em 2011, foi publicado no site oficial da ONU (inglês e português), o mapa de experiências da CDHU, com um registro histórico das iniciativas sustentáveis da Companhia:

[http://www.unep.org/sustainablehousing/CaseStudies\\_Brazil/Brazil\\_Sushi.asp](http://www.unep.org/sustainablehousing/CaseStudies_Brazil/Brazil_Sushi.asp)

Devido à excelente aceitação, a iniciativa deve entrar em uma nova fase, para desenvolvimento do SUSHI-II.

#### CBCS - Conselho Brasileiro de Construção Sustentável

Fundado em 2007, é uma instituição do terceiro setor, resultado da articulação entre lideranças empresariais, pesquisadores, consultores, profissionais e formadores de opinião com o objetivo de contribuir para a sustentabilidade na construção civil. A CDHU participa do conselho buscando alternativas para tornar seus empreendimentos habitacionais cada vez mais adequados aos princípios da sustentabilidade.

#### Capítulo 4

##### Desempenho social

Atender a demanda social é o primeiro e maior objetivo da CDHU, representando assim, o próprio core business da empresa (o cerne de suas atividades). Assim, o desempenho social pode ser avaliado a partir de todas as ações da Companhia, pois, os indicadores sociais permeiam todo este relatório.

O conceito de “Moradia Digna”, como resgate da cidadania e qualidade de vida, é uma das principais diretrizes adotadas pela Secretaria da Habitação e CDHU nos últimos anos. A empresa tem investido cada vez mais na qualidade de seus projetos, no atendimento a públicos específicos, na erradicação de favelas, na estruturação de áreas invadidas e na regularização fundiária.

#### Regularização fundiária

A regularização fundiária de interesse social é uma obrigação do Poder Público, que deve implementá-la como uma das formas de concretizar um direito dos cidadãos: a moradia digna é um legítimo direito previsto na Constituição Federal.

Nesse sentido, nos últimos anos, as diretrizes da CDHU sofreram ajustes significativos. A empresa ampliou o conceito de responsabilidade social da empresa e, com isso, um dos focos de trabalho passou a ser a edificação do maior número de moradias a fim de diminuir o déficit habitacional. Hoje, esta atividade é atrelada à regularização e legalização de todas as moradias entregues.

Vale salientar que a regularização dos núcleos habitacionais garante ao cidadão inúmeros benefícios, tais como: segurança jurídica, ou seja, o direito ao uso e posse de seu imóvel; a possibilidade de transferência de posse e propriedade, estendida aos descendentes; a utilização do imóvel como garantia para obtenção de créditos e financiamentos; a integração do proprietário ao sistema econômico e, conseqüentemente, o cidadão tem seu imóvel e/ou moradia legalizada.

Assim, visando agilizar os processos de regularização, muitas vezes complexos e morosos, a CDHU promoveu processo licitatório para contratação de empresas especializadas para que, junto com equipe interna da CDHU, fossem realizados os serviços necessários para a regularização, descritos abaixo:

- Diagnóstico da situação atual e estratégia de regularização;
- Elaboração de elementos técnicos necessários à regularização do empreendimento;
- Execução de ações junto aos Órgãos competentes do Município e do Estado para obtenção da regularização;
- Elaboração de elementos técnicos necessários para o registro;
- Providências do registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis; e
- Regularização do CNPJ dos condomínios dos empreendimentos verticais.

Por conta disso, já foram regularizados 1.098 empreendimentos (188.760 unidades habitacionais) e 777 empreendimentos (201.151 unidades habitacionais) encontram-se em processo de regularização. Desse total, 124 empreendimentos perfazendo 14.622 unidades habitacionais, foram averbados no ano de 2011.

#### Produtos e serviços (EN26 e EC8)

Qualidade de vida e valorização da população assistida pela CDHU são algumas das prioridades da Companhia. Para isso, investe-se de forma constante no aprimoramento de seus produtos, buscando novas opções construtivas, tecnológicas e dos materiais utilizados em suas intervenções habitacionais, levando em conta ainda os aspectos urbanísticos e ambientais de cada empreendimento.

continua...



# GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

continuação...

As diversidades regionais, a qualidade da paisagem urbana e as especificidades familiares são dois pontos que a CDHU observa em todo e qualquer empreendimento. Por isso, as tipologias habitacionais são diversificadas, oferecendo diversos benefícios aos mutuários e à sociedade.

### QUALIHAB

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

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

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

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

### Moradia digna de qualidade

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

• Aumento de espaço da área interna

A adoção de tipologia de imóveis com até três dormitórios, ampliando a área útil da moradia, além de responder ao anseio da população, também favorece a:

- Redução da defasagem escolar;
- Redução da morbidade;

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

• Desenho Universal e Acessibilidade

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

• Melhorias no acabamento

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

- Aumento do pé-direito: ampliado de 2,40 m para 2,60 m, que proporciona maior salubridade, com a melhoria da iluminação e ventilação das moradias;

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

- Externo – muros e cobertura: as novas casas são entregues com muros divisórios para maior segurança e privacidade das famílias, cobertura na área de serviço e abrigo para botijão de gás;

- Valorização da paisagem urbana: os novos projetos preocupam-se em evitar o excesso de padronização e de monotonia na paisagem. Para isso, diversificam as moradias pela forma e pela cor. O tratamento paisagístico das ruas, calçadas e espaços livres e a arborização também procuram valorizar os espaços públicos.

### Demandas específicas

No sentido de melhorar a qualidade de seus empreendimentos, a CDHU acredita que também é necessário atender as demandas de públicos específicos com projetos especiais no âmbito de programas de provisão de moradias. Em 2011, destacaram-se os seguintes:

**Programa de atendimento a 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), promove com a construção de novas moradias, respeitando-se os costumes e a cultura das comunidades.

Em 2011, foram construídas 28 moradias na Aldeia Rio Branco, em Itanhaém, 15 novas casas na Aldeia Bananal, em Peruíbe e, 23 unidades na Aldeia Aguapeú, em Mongaguá. Válido notificar que nenhum desses empreendimentos foi configurado como violação aos direitos dos povos indígenas, na produção destas construções. (HR9)

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

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

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

**Servidores Públicos:** visando promover o atendimento habitacional aos servidores públicos estaduais ativos, foram oferecidos financiamento de imóveis novos ou usados para concessão de cartas de crédito em parceria com instituições financeiras. Em 2011 foi lançado o Programa Casa Paulista/Servidor Público que visou incrementar o atendimento a este segmento da demanda habitacional, em parceria com as instituições de crédito.

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

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

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

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

Por meio de cursos de formação destes agentes, busca-se consolidar o processo de organização comunitária em torno da participação na construção e discussão do projeto, capacitando as lideranças a atuarem como multiplicadores de conceitos relacionados ao desenvolvimento urbano e à cidadania.

O trabalho técnico social, por sua vez, busca criar mecanismos que viabilizem o exercício da participação direta e representativa da população, como, por exemplo, na promoção de assembleias gerais com o conjunto de moradores, enquanto espaço privilegiado para as deliberações coletivas; na criação e promoção de comissões temáticas em função do estágio das ações, de forma a garantir que os beneficiários conheçam a intervenção física e os projetos sociais propostos e em curso, e contribuam para a sua elaboração ou complementação.

### Público Interno

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

Em função da relação com o governo do Estado, sócio majoritário da CDHU, é importante salientar o compromisso da empresa com as prerrogativas da Organização Internacional do Trabalho (OIT) e os contratos empregatícios, todos seguindo as normas da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

### Perfil do público interno (LA1, LA2, LA13, LA14)

O quadro funcional da CDHU em dezembro de 2011 estava representado, em sua maioria, por homens (0,605%) com idade entre 51 e 60 anos. Cargos gerenciais são ocupados por 184 funcionários, 227 são ocupados por cargos com exigência de nível universitário e 302, sem exigência de cursos superiores. Todos os funcionários são contratados por concursos públicos.

Abaixo, segue tabelas descritivas:

Empregados por faixa etária	
Total de empregados	713
18 a 25 anos	0
26 a 30 anos	5
31 a 40 anos	92
41 a 50 anos	266
51 a 60 anos	269
Acima de 60 anos	81

Empregados por gênero	
Masculino	432 (0,6058906%)
Feminino	281 (0,3931094%)

Distribuição do quadro de funcionários em 2010	
Cargo gerencial	184
Cargos com exigência de nível Universitário	227
Cargos sem exigência de nível Universitário	302

Percebemos uma variação expressiva nos salários de cargos gerenciais em 2011, pois foi considerada a Gratificação de Função, somada ao salário. Já no caso dos Cargos sem exigência de nível Universitário, a variação ocorre, pois foi considerada a média salarial do grupo em 2011 e nos outros anos foi reportada apenas a faixa salarial.

Salário base para homens em cada categoria funcional	2009	2010	2011	MEDIDA
Cargo gerencial	7,65	6,71	10,73	Reais/1000
Cargos com exigência de nível Universitário		5,93	6,57	Reais/1000
Cargos sem exigência de nível Universitário	1,2	2,53	1,31	Reais/1000

Salário base para mulheres em cada categoria funcional	2009	2010	2011	MEDIDA
Cargo gerencial	7,65	6,46	10,58	Reais/1000
Cargos com exigência de nível Universitário		5,99	3,04	Reais/1000
Cargos sem exigência de nível Universitário	1,2	2,72	6,51	Reais/1000

Proporção entre o salário base para mulheres e para homens	2009	2010	2011	MEDIDA
Cargo gerencial	100%	96%	99%	Qte
Cargos com exigência de nível Universitário		101%	46%	Qte
Cargos sem exigência de nível Universitário	100%	108%	497%	Qte

A grande maioria dos funcionários é de brancos (80,22%), tem entre 30 e 50 anos (50%) e apenas 4% fazem parte do quadro de pessoas portadoras de deficiência, conforme observado nas tabelas abaixo:

Empregados por etnia		2011
Branco		572
Negro		32
Amarelo		41
Pardo		68
Indígenas		0

Composição dos grupos minoritários na Organização		2011
Total		660
Mulheres		281 (39%)
Empregados acima de 50 anos		350 (43%)
Pessoas com deficiência		29 (4%)

Empregados por faixa etária	
18 a 25 anos	0
26 a 30 anos	5
31 a 40 anos	92
41 a 50 anos	266
51 a 60 anos	269
Acima de 60 anos	81
Abaixo de 30 anos	1%
Entre 30 e 50 anos	50%
Acima de 50 anos	49%

Em 2011, a CDHU realizou 26 novas contratações em cargos de livre provimento, sendo que 77% foram ocupadas pelo gênero masculino, que também é maioria no quadro de governança corporativa. A faixa etária predominante ficou entre 31 e 40 anos de idade.

No. Total de Admissões		26
18 a 25 anos		0
26 a 30 anos		3
31 a 40 anos		8
41 a 50 anos		5
51 a 60 anos		5
>60 anos		5
Novas admissões - 18 a 25 anos		0%
Novas admissões - 26 a 30 anos		12%
Novas admissões - 31 a 40 anos		31%
Novas admissões - 41 a 50 anos		19%
Novas admissões - 51 a 60 anos		19%
Novas admissões - >60 anos		19%
Gênero Feminino		6
Gênero Masculino		20
Gênero Feminino (%)		23%
Gênero Masculino (%)		77%
Práticas Trabalhistas (LA4, LA6, LA9)		

Historicamente, nos acordos coletivos pactuados pela CDHU, todos os empregados foram abrangidos indistintamente. Acordos formais entre a Companhia e os sindicatos foram feitos a fim de assegurar os direitos e benefícios dos trabalhadores, que cobrem segurança e saúde por meio de assistência médica e odontológica, seguro de vida e acidentes pessoais, uso de EPIs, além de condições sanitárias e profissionais adequadas para o exercício da função.

Além disso, visando assistir seu público interno nas questões de segurança do trabalho, a Companhia criou comitês formais de segurança e saúde. Compostos por gestores e trabalhadores, que ajudam no monitoramento e aconselhamento sobre os temas, hoje, a empresa conta com uma CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes), atuante em toda a Companhia. Em 2011, a CDHU realizou a SIPAT – Semana Interna de Prevenção de Acidentes.

### Saúde dos funcionários (LA7)

A CDHU, em 2011, teve apenas um funcionário afastado do trabalho por conta de lesões. Mesmo totalizando 1.584.583 horas trabalhadas, sendo 960.084 realizadas pelo gênero masculino, o mesmo grupo totalizou 7973 horas de falta, por conta de problemas de saúde.

Horas de falta	
Masculino	7973
Feminino	5186
Total	13159

### Investimento no Público Interno (EC5)

Os salários praticados pela empresa, busca manter valores viáveis e justos para todas as partes. O menor salário é de R\$ 1.064,78, o que representa 195,32% do salário mínimo local (considerando o valor de R\$ 545,00, em dezembro de 2011).

### Benefícios (LA3)

Em 2011, a CDHU ofereceu e continua oferecendo, a todos os seus empregados, seguro de vida, assistência médica, assistência odontológica, vale-refeição, complementação do auxílio previdenciário nos casos de afastamento por doença ou acidente do trabalho, auxílio-creche, auxílio-funeral, licença maternidade e licença paternidade, e para alguns funcionários, vale-alimentação e vale-transporte. Neste ano, todos esses benefícios, oferecidos pela empresa a seus funcionários, somaram mais de R\$ 18.819,00 de investimento.

### Treinamentos (LA10, LA11)

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 e as categorias funcionais, com o objetivo de promover o desenvolvimento e profissionalização de seu público interno.

Em 2011, 126 funcionários participaram de treinamentos oferecidos pela CDHU. A carga horária total foi de 1.696,6 horas para cargos sem exigência de nível universitário, 1.387 horas para cargos com exigência de nível universitário e 1.477,5 horas para cargos gerenciais.

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

Média de horas de treinamento em 2011, por empregado, por categoria funcional	Horas
Média total de horas de treinamento	6,3969144
Cargo gerencial	8,0298913
Cargos com exigência de nível Universitário	6,1101322
Cargos sem exigência de nível Universitário	5,6175497

### Programa de Participação e Resultados (PPR)

O Programa de Participação nos Resultados (PPR), instrumento que permite bonificação financeira aos funcionários, desde que sejam cumpridas metas pré-estabelecidas de produtividade e eficiência em gestão, está previsto na Constituição Federal de 1988 e é regulamentado pela Lei Federal nº 10.101/00.

O PPR da CDHU, iniciado em 1998, porém suspenso em 1999, devido as crise econômica global e seus impactos nas atividades do Estado.

A retomada do PPR aconteceu com a edição do Decreto Estadual nº 56.877/11 de 24 de março de 2011, que dispõe sobre a implementação de Programas de Participação nos Lucros ou Resultados (PPLR) no âmbito das empresas controladas pelo Estado.

A efetivação desta ação, pelo Decreto, seria possível desde que as empresas apresentassem propostas de implementação de PPR para o exercício de 2011, na forma do Decreto, até o dia 30 de abril, o que foi atendido pela CDHU.

Desta forma a Cia, passa a trabalhar, desde de 2011 com a bonificação financeira, para todos os empregados da CDHU, mediante o cumprimento de metas de produtividade e eficiência em gestão.

As metas foram parametrizadas, para o ano de 2011, nos seguintes indicadores: a) Econômico-Financeiro: resultado da relação entre despesa operacional e investimento; b) Redução do Déficit: resultado das entregas de unidades e disponibilização de Carta de Crédito; c) Unidades Regularizadas: número de unidades regularizadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis; d) Ações de Urbanização de Favelas em Projetos Prioritário: resultados obtidos dentro de programas e projetos específicos; e) Indicadores vinculados ao Planejamento Estratégico: refere-se à criação de uma unidade de acompanhamento e monitoramento dos procedimentos relativos à gestão de processos operacionais e administrativos da CDHU.

continua...



continuação...

### Programas de educação / treinamento / conscientização

O Programa de Capacitação Profissional do Adolescente – PCPA é implementado por meio de convênio firmado entre a CDHU e a Fundação Casa, atende menores infratores em liberdade assistida, propiciando sua reinserção na sociedade e preparando-os para o mercado de trabalho. Além da importância socioeducativa que representa para a sociedade, o programa também ajuda a suprir a demanda de mão de obra da empresa, dentro dos critérios estabelecidos pelo programa. Além desse programa, a empresa oferece o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais – PPR: estabelecido conforme a NR-9, o programa é direcionado a todos os funcionários e prevê o levantamento de riscos ambientais e demais casos correlatos, com sugestões de medidas corretivas, preventivas e de controle. Contempla as seguintes etapas: antecipação e reconhecimento dos riscos; estabelecimento de prioridades e metas de avaliação e controle; avaliação dos riscos e da exposição dos trabalhadores; implementação de medidas de controle e avaliação de sua eficácia; monitoramento da exposição aos riscos; registro e divulgação dos dados.

### Programas de aconselhamento (LAB)

Programa de controle Médico de Saúde Ocupacional – PcMSO: estabelecido conforme a NR-7, tem caráter de prevenção, rastreamento e diagnóstico precoce dos agravos à saúde relacionados ao trabalho, inclusive de natureza subclínica. Além disso, trabalha na constatação da existência de casos de doenças profissionais ou danos irreversíveis à saúde dos trabalhadores, mantidos no prontuário clínico dos empregados no ambulatório médico, com as devidas prescrições e encaminhamentos para tratamento, quando necessário. O programa atende a todos os funcionários da CDHU e segue a legislação trabalhista vigente, auxiliando também nos encaminhamentos para tratamento pelo convênio médico. Vale mencionar que a CDHU oferece apoio psicológico para acompanhamento de casos, assim como disponibiliza aconselhamento e internação (de acordo com o caso). O atendimento psicológico é feito por psicóloga do trabalho e os serviços de aconselhamento e internação são feitos a partir de avaliação preliminar, na qual o colaborador é encaminhado ao médico especialista para avaliação. Feito isso, faz-se o acompanhamento do tratamento e sua evolução. Em casos de internação, todo o processo é monitorado pelo Núcleo de Atendimento Social, Segurança e Medicina do Trabalho da CDHU.

### Direitos Humanos (HR2, HR7)

A CDHU vem realizando diversas medidas que visam contribuir para a promoção dos direitos humanos. Em todos os seus editais de licitação, a empresa participante deve apresentar declaração formal atestando que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos. É vedada a contratação de serviços e obras de empresas que não atendam às normas relativas à saúde e segurança no trabalho (conforme legislação estadual).

Assim, a CDHU obriga em todos os seus contratos que as empresas atendam, dentre outras, as seguintes exigências:

- Cumprir e fazer cumprir, por todos no canteiro de obras, os regulamentos disciplinares de segurança e de higiene existentes no local de trabalho, as exigências emanadas da CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes) e o disposto na Lei nº 6.514/77, notadamente as Normas Regulamentadoras relativas à Segurança e Medicina do Trabalho, aprovadas pela Portaria nº 3.214/78 e suas revisões, e especificamente a NR-18 – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis à espécie.

- Propiciar a seus empregados condições adequadas para o perfeito desenvolvimento dos serviços, fornecendo-lhes os equipamentos e os materiais necessários ao bom desempenho e ao controle de suas tarefas. Além disso, a Lei Federal nº 12.440/11 instituiu a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, que passou a ser exigida, desde o início do ano em todas as licitações públicas da CDHU, como condição de habilitação. Assim, empresas que possuam débitos inadimplentes perante a Justiça do Trabalho não podem ser contratadas pela companhia.

### Multas e sanções (S07, S08)

As ocorrências relativas a direitos humanos são registradas através de processos provisórios que apuram o caso e recomendam as ações cabíveis aos eventuais infratores, incluindo notificação para correção das eventuais irregularidades constatadas e sancionamento da contratada com multa contratual. As informações podem ser rastreadas em processos provisórios (em 2010, as informações constam do processo provisório nº 202996/10 e em 2011, no nº 204844/11).

Em 2011, a CDHU recebeu dois autos de infração com relação a leis trabalhistas ou previdenciárias e oito tributários.

Vale mencionar que, em 2010, a CDHU foi intimada para dar cumprimento à sentença proferida nos autos da Ação Civil Pública - Processo nº 57.01.2008.042512-6, que condenou a CDHU na obrigação de fazer a regularização do empreendimento São José do Rio Preto I/II em 120 dias, sob pena de multa diária de R\$10.000,00. Como a companhia não conseguiu regularizar o empreendimento junto aos órgãos competentes a tempo, recebeu, em março de 2011, a citação para pagamento da multa no valor de R\$ 3.750.000,00. Em 02/05/2011 a CDHU, após o depósito da referida multa, apresentou Embargos à Execução. Em 09/06/2011 houve manifestação do Ministério Público concordando que o valor da multa aplicada fosse utilizado pela CDHU para o custeio da regularização do empreendimento.

Por outro lado, não existem ações judiciais em curso em face da CDHU tendo por objeto a alegação de práticas de concorrência desleal, truste ou monopólio.

### Capítulo 5

#### Desempenho Ambiental (EN26, EN6)

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

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

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

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

Por mais de 40 anos, as encostas da Serra do Mar, Área de Preservação Ambiental (APA) que representa um importante reduto da biodiversidade global, vêm sendo ocupadas irregularmente às margens das rodovias que cortam a região, como a Via Anchieta. O crescimento populacional e urbano deu origem a núcleos habitacionais irregulares em áreas que pertencem ao Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), considerada a maior área contínua de Mata Atlântica preservada no Brasil. O crescimento dos assentamentos humanos na Serra do Mar, alguns precários e outros consolidados, ameaça esse importantíssimo ecossistema e potencializa o risco de acidentes geológicos, como deslizamento de terra e rochas, que põem em perigo a vida de milhares de pessoas. Além disso, o processo de ocupação irregular resultou na poluição do Rio Cubatão, que abastece boa parte das cidades da Baixada Santista.

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

O programa foi caracterizado como a maior ação deste tipo em andamento no mundo, de acordo com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), um dos agentes financiadores, que forneceu um empréstimo de US\$ 162,4 milhões, mais um aporte de US\$ 307,7 milhões de contrapartida do Estado, sendo que US\$ 96,8 milhões do BID são destinados às ações sob a responsabilidade da CDHU.

Os recursos do BID destinados à CDHU visam atender um total de 9.100 famílias por meio de ações de reassentamento de cerca de 6.700 famílias, das quais cerca de 5.300 encontram-se em situação irregular, expostas a riscos geotécnicos em áreas do Município de Cubatão, dentre outros: Cotas 500, 400, 200, 95/100, Pinhal do Miranda, Água Fria e Sítio dos Queirozes. Além disso, 1.400 famílias que residem dentro da área do programa, em outros municípios. Inclui também ações de urbanização e regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas desafetadas do programa que beneficiarão cerca de 2.400 famílias. Compreende também a elaboração dos projetos de urbanização ou reassentamento, para cerca de 12.000 famílias assentadas no entorno do PESH (setores sul e norte), em subsídio à preparação da expansão e continuidade do Programa.

O programa teve início em 2009, no município de Cubatão, uma das áreas mais críticas da região. Previa-se a construção de três empreendimentos: Rubens Lara, com 1.840 Unidades; Bolsão IX, com 1.154 unidades e Bolsão VII, com 600 unidades, totalizando 3.594 unidades.

As intervenções habitacionais e urbanas em Cubatão são desenvolvidas em parceria com a prefeitura local e beneficiam diretamente mais de 7.500 famílias com novas moradias e obras de urbanização.

#### Atendimentos habitacionais:

Até o fim de 2011, 1541 famílias foram reassentadas em unidades habitacionais e 544 em auxílio moradia (aluguel), as quais aguardam o atendimento definitivo.

Dos empreendimentos de Cubatão em 2010, 96 unidades foram entregues no Residencial Rubens Lara. Já em 2011, foram entregues mais 404 unidades no Residencial Rubens Lara; 163 no Bolsão IV e 414 no Bolsão XII.

Ainda, até 2010 já haviam sido reassentados em empreendimentos fora do município de Cubatão outras 464 famílias em outros municípios, sendo: 01 em São Bernardo do Campo; 64 em Itanhaém; 18 em Peruibe; 320 em Praia Grande; 60 em São Vicente e 01 em São Paulo (Campo Limpo).

#### Atendimentos sociais:

Cerca de 19.500 atendimentos às famílias foram realizados até o término de 2010 e mais 26.675 atendimentos durante o ano de 2011, totalizando 46.175 atendimentos, (entre AIP - atendimento individual programado, vistorias e visitas domiciliares).

#### Desfazimentos:

Foram desconstruídas 711 edificações até 2010 e mais 1.188 em 2011, totalizando 1.899 edificações.

#### Organização Comunitária e Sustentabilidade Socioambiental:

O trabalho social de organização comunitária e de sustentabilidade da intervenção pauta-se na adoção de um processo participativo que garanta a legitimação da representação comunitária, a constituição de canais de diálogo e de ações conjuntas e a apropriação de conhecimentos relativos ao Programa pela comunidade, de modo a instrumentalizar e qualificar as discussões e o acompanhamento de todas as etapas da intervenção. O Núcleo de Urbanização da Serra do Mar, composto pelos agentes comunitários e por representantes das áreas técnicas da CDHU, visa debater e acompanhar a elaboração dos projetos urbanísticos executivos, bem como as obras de urbanização. Até dezembro de 2011 foram realizadas 35 reuniões do Núcleo de Urbanização com as áreas técnicas do Programa, onde se discutem projetos urbanísticos, de infraestrutura etc.

Além disso, o projeto ComCom constitui-se como fundamental para garantir efetivamente a participação comunitária em todo o processo de intervenção da CDHU, uma vez que promove o protagonismo na produção e difusão de informações e garante a co-autoria da narrativa do Programa. Até 31 de dezembro de 2011, foram realizadas 151 oficinas de comunicação comunitária (Jornal, Rádio, Vídeo e Internet); nove Programas da Rádio Comunitária Voz do Morro; nove Edições do Jornal Comunitário Morro Vivo, Viva o Morro - Informativo Comunitário dos moradores da Serra do Mar; 22 Vídeos Comunitários; dois Programas de TV Comunidade em Ação: inserção na programação da TV Polo de Cubatão. O ComCom promove também a Cabine da Memória, coletando depoimentos dos moradores sobre histórias de suas vidas e dos Bairros Cota. Um desses depoimentos gerou o vídeo comunitário O Velho do Galo, vencedor em primeiro lugar do concurso Danado de Bom, promovido pela Prefeitura de Cubatão em novembro de 2011. Mais informações no blog do projeto: [www.projetoecomcom.wordpress.com](http://www.projetoecomcom.wordpress.com).

O projeto Arte nas Cotas também é essencial ao processo de integração dos moradores no projeto urbanístico dos Bairros Cota, uma vez que promove oficinas de arte-educação, com o objetivo de elevar a auto-estima dos moradores e de promover uma nova identidade comunitária ao longo do processo de intervenção. Até 31 de dezembro de 2011, foram realizadas 113 Oficinas Abertas, 114 Oficinas do Curso de Intervenção Artístico Urbana – Módulo I e 33 Oficinas do Curso de Intervenção Artístico Urbana – Módulo II. Nessas oficinas são trabalhadas técnicas de desenho, estêncil, pintura mural e mosaico, com a participação de moradores dos Bairros Cota, acima dos 16 anos.

O Núcleo de Economia Solidária e Desenvolvimento Local – NESDEL articula-se com outras ações e projetos desenvolvidos pela equipe técnica social da CDHU, a fim de garantir a sustentabilidade socioambiental do programa Serra do Mar. A formação do NESDEL deu-se com a promoção pela Companhia, em parceria com a Secretaria do Meio Ambiente, do curso de Economia Local e Educação Ambiental, entre abril e julho de 2011, do qual participaram 25 moradoras dos Bairros Cota.

O curso teve como objetivo identificar, debater e estimular práticas de geração de renda baseadas nos princípios da economia solidária, da preservação do meio ambiente e do trabalho decente. Ao final deste curso, o grupo se fortaleceu e os participantes propuseram duas frentes de trabalho: estabelecer parcerias que promovam cursos de formação e capacitação profissional e organizar feiras locais de economia solidária. Até 31 de dezembro de 2011, o NESDEL promoveu 31 Encontros de Economia Solidária, Educação Ambiental e Empreendedorismo e 31 oficinas do Curso Patchwork, em parceria com a Secretaria Municipal da

Cidadania e Inclusão Social. A primeira experiência de organização de feira local se deu em 17 de setembro de 2011, com a realização da 1ª Feira Cultural e Artística dos Bairros Cota. O NESDEL organizou-se em dois grupos para participar da feira: um grupo de alimentação e outro de artesanato. O grupo de alimentação, composto por vinte mulheres, contou com os apoios do Consulado da Mulher e da Fundação Salvador Arena de São Bernardo do Campo, que promoveram o curso de Manipulação de Alimentos e Boas Práticas, para orientar as cozinheiras sobre como preparar, expor, embalar e conservar os alimentos que foram produzidos para vender na feira. O grupo de artesanato, composto por nove mulheres, contou com o apoio da Superintendência do Trabalho Artesanal – SUTACH na Feira Mundial de Artesanato “Art Mundi”, para conhecer os trabalhos de outras artesãs e suas formas de expor e vender seus produtos.

#### Projeto Pantanal (EN11 e EN12)

O Projeto Pantanal está localizado em uma Área de Preservação Ambiental (APA), de aproximadamente um milhão de metros quadrados ao longo da várzea do Rio Tietê, na zona leste do Município de São Paulo. O programa desenvolvido e implementado pela SH/CDHU, objetiva a requalificação urbana e socioambiental da área por meio de ações de abrangência local e metropolitana, que proporcionam saneamento básico, drenagem, infraestrutura viária, acesso a equipamentos e serviços públicos e a Implantação de projetos sociais de organização e participação comunitária e de desenvolvimento local e sustentável do novo bairro. O programa beneficiou 8.275 famílias por meio do atendimento habitacional - 5.265 famílias em lotes urbanizados e 3.010 famílias em novas unidades habitacionais. A área encontra-se atualmente em processo de regularização fundiária.

Paralelamente, a SH/CDHU desenvolve ações sociais para envolver e estimular a participação popular no processo de transformação e apropriação do novo bairro. Promove assim, cursos para formação de agentes comunitários, de capacitação profissional e oficinas de arte-educação são ferramentas utilizadas para promover a geração de renda da comunidade. Um dos destaques nesse sentido é a cooperativa de reciclagem, iniciada em 2007.

#### Cooperativa de Reciclagem do Projeto Pantanal

A Cooperativa de Reciclagem faz parte do Projeto de Urbanização Integrada do Pantanal, gerando trabalho e renda para população de catadores que vivem na região e promovendo uma série de ações estruturantes do processo de urbanização e recuperação ambiental, dentre elas:

» Recuperação da várzea do Rio Tietê, cujas margens eram utilizadas como depósito de materiais recicláveis;

» Implantação da coleta seletiva no âmbito de todo o Projeto Pantanal, de modo a alimentar a cooperativa e a reduzir o volume de resíduos depositados em córregos e vias públicas, contribuindo, juntamente com as obras de infraestrutura urbana, para a contenção de enchentes;

» Promoção de campanhas e atividades socioeducativas voltadas à conscientização ambiental da comunidade;

» Extensão dos benefícios da coleta seletiva aos bairros do entorno, desprovidos deste serviço, por meio de convênio assinado com a LIMPURB empresa da Prefeitura Municipal de São Paulo.

O projeto se iniciou em abril de 2007 com a formação de 32 catadores em curso promovido pela CDHU em parceria com o Instituto GEA - Ética e Cidadania. O grupo foi capacitado a gerir um galpão de triagem de forma sustentável e rentável, dentro dos princípios da economia solidária. Foram realizadas 20 oficinas (60 horas/aulas), organizadas em quatro eixos temáticos: Meio Ambiente; Ética e Cidadania; Autogestão Administrativa/Cooperativismo e Processos Operacionais da Cooperativa.

Em 31 de dezembro de 2011, a cooperativa reunia 22 catadores, comercializando 37 toneladas de recicláveis triados, com uma receita mensal de R\$ 14.000,00, da qual cada catador recebe, em média, R\$ 537,00 por mês.

Em abril de 2010, a CDHU inaugurou o galpão definitivo, construído por ela em uma das áreas institucionais do bairro, cujo projeto arquitetônico pautou-se em modelos indicados pelo Ministério das Cidades. A Cooperativa de Reciclagem Nova Esperança do Projeto Pantanal é hoje a central de triagem de todo bairro de São Miguel Paulista e referência de projeto ambiental desenvolvido na zona leste da cidade de São Paulo. Além do Instituto GEA, responsável pela formação dos Catadores, a Cooperativa de Reciclagem vem obtendo vários apoios e parceiros, como o CEMPRE – Compromisso Empresarial pela Reciclagem, a Fundação Nestlé Brasil, o projeto Saúde do Catador na cooperativa, o MNCR – Movimento Nacional de Catadores de Recicláveis, o Banco do Brasil, o Condomínio Conjunto Nacional, a Owens Illinois do Brasil (OI), a ABIVIDRO e o Consulado da Mulher. Também vale destacar a parceria com a Prefeitura Municipal de São Paulo, por meio do LIMPURB que em dezembro de 2010 convênio a Cooperativa, inserindo-a na política municipal de coleta seletiva.

Com esta grande articulação e um forte trabalho em conjunto, a comunidade local é beneficiada com a gradativa diminuição do descarte de lixo em locais não apropriados, minimizando a degradação ambiental e o risco à saúde da população. Além disso, são oferecidas melhores condições de trabalho e renda aos catadores, todos eles moradores do bairro.

Cabe ressaltar o amplo reconhecimento deste projeto, que já recebeu os seguintes prêmios: Prêmio Deutsche Bank Urban Age Award 2008 (DBUAA); Prêmio da Fundação Nacional de Saúde – FUNASA, em 2010, e o Prêmio Fundo Zona Leste Sustenta, promovido pela Fundação Tide Setubal em 2011.

#### Favela México 70 (EN26)

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

A SH/CDHU, em parceria com a Prefeitura de São Vicente, está promovendo a recuperação, o saneamento, a urbanização e a regularização fundiária do local, com a implementação de novas soluções de moradia para o reassentamento das famílias. As obras, que estão revertendo as condições de degradação socioambiental da região, incluem construção de casas e apartamentos, instalação de redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos, canaletas de drenagem de águas pluviais, canal de acumulação, pavimentação das ruas, drenagem, aterro e plantio de espécies nativas. Já foram atendidas 2.385 famílias, sendo 1.599 com a produção de novas moradias e 786 beneficiadas com obras de infraestrutura.

Como parte integrante dos programas de urbanização da CDHU, a empresa instala um Escritório de Apoio Técnico Social em todas as localidades alvo dos programas para diferentes equipes técnicas interagirem e promoverem a participação da população alvo. Como parte do trabalho técnico social, a equipe de profissionais da Companhia elabora projetos socioambientais específicos a partir dos resultados do diagnóstico social dessas áreas, também realizado pela equipe social da companhia. Em 2011 a equipe finalizou o projeto “Monitor Ambiental México 70”, implantado em parceria com a Agência Nacional de Desenvolvimento Eco-Social (ANDES), EMEF Professor Lúcio Martins Rodrigues e o Núcleo de Extensão Comunitária, Necom, da UniSantos (Universidade Católica de Santos).

O projeto foi dividido em três etapas. A primeira consistiu num processo de sensibilização, quando foram ministradas 30 palestras abrangendo todo o corpo discente da EMEF Professor Lúcio Martins Rodrigues, composto por 1.040 alunos. As palestras foram realizadas durante o horário letivo, inseridas no plano de aulas da disciplina de Ciências. Ao

continua...



# GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

*continuação...*

final desta etapa, 341 alunos se inscreveram voluntariamente para participar da segunda fase do projeto, que consistiu em cursos de capacitação destes jovens para o desenvolvimento de um trabalho de esclarecimento e convencimento dos moradores da área alvo do projeto, para plantar em seu jardim uma árvore e/ou instalar uma jardineira com plantas medicinais, ambas fornecidas pelos monitores do projeto. No final, além do trabalho com a população, foram plantadas 208 mudas de espécies frutíferas e instaladas 709 floreiras nos quintais. A intervenção transformará essa área da Baixada Santista em um bairro com infraestrutura completa, contribuindo para a melhoria sanitária e ambiental de toda a orla vicentina e santista.

### Vicente de Carvalho II

A intervenção no Bairro Vicente de Carvalho II, situado à margem da Rodovia Manoel Hipólito do Rego, no km 224, em uma área de 362.941,00 m<sup>2</sup>, em Bertoga, litoral norte do Estado, atenderá 1.753 famílias, sendo 400 em novas moradias. O projeto proverá condições de habitabilidade e títulos de propriedade aos moradores e as com ações que envolvem a urbanização e recuperação de áreas de preservação permanente ocupadas irregularmente, construção de novas moradias, remoção e reassentamento de famílias que moram em áreas de risco.

O trabalho técnico social desenvolvido com a população local, em 2011, visa, entre outras coisas, subsidiar a elaboração dos projetos socioambientais previstos no Plano de Trabalho Técnico Social. Este trabalho consistiu na implantação do projeto de pesquisa social realizado pela equipe social com os moradores. Com base nos resultados desta pesquisa e da apresentação e discussão dos seus resultados com os destinatários do programa, serão definidos os eixos temáticos do projeto socioambiental, que deverá priorizar o envolvimento da população na recuperação e preservação da faixa de manguezal prevista no projeto de urbanização.

### Hortolândia

O município de Hortolândia pertence à Região Metropolitana de Campinas e tem uma população urbana de 152.523 habitantes. Fica a 115 km da capital paulista e a 24 km do Município de Campinas. Sua proximidade com as áreas mais desenvolvidas da região, que concentram a maior parte das atividades industriais e tecnológicas, com o Aeroporto Internacional de Viracopos e com as rodovias Anhanguera, Bandeirantes, Dom Pedro e Campinas/Monte Mor, grandes eixos estruturadores do espaço regional, lhe confere uma inserção privilegiada na rede urbana e um importante potencial de desenvolvimento.

Em 1992, quando teve início a ocupação da área por cerca de 1.400 famílias de duas glebas contíguas localizadas nos municípios de Hortolândia e Sumaré, a área pertencia ao patrimônio da antiga FEPASA. Em 1998, a CDHU concluiu a aquisição dessas glebas, que passaram a ser denominadas Hortolândia A e B, e Sumaré C, sendo que esta última já recebeu investimentos em obras de urbanização e novas unidades habitacionais.

O projeto prevê o atendimento habitacional de 1.849 famílias por meio da construção de novas uhs e da regularização fundiária e urbanística (incluindo redes de água e esgoto, drenagem, pavimentação e paisagismo), até setembro de 2012, contemplando a remoção das famílias assentadas em área de risco e proteção ambiental, com a recuperação destas áreas.

Na primeira fase do projeto de urbanização foram produzidas 342 unidades habitacionais, dentre estas 182 foram ocupadas por famílias do projeto CDHU e 160 indicadas pela PMH, e foram executadas obras de urbanização, beneficiando 900 domicílios distribuídos entre os bairros Jardim Santiago, Vila Guedes, Jardim Aline e Sítio São João. Na segunda etapa, já iniciada e a ser concluída em 2012, serão complementadas as obras de urbanização do bairro Jardim Conceição, com a execução da pavimentação, e será construída uma creche e um Sistema de lazer (parque).

Em 2011, no âmbito do projeto de urbanização, a equipe técnica social implantou o Projeto Social Comunidade em Ação, que consistiu em três ações integradas, com o objetivo de capacitar e fomentar o cuidado e a preservação de áreas públicas de lazer e promover a participação e troca de informações. Os projetos foram elaborados e implantados pela equipe técnica social da CDHU em parceria com a prefeitura e organizações ambientais.

A primeira atividade consistiu na capacitação de um grupo de monitores (15 jovens a partir de 14 anos), moradores das comunidades atendidas e entorno. Foram realizados dois cursos, sendo um de noções básicas de horticultura orgânica (plântio de hortaliças) e plantas medicinais.

Os jovens participaram de atividades em sala de aula e atividades práticas de uso e manuseio de ferramentas para o preparo da terra, sementeira e cultivo de árvores frutíferas, horticultura orgânica e de plantas medicinais em espaços públicos. Em seguida, foram orientados para aplicar esses conhecimentos com os moradores das 400 casas de moradores da área sob intervenção, que se cadastraram para receberem as primeiras mudas e as instruções para o plantio e cultivo de hortas, plantas medicinais e árvores frutíferas em seus quintais.

A segunda iniciativa, denominada de projeto de arte-educação, foi implantada nas EMEF e EMEI Jardim Santiago, localizadas dentro da área de urbanização e buscou envolver as crianças, jovens e adultos no zelo pelas áreas de uso comum e ampliar o repertório em relação ao fazer artístico, por meio de oficinas de mosaico e pintura em azulejo. Foram realizadas 48 oficinas, que contou com o total de 700 pessoas, entre alunos, professores, jovens e adultos. No final, os mosaicos e azulejos produzidos foram fixados nos muros das escolas, totalizando cerca de 150 m<sup>2</sup> e nas 08 praças do sistema de lazer que foram revitalizadas.

A terceira ação que merece destaque foi a de comunicação e memória social, que mobilizou e constituiu um grupo de 15 jovens e adultos, moradores da área, com o objetivo de desenvolver atividades de comunicação e divulgação dos projetos sociais, por meio da elaboração de materiais impressos e audiovisuais para resgatar a memória e do trajeto histórico da formação e constituição da ocupação. Este grupo elaborou 4 jornais, um acervo com 2.500 fotos (com registro das intervenções urbanas na área e da transformação ocorrida até o momento), 1 vídeo documentário sobre o projeto Comunidade em Ação e 7 horas gravadas de entrevistas, depoimentos de moradores e imagens sobre as diferentes ações desenvolvidas no âmbito do projeto.

### Jardim Santo André

A área de intervenção do Programa de Urbanização Integrada e Recuperação Ambiental do Jardim Santo André é composta por 6 glebas com cerca de 1.470.000m<sup>2</sup> de área total, adquirida pela CDHU em 1977. Está localizada no limite sul do município de Santo André, fazendo divisa com a Área de Proteção aos Mananciais da Bacia Billings e com o Parque Municipal do Pedroso. A sua ocupação irregular e desordenada intensificou-se a partir de 1980, transformando-a em um dos maiores assentamentos precários em terreno de propriedade da CDHU. No local residem aproximadamente 9.100 famílias, distribuídas entre seis núcleos de favelas: Lamartine, Dominicanos, Cruzado, Toledanos, Campineiros e Missionários.

Nos anos 80 a CDHU iniciou um processo de intervenção na área, que em conformidade com as diretrizes adotadas pela Companhia a partir de 1996, consiste na execução de obras de infraestrutura urbana, regularização fundiária de lotes urbanizados, construção de unidades habitacionais, remoção de famílias em situação de risco e áreas de preservação, assim como a recuperação destas áreas. Como resultado dos trabalhos realizados até o final de 2011, foram atendidas 3.031 famílias em uhs construídas no local e 980 em lotes urbanizados. A etapa atual do projeto foi iniciada em 2008 e tem previsão de término em 2015, com a finalização da intervenção.

A contínua ocupação das áreas de preservação do Jardim Santo André, formada majoritariamente por terrenos com grandes declividades, o que

representa alto risco para as famílias, além de provocar a deterioração ambiental, tem concentrado os esforços da CDHU na condução da urbanização no Jardim Santo André. Para subsidiar o planejamento de uma ação de caráter preventivo e urgente de retirada das famílias destas áreas, a Companhia contratou o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), instituição idônea com vasta experiência na análise de risco, para realizar um diagnóstico dessas áreas urbanizadas.

A partir dos resultados apresentados em junho de 2009 pelos técnicos do Laboratório de Riscos Ambientais (LARA), do IPT, a Cia. iniciou um processo de remoção das famílias que residiam nessas áreas, em setembro do mesmo ano. Desde o início das ações já foram retiradas 2.050 famílias, sendo que no ano de 2011 foram realizadas 407 remoções.

Além da retirada das edificações construídas nas áreas de risco e de preservação, o programa de urbanização do Jardim Santo André prevê a recuperação destas áreas, incluindo o replantio de espécies nativas. Neste contexto, em 2011, o trabalho da equipe técnica social da CDHU com os moradores dos núcleos de favelas cumpriu o objetivo de informar e esclarecer a população sobre esta importante etapa da intervenção e acompanhou a continuidade do projeto socioambiental e de geração de renda RETECE, iniciado em 2008, que tem o objetivo de formar costureiras para produzirem e customizarem peças a partir da reutilização de tecidos.

### Projeto Pimentas

A área de intervenção Bairro dos Pimentas está situada a sudeste do Município de Guarulhos, compreendendo 243.900 m<sup>2</sup>. Delimitada a leste por uma malha urbana contígua e, a oeste, tem como limite a ZUPI (Zona de Uso Predominantemente Industrial). Ao sul a área tem como limite o Parque Ecológico do Tietê. As porções norte, sudeste e noroeste estão delimitadas pelas faixas de domínio da ELETROPOL e da Petrobrás, que se constituem, respectivamente, em linha de transmissão e oleoduto.

Nos anos 80 a área dos Pimentas surge sob a influência da expansão da região metropolitana de São Paulo, sobretudo o crescimento industrial às margens das vias de acesso que cortam a região. A proximidade das Rodovias dos Trabalhadores, Dutra e Fernão Dias tornou-se um pólo atrativo, pois ao longo destas vias instalaram-se inúmeras indústrias, gerando empregos na localidade. Sua ocupação se deu de forma desordenada e descontínua, apresentando níveis incipientes de urbanização e infraestrutura, com a predominância da população de baixa renda.

Com o propósito de viabilizar o processo de intervenção no Bairro dos Pimentas e promover sua sustentabilidade, a CDHU desenvolve trabalho técnico social no local seguindo dois eixos de ações: Remoção e Reassentamento e Organização Comunitária e Sustentabilidade. Ambos apóiam-se em metodologia que visa garantir a participação efetiva da população em todas as etapas da urbanização e promover o atendimento habitacional de todas as famílias arroladas no Projeto.

Como apoio às atividades do primeiro eixo, Remoção e Reassentamento, a Companhia instalou um Escritório de Apoio Técnico (EAT), propiciando um local de referência e diálogo permanente entre os técnicos sociais e a população, bem como uma base estruturada para a realização dos trabalhos de Arrolamento e Caracterização de Edificações e de Atendimento Individual Programado das famílias dos setores de remoção. O arrolamento, realizado em 2008, resultou em um total de 4.500 famílias cadastradas. Até 31 de dezembro de 2011, foram removidas 241 famílias da área, das quais 80 para novas unidades habitacionais (C23), 11 atendidas por cartas de crédito e 150, para liberação de frente de obra, por meio de auxílio moradia, até que novas unidades habitacionais sejam concluídas e entregues.

Com base em estudos preliminares realizados pelas áreas técnicas de projetos e obras da CDHU, estima-se a remoção e reassentamento de mais 2.061 famílias em novas unidades habitacionais e a urbanização e regularização fundiária de 2.039 lotes das áreas de permanência. Quanto ao eixo Organização Comunitária e Sustentabilidade, o trabalho social está estruturado para, por um lado, valorizar, fomentar e legitimar a representação popular e as formas de organização comunitária, e, por outro, implementar projetos sociais que promovam a sustentabilidade do novo bairro em seus aspectos urbanísticos, socioculturais, ambientais e econômicos.

Entre junho e novembro de 2011, 97 representantes territoriais do Projeto Pimentas participaram do curso de Formação de Agentes Comunitários de Urbanização. Dividido em cinco módulos temáticos - Urbanização e Protagonismo Comunitário; Memória, Cidadania e Comunicação Comunitária; Inclusão Social e Promoção Humana; e Transformação Socioambiental e Desenvolvimento Local Sustentável – o curso realizou 19 oficinas e três passeios formativos, sendo dois para o Programa Serra do Mar (Cubatão) e uma visita coletiva aos empreendimentos habitacionais da CDHU.

Os Agentes Comunitários de Urbanização do Projeto Pimentas, enquanto eles entre a comunidade e o poder público, participarão dos debates sobre a formulação dos projetos executivos de urbanização e de execução das obras, dos critérios de atendimento habitacional e dos projetos sociais voltados para a organização comunitária e para o desenvolvimento local sustentável.

### Projetos em andamento em 2011:

Além dos citados acima, estão em andamento:

- Billings e Guarapiranga;
- Rodoanel Mário Covas – Trecho Sul;
- Operação Urbana Águas Espraiadas;
- Favelas Paraisópolis e Heliópolis;
- Programa de Atuação em Cortiços.

### Ecoeficiência (EN6, EN26 e EC2)

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

#### Utilização da energia solar (EN6)

A CDHU tem investido em sistemas de aquecedores solares para aquecimento de água do chuveiro em seus empreendimentos, promovendo a redução estimada em até 30% do consumo de energia elétrica, além de estimular a utilização de novas tecnologias e a criação de novos hábitos racionais de uso da energia. Foram instalados, até dezembro de 2011, 24.124 Sistemas de Aquecimento Solar (SAS), com mais 6.499 instalações ainda em andamento. Ainda no último ano, foi firmado convênio entre a Eletropaulo e a CDHU, de doação de 5.000 SAS.

#### Medidores individualizados

Com a instalação de medidores individualizados de água em unidades multifamiliares, a CDHU contribui para a racionalização do uso e economia nos gastos com as taxas de consumo, além de minimizar problemas sociais existentes nos condomínios no que diz respeito ao pagamento das contas de água em conjunto. A CDHU desenvolve os projetos em parceria com a SABESP, com um custo médio de R\$ 1.056,00 por unidade. Os recursos para essa iniciativa estão vinculados ao Programa “São Paulo de Cara Nova” da Secretaria da Habitação, com base no Decreto nº 53.846, de 19/12/2008 e abrangem os empreendimentos ainda não averbados, nos municípios em que a Sabesp é a concessionária.

#### Outras medidas de ecoeficiência (EN6)

- Uso de lâmpadas econômicas;
- Uso de estrutura metálica, propiciando uma economia estimada de 60 a 100 mil árvores para cada 20 mil moradias construídas;

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

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

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

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

- Oferecer à futura população moradora dos empreendimentos habitacionais não somente o benefício da unidade habitacional e sua qualidade construtiva, mas também o acesso aos equipamentos públicos, comércio e serviços inerentes à função de moradia, integrando essas famílias à estrutura urbana dos Municípios;
- Minimizar os investimentos do poder público, seja na execução de obras de infraestrutura (drenagem, redes de água e esgoto, iluminação pública) ou na implementação de equipamentos sociais;
- Otimizar o aproveitamento dos terrenos, respeitando as características regionais e a integração destes com a ocupação e uso do entorno, bem como suas características específicas fisiográficas, por meio da seleção de setores onde não incidam grandes porções com restrições à ocupação; e
- Subsidiar a elaboração dos empreendimentos habitacionais a partir da disponibilização de informações técnicas, urbanísticas, fisiográficas, ambientais, de legislação e fundiárias que contribuam com a elaboração do programa de intervenção e a maior agilidade dos processos de aprovação e averbação dos empreendimentos.

### Ações pós-obra

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

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

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

### Manuais e guias para novas unidades habitacionais (PR3)

Com o intuito de preparar as pessoas que adquirem as unidades habitacionais da CDHU para a vida na nova casa e muitas vezes em um novo bairro, a Companhia distribui, junto com cada unidade, manuais e guias informativos. Estabelecer uma convivência coletiva solidária e participativa é, portanto, um dos desafios que a CDHU se propõe a promover.

Os manuais foram inicialmente pensados para informar aos adquirentes sobre o aspecto técnico das edificações, das possibilidades para reformar e melhorias e conservação. Porém, outras situações se apresentaram no dia a dia e outras publicações se fizeram necessárias para atender a demanda que se apresentava. Assim surgiu o “CDHU Orienta”, um informativo com formato de revista em quadrinhos que trata do lixo doméstico, de como instalar um fogão com segurança, do uso do gás (os botijões são proibidos dentro do apartamento) e da vaga de estacionamento (coletiva e não existe vaga fixa).

Além disso, durante o processo de produção dos empreendimentos, são coletadas informações sobre a inserção do conjunto habitacional no ambiente urbano e seu impacto, e esses dados são transformados em um Guia de Comércio e Serviços entregues aos novos moradores. Neste guia constam escolas, postos de saúde, linhas de ônibus, outros equipamentos, serviços próximos e também um mapa com a localização do conjunto, ruas do entorno e a localização das entidades que prestam atendimentos voltados à Segurança e Saúde da Criança e dos Idosos, bem como os Centros Esportivos e de lazer.

Esses materiais são disponibilizados aos mutuários na entrega das chaves da nova moradia, que na maioria das vezes, coincide com a mudança da família para o empreendimento. Os manuais são entregues conforme a tipologia construtiva:

- Para as unidades verticais:
  - Guia de Comércio e Serviços;
  - Manual do Morador: o condomínio;
  - Manual de Conservação e Melhorias;
  - CDHU Orienta: Estacionamento; Lixo Doméstico; Gás em apartamentos e Para ligar o fogão com segurança.
- Para as unidades horizontais:
  - Guia de Comércio e Serviços;
  - CDHU Orienta: Lixo Doméstico e Para ligar o fogão com segurança.

### Conformidade com as leis ambientais (EN28)

A CDHU mantém uma grande atenção à conformidade de sua atuação com relação às leis ambientais. Contudo, em 2010, a CDHU foi intimada para dar cumprimento à sentença proferida nos autos da Ação Civil Pública - Processo nº 053.01.2002.007442-0, a qual condenou a Companhia na obrigação de fazer a recuperação ambiental da área degradada durante a execução do empreendimento Avaré D, em 60 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00, limitada em 90 dias. Transcorrido o prazo fixado na sentença a CDHU não conseguiu recuperar a área degradada do empreendimento, sendo que em 04/03/2011 foi recebida a intimação para o pagamento da multa no valor de R\$ 567.500,00. Após pagamento e trâmites legais, com recurso por parte da empresa, o Tribunal limitou o valor da multa em 90 dias e determinou que o saldo remanescente fosse utilizado em prol do empreendimento.

### Capítulo 6

#### Desempenho Econômico-Financeiro

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

Uma das maneiras encontradas para viabilizar a diversificação de fontes de recursos foi ampliar a atuação da Companhia, que passa a funcionar também como gestora de recursos para a habitação. Assim,

*continua...*



# GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

## COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO

C.N.P.J. 47.865.597/0001-09

continuação...

a criação de fundos como o Fundo Garantidor da Habitação e o Fundo Paulista da Habitação de Interesse Social oferece instrumentos para unir esforços com outros agentes financeiros e promotores de habitação de interesse social.

### Programa de Aceleração do Crescimento - PAC

O programa do Governo Federal oferece recursos para a CDHU, de maneira não-onerosa para a Companhia, por meio do Orçamento Geral da União - OGU. Atualmente estão vigentes 12 contratos de repasse firmados no ano de 2007 entre a União Federal, por intermédio do Ministério das Cidades, gestor do Programa, representada pela CAIXA e o Governo do Estado de São Paulo, objetivando a execução de ações relativas a intervenções em favelas e provisão habitacional. Além disso, foram selecionados, em 2011, pelo Ministério das Cidades, mais cinco novos Projetos da CDHU para assinatura de contrato em 2012 no âmbito da segunda fase do PAC-2.

### Recursos Provenientes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS

Outra fonte de recurso proveniente do Orçamento Geral da União OGU é o FNHIS. Estão em operação sete contratos, da mesma forma como ocorre com o PAC, com o objetivo de executar ações relativas à produção habitacional de interesse social.

### Recursos Provenientes do PRÓ-MORADIA

No caso do Pró-moradia, a fonte de recursos é o FGTS, por meio de financiamento. Atualmente são 12 subcréditos vinculados a contratos de financiamento firmados nos anos de 2009 e 2010 entre a CAIXA e a CDHU destinados à execução de obras, serviços e estudos e projetos no Estado de São Paulo.

### Fundo Garantidor da Habitação (FGH)

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

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

O FPHIS é um fundo de natureza contábil que visa implantar políticas habitacionais direcionadas à população de baixa renda. Ele receberá, além das verbas estaduais, recursos provenientes do Fundo Nacional de Interesse Social para que esses valores sejam aplicados na execução do Plano Estadual da Habitação de Interesse Social. Além disso, a CDHU participa de programas e parcerias que visam à maior articulação federativa no setor habitacional. É o caso de iniciativas em que o Estado participa, dentre outras formas, com aporte de subsídios, objetivando complementar o montante necessário à viabilização da construção, conclusão, reforma e/ou ampliação de unidades habitacionais para a população de baixa renda.

### Parceria Casa Paulista e Programa Federal – Minha Casa Minha Vida-Entidades

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

### Programa Nacional de Habitação Rural

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

### Programa Minha Casa Minha Vida

O programa de habitação de interesse social do governo federal tem como alvo as famílias que recebem de um a três salários mínimos em todo o território nacional. Trata-se, basicamente, de um aporte financeiro para que as organizações e governos locais possam ampliar sua oferta de moradia para este público. Dentro do programa foi firmado um acordo de cooperação e parceria entre a CAIXA e o governo do Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria da Habitação e da CDHU, com o objetivo de estabelecer as bases para o aporte de recursos necessários à viabilização da construção das unidades, com possibilidade de ampliação, com atendimento prioritário aos Municípios que compõem as regiões metropolitanas paulistas, bem como aos Municípios com população superior a 100 mil habitantes.

O diferencial da participação da Secretaria da Habitação/CDHU no Programa Minha Casa Minha Vida é também a participação com parte dos recursos necessários para manter a qualidade dos empreendimentos, de acordo com seus padrões de projeto e acabamento. Assim, a população paulista é beneficiada, e o projeto serve de exemplo e inspiração para outros Estados.

### Investimentos e despesas

Por se tratar de uma empresa que aplica recursos públicos para fins sociais, a Companhia não visa ao lucro e investe grande parte de sua receita em benefícios diretos para a comunidade. Suas maiores despesas estão concentradas em custos operacionais, salários e benefícios de seu quadro funcional.

Tradicionalmente, as concessões de subsídios (bônus) vêm sendo praticadas diretamente pela CDHU, fato que provoca os resultados negativos. Porém, para dar continuidade às novas estratégias de gestão, a companhia passou a articular ações combinadas com a Secretaria da Habitação e a Secretaria da Fazenda para redirecionamento dos recursos necessários à concessão de subsídios, de modo a consignar no orçamento da SH a parte dos investimentos habitacionais em infraestrutura, que não incidirá sobre o preço das unidades produzidas. Além disso, a Diretoria Administrativo-Financeira tem focado seus esforços na diminuição da inadimplência dos mutuários. Após o levantamento realizado pelo Censo publicado em 2009, a companhia passou a ter informações relevantes para acompanhar a situação contratual dos mutuários e poder cobrar daqueles que possuem melhores condições e, assim, gerar benefícios para todos. Descobriu-se, por exemplo, que 21% dos contratos, que representam cerca de 58 mil

unidades habitacionais da CDHU, estavam irregulares, ou seja, os mutuários originais não eram os atuais moradores. Aqui, entram casos de cessão para conhecidos ou familiares e locações, ambos ilegais.

### Presença no mercado

A importância da CDHU no mercado de construção civil no Brasil fica evidenciada por meio da análise dos dados referentes ao seu efeito multiplicador na economia. Os multiplicadores são índices que representam o retorno, sobre vários agregados econômicos, gerado a partir do investimento de uma unidade monetária em determinada atividade econômica. Ao somar efeitos diretos, indiretos e induzidos para cada real investido na construção civil, o efeito multiplicador da renda proporciona um retorno total de R\$ 1,660 (IBGE: Sistema de Contas Nacionais Brasil 2002-2006).

Além disso, investimentos na área habitacional atuam diretamente na construção civil e nas empresas ligadas ao setor, proporcionando um efeito multiplicador também na geração de empregos. Ainda de acordo com o IBGE, para cada R\$ 1 milhão investido na construção civil, 85 empregos são gerados por efeito direto, indireto ou induzido.

### Perspectivas para 2012 (GRI 1.2 e 2.9)

A CDHU é uma empresa motivada a crescer e a cumprir seus objetivos sociais. Diante disso, as metas e objetivos da CDHU para o ano de 2012 encontram-se garantidas com a aprovação da LOA – Lei Orçamentária Anual 2012 (lei nº 14.675/11) -, que prevê recursos da ordem de R\$ 2,3 bilhões para investimentos da Secretaria da Habitação e CDHU. Além disso, as perspectivas para o setor da habitação social no Estado de São Paulo foram reforçadas positivamente com a aprovação da Lei do PPA – Plano Plurianual 2012-2015 (lei nº 14.676/11) -, que projeta um incremento sustentado de investimentos para o setor, com recursos da ordem de R\$ 8 bilhões. De igual modo, as parcerias com o governo federal e outros agentes multiplicam as oportunidades de investimentos e de um atendimento mais amplo das necessidades habitacionais paulistas.

Nesse ambiente, incluem-se as iniciativas em prol da melhoria contínua do produto, do aperfeiçoamento da relação com os nossos clientes internos e externos, e da busca de melhores indicadores para a sustentabilidade econômica, social, técnica, urbanística e de segurança jurídica que a ação da CDHU promove nos 645 municípios do Estado de São Paulo.

### Informações Corporativas

A Companhia publica suas informações, editais, avisos, convocações e demonstrações financeiras no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Diário Comércio Indústria & Serviços, além de jornais regionais, quando é o caso.

A empresa que audita as demonstrações financeiras em 2011 é a Maciel Auditores e Consultores.

### CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (G2.4).

Rua Boa Vista, 170 – Centro, CEP: 01014-000 – São Paulo.

Telefone (PABX): 2505-2000

Site: www.cdhu.sp.gov.br

### DIRETORIA

ANTONIO CARLOS DO AMARAL FILHO

Diretor-presidente

HENRIQUE SHIGUEMI NAKAGAKI

Diretor

MARCOS RODRIGUES PENIDO

Diretor

REINALDO IAPEQUINO

Diretor

GUARACY FONTES MONTEIRO FILHO

Diretor

SOLANGE APARECIDA MARQUES

Diretora

MÁRIO KENJI MARUYAMA

TC CRC 1SP 127.707/O-5

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

JOÃO CARLOS DE SOUZA MEIRELLES

Conselheiro

JOSÉ SALLES DOS SANTOS CRUZ

Conselheiro

SILVIO FRANÇA TORRES

Presidente

JOÃO PAULO DE JESUS LOPES

Conselheiro

MARCOS RODRIGUES PENIDO

Conselheiro

ANTONIO CARLOS DO AMARAL FILHO

Conselheiro

JOÃO VICENTE FERREIRA TELLES GUARIBA

Conselheiro

### PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, que este subscreve, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, examinou as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social de 2011, constituídas de Balanço Patrimonial, Resultado do Exercício, Mutações do Patrimônio Líquido e Fluxo 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, 21 de março de 2012.

CLAUDIA POLTO DA CUNHA

TZUNG SHEI UE

ENIO MARRANO LOPES

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Aos Acionistas e Administradores da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU São Paulo – SP

Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

#### RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administração da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

#### RESPONSABILIDADE DOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras,

independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da entidade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### OPINIÃO

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas, quando lidas em conjunto com as notas explicativas que as acompanham, apresentam adequadamente, em seus 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 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### ÊNFASE

O principal ativo da Companhia está concentrado na carteira de financiamentos aos mutuários, cujos valores a receber em 31 de dezembro de 2011, somando-se as prestações a receber no curto prazo, no montante de R\$1.014.925 mil em 2011, e o saldo no longo prazo registrado na rubrica de devedores por vendas compromissadas no montante de R\$ 3.993.909 mil em 2011, representam aproximadamente 54% do seu ativo total. Há fatos relevantes relacionados à sua atividade operacional que refletem a incerteza na realização desse ativo, como descrevemos a seguir:

- 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 8.1);
- Adoção de diferentes políticas de subsídios ao longo dos anos (vide nota explicativa nº 8.2). Vale ressaltar que somente em 2011 os subsídios concedidos sobre as prestações de curto prazo foram da ordem de R\$ 233.036 mil e que, mesmo com esse benefício, os níveis de inadimplência situam-se na faixa de 22% do total das parcelas a receber no curto prazo em 31 de dezembro de 2011 (vide nota explicativa nº 8.3);
- Do saldo total da carteira de mutuários no longo prazo, no montante de R\$ 3.993.909 mil, somente R\$ 275.800 mil estão cobertos pelo Sistema Financeiro de Habitação (vide nota explicativa nº 8.g);
- Dos valores a receber cuja origem dos financiamentos deu-se com a utilização de recursos próprios e que representam R\$ 3.718.109 mil, está provisionado a título de subsídios e recuperação residual somente o montante de R\$137.791 mil.

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

#### OUTROS ASSUNTOS

##### Auditoria dos valores referentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31/12/2010, apresentados para fins de comparação foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório, datado de 21 de março de 2011, com ênfase semelhante a por nós apresentada.

São Paulo, 13 de Março de 2012.



MACIEL

AUDITORES INDEPENDENTES

2 CRC RS – 005460/0-O – “S” – SP

ROGER MACIEL DE OLIVEIRA

1CRC RS – 71.505/O-3- “S” - SP

Responsável Técnico



Secretaria da Habitação