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

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO

continuação...

denominados: Água Fria, Pilões, Sítio dos Queirozes, Cotas 500 e 400.
b) Urbanização e regularização fundiária dos núcleos a serem consolidados: Cotas 200, 100, 95 e Pinhal de Miranda, situados em áreas desafetadas do PESM. Remoção e reassentamento dos moradores destes núcleos que ocupam faixas operacionais das rodovias e áreas de amortização necessárias à proteção do parque, aqueles que estão em situação de risco geológico ou em áreas de proteção de cursos d'água, e os residentes em domicílios a serem demolidos para a implantação do projeto de urbanização. **As estimativas iniciais são de 5.000 famílias a serem removidas e de consolidação da ocupação de outras 2.500 famílias nas áreas passíveis de urbanização.**
Parte das ações do Programa é objeto de financiamento do PAC Federal, e está em estabelecimento parceria com o BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento.

PROGRAMA PPA Nº 2507 - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE REGIONAL

XII. Ação PPA nº 5702: Apoio à Regularização Fundiária

➢ **Programa Cidade Legal:** o Programa tem por objetivo promover auxílio aos municípios, mediante a orientação e apoio técnico, para ações de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definida por legislação municipal, de acordo com os princípios estabelecidos no Decreto Estadual n° 52.052 de 13 de Agosto de 2007. A orientação e o apoio técnico constituem-se nas seguintes ações:
✓ Fornecer apoio técnico e administrativo aos municípios para a implementação de regularização de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais promovidos pelo poder público municipal, por meio da celebração de Convênio de Cooperação Técnica entre a Secretaria da Habitação e o município; e
✓ Mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na regularização dos núcleos habitacionais, zelando pelos prazos e comunicação entre os mesmos.

CRITÉRIOS DE ATENDIMENTO

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

A) Idosos: 5% das uh's

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

B) Deficientes: 7% das uh's

Desde 1996, a CDHU promove o atendimento às famílias em cuja composição há pessoas com deficiência, destinando 5% das moradias sorteadas nos conjuntos habitacionais do Estado. Em 2001, esta quota subiu para 7%, com a aprovação da Lei Estadual n.º 10.844.
As famílias participam de dois sorteios: um para todas as famílias inscritas e outro especial para as famílias com pessoas com deficiência. Para os cadeirantes, as moradias são adaptadas para garantir conforto, autonomia e acessibilidade e, a partir do Decreto Estadual n.º 53.485 de 26 de setembro de 2008, que instituiu a política de implantação do conceito de Desenho Universal, as tipologias habitacionais destinadas aos deficientes serão concebidas neste novo preceito.
Registre-se que foi celebrado Termo de Cooperação Técnica com a Secretaria dos Direitos da Pessoa com Deficiência, sendo constituído Grupo de Trabalho para estudar e elaborar proposta de implantação do conceito de desenho universal na produção de habitação de interesse social. Decorrente desta parceria, a CDHU, por intermédio de Convênio firmado com aquela Pasta, iniciou estudos e projetos de construção de residências inclusivas, de forma a garantir qualidade de vida independente à pessoa com deficiência.

C) Policiais: 4% das uh's

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

Alteração da Legislação de Sorteio

Em 24 de junho de 2008, foi aprovada a Lei Estadual nº 13.094 que alterou e detalhou a Lei Estadual nº 10.310 de 12 de maio de 1999, que dispõe sobre o sorteio de imóveis, nos seguintes moldes:
• Destinação dos imóveis construídos ou financiados com recursos públicos, por meio de sorteio entre os interessados previamente inscritos e selecionados;
• Critérios para inscrição, seleção e atendimento da demanda para as construções ou financiamentos a serem estabelecidos pelo Poder Executivo, mediante proposta da Secretaria da Habitação, considerando como critérios de prioridade de atendimento, o tempo de moradia ou de trabalho dos titulares do financiamento no Município.
• Dispensa da classificação da demanda por meio de sorteio nas situações que envolvam:
1 - risco de vida iminente ou à qualidade ambiental e urbana, inclusive em áreas de influência de obras de infra-estrutura urbana, de saneamento ou proteção ambiental, que exijam ações de erradicação, urbanização ou regularização fundiária e priorizando o atendimento da população já moradora da área;
2 - vítimas de calamidade pública ou outra demanda por atendimento habitacional, provisório ou definitivo, que se caracterize como de interesse público, devidamente comprovado, na forma em que dispuser regulamento da Secretaria da Habitação;
3 - membros de associações, cooperativas ou sindicatos credenciados na Secretaria da Habitação ou na CDHU, que disponham de terreno para a execução de empreendimento habitacional, ou que utilizem terreno de propriedade da CDHU ou Prefeituras ou, ainda, adquiridos com recursos públicos para essa finalidade, desde que atendidos os demais critérios de seleção previstos nos programas promovidos pela política estadual para a habitação de interesse social.

Adequação do conceito de família para atendimento habitacional

Também em 2008, a SH/CDHU procedeu à revisão/adequação do conceito de família para atendimento habitacional, buscando uma adaptação à evolução do perfil sociofamiliar nos últimos anos, considerando todos os segmentos sociais. Esse novo conceito inclui a possibilidade de atendimento a:
a) Famílias resultantes de casamento civil ou religioso:
• Casal com ou sem filhos;
b) Famílias resultantes de união estável:
• Companheiros com ou sem filhos;
c) Famílias resultantes de união homoafetiva:
• Parceiras ou parceiros com ou sem filhos;
d) Famílias monoparentais:
• Mãe ou pai com seus filhos;
e) Famílias anaparentais:
• Avós e netos;
• Irmãos;
• Tios e sobrinhos;
• Primos; e
• Demais famílias sem os pais, constituídas com base no parentesco consangüíneo, independentemente do grau de parentesco;
f) Indivíduos sós:
• Indivíduos que têm 25 anos ou mais, não vivem em união estável, são viúvos, divorciados, desquitados, separados judicialmente ou solteiros e que:
i. Não têm filhos;
ii. Têm filhos menores de 25 anos, mas deles não detêm a guarda nem com eles residem sob o mesmo teto; ou
iii. Têm filhos, mas os filhos já constituíram família ou já têm 25 anos ou mais;
g) Famílias afetivas:
· Constituídas por indivíduos que reciprocamente se consideram afamiliados, que são unidos por afinidade ou por vontade expressa e que residem familiarmente sob o mesmo teto, de maneira pública, duradoura e contínua.

Progr. PPA	Ação PPA	Programas Habitacionais	UHS	Canteiro (**)	Contratadas (**)
2508 Provisão de Moradias	2006 Produção de Moradias	Parceria Municípios	7.053	31.067	7.002
		Parceria Associações e Cooperativas	2.271	5.198	160
		Produção Direta	1.751	3.132	-
		Moradias Indígenas	50	15	55
		Vila Dignidade	22	-	-
	2002 Aquisição de Moradias	Moradia Rural (*)	3	378	-
		Crédito Associado	493	-	-
		PHAI - Servidor Público	1.538	382	-
		Compra de Imóveis	3.939	-	-
2509 Requalificação de Moradias	1453	Atuação em Cortiços	569	643	178
2510 Urbanização de Favelas e Assentamentos Precários	2005	Urbanização de Favelas	5.617	8.886	220
	2249	Urbanização Pantanal	1.087	2.947	-
	2250	Urbanização Paraisópolis	-	680	-
	2004	Reassentamento Habitacional	3.532	7.444	6.973
3906 Saneamento Ambiental em Mananciais de Interesse Regional	1998	Recuperação Socioambiental da Serra do Mar	-	6.252	-
		TOTAL	**27.925**	**67.024**	**14.588**

(*) A partir de 2009 para o Programa Rural não foram assinados novos convênios, sendo que as uhs entregues ou em obras correspondem a compromissos realizados até 2008.
(**) Informações sobre Canteiro e obras contratadas referentes à data de 30 de Novembro de 2009.

PARCERIAS GOVERNAMENTAIS

PAC-PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DE CRESCIMENTO DESTINADO À HABITAÇÃO E URBANIZAÇÃO: trata-se de uma operação de articulação de recursos federais e estaduais que envolvem uma ampla gama de projetos que visam a intervenção nas seguintes áreas:
▪ Favelas e assentamentos precários, prevendo ações de urbanização, reassentamentos habitacionais para apoio a urbanização e a remoção e reassentamento de famílias moradoras de áreas de risco ou afetadas por obras públicas;
▪ Ações na área central do Município de São Paulo: provisão ou requalificação de moradias na área central, visando à qualificação urbana e incremento da qualidade de vida, por meio de ações nas Subprefeituras Sé e Mooca.
Os Projetos beneficiados com essa parceria atendem a cerca de 30.000 famílias nas seguintes intervenções e municípios: Bairro dos Pimentas em Guarulhos; Jardim Santo André e Favela Pintassilgo em Santo André; Paraisópolis, Pantanal, Chácara Bela Vista e Área Central (descrito acima) em São Paulo; Bairros Cota e Casqueiro em Cubatão; Alemoa em Santos; Vicente de Carvalho II em Bertioga; México 70 em São Vicente; Hortolândia/ Sumaré em Hortolândia e Favelas Aeroporto em Ribeirão Preto.

PARCERIA EM PROGRAMAS FEDERAIS: em 2009, a SH/CDHU deu continuidade à parceria com a CAIXA para a viabilização de atendimentos habitacionais em apoio aos programas federais, com destaque para o Programa Minha Casa Minha Vida, ao qual o Governo do Estado aderiu em abril deste ano, além de dar continuidade às operações do Programa Crédito Solidário, Operações Coletivas Urbanas e Rurais, e iniciar nova parceria para o Programa Nacional de Habitação Rural.

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

COMPLEXO VIÁRIO JACU-PESSEGO: parceria CDHU x DERSA, firmada no final de 2008, por meio de Termo de Cooperação Técnica visando à realização de ações conjuntas para o reassentamento de famílias ocupantes da área de influência de obras do Complexo Viário Jacu-Pessego – trecho entre a Av. Ragueb Chohfi e o Município de Mauá. Em 2009 foi dada continuidade à estruturação da parceria e das soluções de atendimento habitacional com a formulação de um convênio entre as partes que deverá ser firmado no início de 2010. O atendimento às famílias já teve início, com a destinação de unidades habitacionais em empreendimento da CDHU em São Bernardo do Campo e encontram-se em estruturação soluções de atendimento por carta de crédito.

PROGRAMA MANANCIAIS: conjunto de intervenções nas áreas das bacias hidrográficas dos mananciais da Região Metropolitana de São Paulo, especialmente Guarapiranga e Billings, voltadas para a urbanização de favelas, reassentamento populacional e expansão de infra-estrutura básica, principalmente sanitária, devendo beneficiar diretamente cerca de 470.000 pessoas. Trata-se de ação integrada do Governo do Estado de São Paulo, com a coordenação do Programa pela Secretaria de Saneamento e Energia. As ações de reassentamento populacional estão a cargo da Secretaria da Habitação/CDHU e da Prefeitura do Município de São Paulo. A PMSP também realizará ações de urbanização de favelas e melhorias urbanas em loteamentos.
A ação prevê aporte de recursos com previsão de financiamento do BIRD - Banco Mundial e recursos do Governo Federal, este por meio do PAC - Programa Federal de Aceleração do Crescimento e do Pró-Moradia para ações em habitação.
A ação da CDHU inclui a viabilização de 2.548 unidades habitacionais, sendo que os terrenos selecionados para a construção das unidades concentram-se na zona Sul do Município de São Paulo.

PARCERIA COM PMSP: a SH/CDHU firmou parcerias com a Prefeitura do Município de São Paulo, com meta de atendimento por meio da viabilização de unidades habitacionais para famílias oriundas das seguintes situações: áreas de risco, e favelas com projetos de urbanização ou erradicação.
A SH/CDHU disponibilizou unidades habitacionais em seus empreendimentos, e repassou recursos para a urbanização de favelas bem como para construção de empreendimentos executados pela COHAB/SP e SEHAB/SP.
Além disso, têm apoiado as obras de urbanização de favelas e concedido cartas de crédito para os Projetos desenvolvidos pela PMSP, entre os quais se destacam: Marginais, Águas Espraiadas, Paraisópolis e Heliópolis.
Uma ação de destaque na parceria com o Município de São Paulo, no final de 2009, foi o atendimento, em empreendimentos da CDHU de famílias atingidas por inundações no bairro Jardim Romano na várzea do Rio Tietê – distrito Jardim Helena -, próximo a Itaim Paulista. Duzentos e oitenta famílias foram atendidas nos últimos dias de 2009, sendo 100 famílias transferidas para o empreendimento CDHU Condomínio Safira e 180 para o Condomínio Portal da Serra, ambos em Itaquaquecetuba, na Grande São Paulo, município vizinho à área do Jardim Romano. A Prefeitura Municipal de São Paulo está cadastrando as famílias atingidas pela inundação, estimadas em cerca de 6 mil, como parte de estratégia de equacionamento da ocupação inadequada da área.

OUTRAS PARCERIAS: Dando continuidade a iniciativas de busca da promoção de sustentabilidade na promoção habitacional, em 2009 foram firmadas duas parcerias importantes referentes a esse tema:
• **Protocolo de Intenções entre a Secretaria de Estado da Habitação (SH), a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e a entidade "Green Building Council" Brasil**, tendo como objetivo: proceder ao intercâmbio de informações e estudos, bem como envidar esforços para adesão ao Programa *"One Degree Less – Global White Roof Initiatives"*, cujo objeto é a adoção de simples métodos construtivos (colocação de coberturas refletivas de tetos brancos ou tetos verdes nos edifícios) que visam à diminuição da temperatura nos grandes centros urbanos em 1º C, contribuindo dessa maneira, com iniciativas para conter o aquecimento global.
• **Protocolo de Cooperação entre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) e o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS),** tendo como objetivos**:** (a) Assistir a CDHU na identificação/caracterização de problemas e desafios oriundos da modificação do espaço natural para construção de empreendimentos habitacionais, com foco nos temas água e energia; (b) Analisar em conjunto todo o processo de construção de empreendimentos habitacionais, para aferir se esses elementos correspondem a padrões de uso sustentável e de preservação ambiental;(c) Apoiar a formulação de estratégias, diretrizes e soluções para avaliação da sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais, visando à produção de informações e indicadores de referência para os tomadores de decisão e para a elaboração de projetos de moradias; (d) Amenizar os impactos negativos ao meio ambiente advindos de padrões insustentáveis de produção e consumo, bem como dar suporte à construção de soluções duradouras de prevenção de desperdício de recursos, tanto naturais, como financeiros.
Nota: Esse Protocolo foi lançado no Evento "1º Seminário Eficiência Energética e Habitação de Interesse Social no Estado de São Paulo", realizado em parceria com diversas entidades do Setor e com a CBCS.

INVESTIMENTOS E PRODUÇÃO HABITACIONAL

No ano de 2009, a Companhia investiu R$ 917 milhões em seu programa habitacional, relativamente ao início e a continuação ou conclusão de obras, encerrando o exercício social com 67.024 unidades habitacionais em canteiro.
A produção habitacional do exercício social recém-findo acha-se distribuída da seguinte forma:

CARTEIRA DE CRÉDITO HABITACIONAL

A Carteira de Crédito Habitacional da Companhia, conta no final do exercício de 2009 com mais de 332 mil mutuários em cobrança, representando um patrimônio de 3 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$ 202 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 tranqüilidade e certeza na preservação do patrimônio familiar.

3. ATENDIMENTO ATRAVÉS DA INTERNET

A CDHU oferece a seus mutuários e ao público em geral, considerando-se que todos os municípios deste Estado dispõem de equipamentos que permitem o acesso à internet, a possibilidade de solução imediata de questões rotineiras, relacionadas às condições da moradia e do financiamento habitacional, bem como informações em geral, sem a necessidade de deslocamento às unidades da CDHU.
Ao concluir este relatório, manifestamos nossos agradecimentos aos Senhores Acionistas, ao Conselho de Administração, ao Conselho Fiscal, ao Excelentíssimo Senhor Secretário de Estado de Habitação e ao Excelentíssimo Senhor Governador do Estado, pela confiança e colaboração recebidas.
Ao final, devemos registrar nossos agradecimentos à competente equipe de funcionários da CDHU.

A DIRETORIA

continua...

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

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO

continuação...

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Em milhares de reais)

ATIVO	nota explicativa	2009	2008 (Reclassificado)
CIRCULANTE			
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	47.117	41.515
Prestações a receber	5	827.046	714.429
Impostos a recuperar	6	2.994	5.158
Depósitos e cauções		41.011	54.708
Adiantamentos diversos		2.369	1.468
Outros créditos		2.780	2.154
TOTAL DO CIRCULANTE		**923.317**	**819.432**
NÃO CIRCULANTE			
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			
Devedores por vendas compromissadas	7	3.098.328	5.424.630
Terrenos	8	453.455	423.051
Projetos em fase de desenvolvimento	9	1.222.199	1.053.080
Imóveis a comercializar	10	1.012.462	980.115
Desapropriações em andamento	8	57.324	4.474
FCVS a receber	11	232.443	258.841
Depósitos Judiciais	12	42.713	42.427
Total do realizável a longo prazo		**6.118.924**	**8.186.618**
Investimentos		269	269
Imobilizado	13	4.105	3.261
Intangível	14	2.304	2.653
		6.678	**6.183**
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE		**6.125.602**	**8.192.801**
TOTAL DO ATIVO		**7.048.919**	**9.012.233**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PASSIVO	nota explicativa	2009	2008 (Reclassificado)
CIRCULANTE			
Fornecedores e prestadores de serviços	15	128.908	55.410
Obrigações com pessoal e encargos		1.930	1.833
Impostos e Contribuições a Recolher		7.083	4.427
Seguros a pagar		4.384	3.624
Prestações de empréstimos a pagar	18	42.604	41.598
Provisão para férias e encargos		9.429	8.949
Provisão para contingências	16	62.035	70.063
Convênios a Repassar	17	137.101	23.725
Outras exigibilidades		5.103	7.825
TOTAL DO CIRCULANTE		**398.577**	**217.454**
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO			
Empréstimos e financiamentos	18	147.341	182.079
Fundo de Recuperação Residual	19	115.005	103.396
Provisão para contingências	16	443.183	506.976
Provisão para desapropriações	8	57.324	4.474
FCVS a recolher	20	7.481	6.996
Outras exigibilidades	21	13.781	10.913
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE		**784.115**	**814.834**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	22		
Capital social		7.160.307	6.605.635
Reserva de capital		16.599	16.599
Lucros (Prejuízos) acumulados		(1.943.556)	803.039
Recursos para futuro aumento de capital		632.877	554.672
		5.866.227	7.979.945
TOTAL DO PASSIVO		**7.048.919**	**9.012.233**

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 2009 E 2008
(Em milhares de reais)

		Reservas de capital			
	Capital social	Doações e subvenções	Lucro (Prejuízos) acumulados (Reclassificado)	Recursos para futuro aumento de capital (Reclassificado)	Total do patrimônio líquido (Reclassificado)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007	7.627.028	16.599	(1.717.814)	529.902	6.455.715
Recursos para aumento de capital	-	-	-	554.672	554.672
Aumento de capital – AGO de 23/04/2008	529.902	-	-	(529.902)	-
Redução de capital - AGO de 23/04/2008	(1.551.295)	-	1.551.295	-	-
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	-	969.558	-	969.558
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008	6.605.635	16.599	803.039	554.672	7.979.945
Recursos para aumento de capital	-	-	-	632.877	632.877
Aumento de capital – AGO de 23/04/2009	554.672	-	-	(554.672)	-
Prejuízo do exercício	-	-	(2.746.595)	-	(2.746.595)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009	7.160.307	16.599	(1.943.556)	632.877	5.866.227

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Em milhares de reais)

	2009	2008 (Reclassificado)
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do exercício	(264.098)	24.894
Ajustes para reconciliar o prejuízo líquido com caixa gerado pelas operações:		
Depreciação e amortização	3.082	1.256
Variações no resultado de exercícios futuros	-	7.833
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	44.600	-
Reversão de provisões	(71.821)	(79.703)
Baixa do ativo imobilizado	15	4
Ajuste de prejuízo por reclassificações da rubrica de resultado de exercícios futuros	-	(57.216)
Ajuste da carteira de mutuários a valor presente (adoção da Lei nº 11.638/07)	(2.482.497)	-
Estorno REF e rendas a apropriar (exercícios anteriores)	-	433.387
	(2.770.719)	330.455
Redução (aumento) nos ativos:		
Prestações a receber	(112.617)	(78.524)
Impostos a recuperar	2.164	11.043
Depósitos e cauções	13.697	11.502
Outros créditos	(1.527)	3.795
Devedores por vendas compromissadas	2.326.302	(476.440)
Terrenos destinados para projetos	(30.404)	(57.417)
Projetos em fase de desenvolvimento	(169.119)	(9.093)
Imóveis a comercializar	(32.347)	(324.544)
FCVS a receber	(18.202)	(20.586)
Depósitos Judiciais	(286)	(6.720)
	1.977.661	(946.984)
Aumento (redução) nos passivos:		
Fornecedores e prestadores de serviços	73.498	(21.179)
Obrigações com pessoal e encargos	97	238
Impostos e contribuições a recolher	2.656	878
Seguros a pagar	760	73
Provisão para férias e encargos	480	808
Convênios a repassar	113.376	14.725
Fundo de Recuperação Residual	11.609	11.555
FCVS a recolher	485	486
Outras exigibilidades	146	4.963
	203.107	12.547
RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(589.951)	(603.982)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Adições ao ativo imobilizado e intangível	(3.592)	(1.375)
RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(3.592)	(1.375)
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Aumento de capital	632.877	554.672
Prestações de empréstimos a pagar / Empréstimos efinanciamentos	(33.732)	(26.524)
RECURSOS LÍQUIDOS PROVENIENTES DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	599.145	528.148
CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS, DE INVESTIMENTO E DE FINANCIAMENTO	5.602	(77.209)
Caixa e equivalentes no inicio do exercício	41.515	118.724
Caixa e equivalentes no final do exercício	47.117	41.515
VARIAÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES	5.602	(77.209)

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008
(Em milhares de reais, exceto lucro por ações)

	2009	2008 (Reclassificado)
RECEITAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	**569.996**	**820.433**
Receitas financeiras	239.628	256.014
Receitas de produção e comercialização	56.729	200.118
Gestão de créditos	62.919	59.966
Variações monetárias ativas	91.664	204.719
Outras Receitas Operacionais	119.056	99.616
DESPESAS DE ATIVIDADES OPERACIONAIS	**(617.083)**	**(608.639)**
Despesas financeiras	(7.108)	(7.578)
Despesas com Bônus	(201.942)	(209.910)
Despesas de produção e comercialização	(327.921)	(332.197)
Despesas de desenvolvimento comunitário	(26.619)	(114)
Gestão de créditos	(3.883)	(4.136)
Variações monetárias passivas	(4.955)	(53.339)
Outras Despesas Operacionais	(44.655)	(1.365)
RESULTADO BRUTO	**(47.087)**	**211.794**
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	**(217.011)**	**(186.900)**
Despesas com pessoal	(70.482)	(68.929)
Encargos sociais	(45.365)	(49.859)
Serviços de terceiros	(92.055)	(49.982)
Materiais	(1.934)	(1.634)
Encargos diversos	(6.560)	(15.752)
Despesas tributárias	(615)	(744)
LUCRO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	**(264.098)**	**24.894**
Prejuízo por ação em R$	**(0,034)**	**0,004**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS *EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008 (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, através de recursos provenientes do seu acionista majoritário, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, por meio de aportes de capital ou através de financiamentos bancários, tem como objetivos principais:

I 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:

a) aquisição, urbanização e parcelamento de áreas para fins habitacionais;

b) comercialização de lotes urbanizados;

c) implantação de equipamentos comunitários;

d) comercialização de habitações;

e) locação social de habitações;

f) ampliação e/ou melhoria de habitações existentes;

g) 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.

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

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

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, que altera alguns aspectos da Lei nº 6.404/76, alterada posteriormente pela Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008, convertida na Lei 11.941, de 27 de maio de 2009. Esses pronunciamentos visam principalmente a harmonização das práticas contábeis adotadas no Brasil com os padrões internacionais de contabilidade emanados pelo IASB – International Accounting Standard Board.

Em linha com as alterações das Leis nº 11.638 e 11.941, o CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitiu ao longo dos exercícios de 2008 e 2009 Pronunciamentos Técnicos que alteraram algumas práticas contábeis adotadas no Brasil, dentre as alterações destacamos àquelas que representam modificações em relação às práticas contábeis adotadas pela Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008 e 2009:

a. Redução ao valor recuperável de ativos

O Pronunciamento Técnico CPC 1, determina que seja avaliada a necessidade de redução do valor recuperável de ativos, visando assegurar que os ativos registrados não estejam registrados por um valor superior àquele passível de ser recuperado por uso ou por venda. A Administração da Companhia não identificou necessidade de ajuste no valor de seus ativos.

b. Demonstração do Fluxo de Caixa

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

c. Ativo Intangível

O Pronunciamento Técnico CPC 4, estabelece regras para constituição e manutenção de saldos em conta do ativo intangível, incluindo saldos que

continua...

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

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO

continuação...

estavam registrados no ativo diferido. A Companhia efetuou a reclassificação dos ativos intangíveis durante o exercício de 2008.

d. Ajuste a Valor Presente

O Pronunciamento Técnico CPC 12, estabelece os requisitos básicos a serem observados quando da apuração do Ajuste a Valor Presente de elementos do ativo e do passivo quando da elaboração de demonstrações contábeis.

e. Efeitos dos ajustes decorrentes das mudanças de prática contábil oriundas da Lei nº 11.638/07 e nº 11.941/09

A Companhia está apresentando no quadro abaixo, os ajustes efetuados no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 para melhor comparabilidade, bem como, os valores que impactaram no patrimônio líquido e no resultado do exercício:

	2009	2008
Total do Ativo	9.531.416	8.578.846
Devedores por vendas compromissadas (rendas a apropriar)	-	433.387
Devedores por vendas compromissadas (ajuste a valor presente)	(2.482.497)	-
Ativo reclassificado	7.048.919	9.012.233
Patrimônio líquido	5.866.227	6.978.065
Resultado de exercícios futuros (REF)	-	568.493
Rendas a apropriar	-	433.387
Patrimônio Líquido reclassificado	5.866.227	7.979.945
Prejuízo do exercício	(264.098)	(32.322)
Receitas de produção e comercialização	-	168.022
Variações monetárias ativas	-	25.968
Despesas de produção e comercialização	-	(136.774)
(Prejuízo) lucro do exercício	(264.098)	24.894

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 (nota 8).

3.4. Terrenos

Os Terrenos compreendem glebas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação para futura urbanização. São registrados ao custo de aquisição ou valor simbólico nos casos de doações e acrescidos dos valores de benfeitorias efetuadas.

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

3.5. Projetos em fase de desenvolvimento

Representam todos os custos destinados ao empreendimento, como terrenos incorporados, projetos, terraplenagem, infra-estrutura, construção, além dos encargos relativos aos financiamentos obtidos para aquisição de glebas e construção dos conjuntos habitacionais.

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

3.6. Imóveis a comercializar

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

3.7. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição e corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com as taxas anuais permitidas pela legislação vigente, conforme nota explicativa nº 12.

3.8. Intangível

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

3.9. Empréstimos

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

3.10. Provisão para desapropriações

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

3.11. Provisão para contingências

Constituída de acordo com as probabilidades de perda, informada pelos assessores jurídicos da Companhia, para os processos cíveis, 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.

3.13. Demonstrações contábeis do exercício anterior

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram reclassificadas, quando aplicável, para fins de comparação.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	2009	2008
Caixa	73	74
Depósitos bancários à vista	24.472	21.231
	24.545	21.305

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

	2009	*2008*
Caixa Econômica Federal	3.262	14.301
Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo	-	5.909
Banco Nossa Caixa - *Vila Dignidade (a)*	1.365	-
Banco Nossa Caixa - *Cidade Legal (b)*	17.945	-
	22.572	20.210

Referem-se basicamente a aplicações em fundos de investimento financeiro e em cotas de fundos de investimento. Os saldos junto a Caixa Econômica Federal, bem como, junto a Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo 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 junto ao Banco Nossa Caixa, referem-se a:

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

Em 2009, a Companhia recebeu o valor de R$ 1.949 (Hum milhão, novecentos e quarenta e nove mil reais), referente ao convênio com o Município de Avaré, cujo saldo remanescente permanece aplicado.

*(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.*

Em 2009, a companhia recebeu o valor de R$ 17.900 (dezessete milhões e novecentos mil reais), cujo mesmo encontra-se aplicado até a presente data, perfazendo o total de R$ 17.944 (dezessete milhões, novecentos e quarenta e quatro mil reais) em 31/12/2009.

5. PRESTAÇÕES A RECEBER

	2009	2008
Prestações a vencer	35.473	32.633
Prestações vencidas	557.421	465.570
Projeção no curto prazo	234.152	216.226
	827.046	714.429

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

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	2009	2008
Imposto de renda a compensar	2.994	5.145
INSS a compensar	-	13
	2.994	5.158

Movimentação:	
Saldo anterior 2008	5.158
Atualização monetária - taxa Selic	465
Compensação impostos devidos	(3.173)
IR s/aplicações 2009	544
	2.994

O resultado dessa rubrica em 2009, refere-se basicamente ao saldo remanescente do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF incidente sobre as aplicações financeiras da Companhia em 2008, bem como, ao longo do exercício atual, atualizados mensalmente pela taxa Selic.

A partir de julho de 2009, após a entrega da DIPJ (Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica) junto à Secretaria da Receita Federal, iniciou-se a compensação dos créditos de 2008 com os impostos devidos (PIS/PASEP, COFINS, IR, ITR).

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

O Ajuste a Valor Presente – AVP da conta Devedores por Vendas Compromissadas que representa os recebíveis da Carteira de Mutuários com vencimentos a partir de 360 dias, foi realizado de acordo com a seguinte metodologia:

a)Inicialmente, foi desenvolvido um **Indicador de Desempenho da Carteira – IDC** para determinar o perfil da inadimplência e risco de crédito de cada contrato, tomando como base o Fluxo Efetivamente Realizado e o Fluxo Teórico de cada contrato, nos últimos 19 anos. Foram consideradas todas as amortizações realizadas em cada contrato, pagamentos de encargos moratórios, bem como renegociações de parcelas em atraso pagas ou incorporadas ao saldo devedor, em suas respectivas datas-base. Então, o IDC foi obtido pelo **Valor Presente Realizado – VPR dividido pelo Valor Presente Teórico – VPT**. O valor presente foi calculado com base na taxa da poupança. O período estudado foi o movimento financeiro de cada contrato a partir de fevereiro de 1991 e a data base da avaliação, 31 de dezembro de 2009.

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. Este 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 2009.

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

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

e) A partir do **SPREAD de Inadimplência** foi determinada a **Taxa de Desconto de 5%** para cada contrato, calculada da forma abaixo:

Taxa Real de Retorno + Spread de Inadimplência CDHU

f) Na sequência foi calculado o **Valor Presente do Fluxo Futuro Antes 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.

g) O efeito dessa operação pode ser verificado abaixo:

	2009	2008
Devedores por vendas compromissadas	5.580.825	5.424.630
Ajuste a valor presente	(2.482.497)	
	3.098.328	5.424.630

O resultado foi levado à conta Lucros e/ou Prejuízos Acumulados, no Patrimônio Líquido.

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

	2009	2008
Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo	2.811.345	5.128.983
Empréstimos junto aos bancos estatais	286.983	295.647
	3.098.328	5.424.630

Para os financiamentos realizados com recursos oriundos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, integrava o valor das prestações mensais uma parcela de Fundo de Recuperação Residual - FRR, demonstrada sob a forma de provisão para fazer face à coberturas futuras dos saldos residuais de mutuários (nota 19).

Até o ano de 1994, as construções das unidades habitacionais eram financiadas com recursos da Caixa Econômica Federal e do Banco do Brasil, para os quais os saldos residuais devedores estão amparados pela cobertura do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais (nota 20).

O número total de mutuários em cobrança é de aproximadamente 332 mil, sendo 95% deles financiados com recursos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo e os demais através de empréstimos já anteriormente referidos.

7.1. Concessão de subsídios - aspectos legais

A Lei Estadual nº 7.646/91, que trata dos programas habitacionais destinados a construção e financiamento de casas populares à população de baixa renda (até 5 salários mínimos), determina que os valores das prestações não poderão comprometer a renda familiar dos mutuários, na amortização de suas prestações, em níveis superiores a 15% ou 20% das referidas rendas.

7.2. Histórico dos subsídios

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

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

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

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

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

O registro efetivo dos subsídios passou a ser no ato do pagamento das prestações mensais. No ano de 2009 os subsídios concedidos sobre as prestações a receber de curto prazo perfizeram o montante de R$ 201.942.

7.3. Inadimplência

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

Em condições absolutamente satisfatórias aos mutuários, embora não tenha ocorrido qualquer tipo de anistia, os prazos de financiamento foram prolongados e os valores das prestações adequados à capacidade de pagamento dos mutuários.

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

Em 2008 a Gerência de Administração de Créditos Imobiliários, revisou as normas e procedimentos, NP nº. 4.01.03 – Diretrizes e Critérios para Administração de Contratos com mutuários e NP nº. 4.01.04 – Procedimentos para Administração de Contratos com Mutuários, resultando nas seguintes ações:

• ingresso de 10.433 ações judiciais de cobrança.

• acompanhamento das retomadas dos imóveis com sentença judicial transitada em julgado e reocupação dos mesmos.

• ampliação do evento "Conciliar é legal", por intermédio de convênio firmado com o Tribunal de Justiça, onde, através de atendimento em conjunto, foram feitos 2.000 acordos nos municípios de Campinas, Jundiaí e São Paulo.

No encerramento do exercício de 2008, a quantidade média de mutuários com mais de 3 prestações em atraso totalizava 77.800 mutuários, representando uma inadimplência de 25%.

A arrecadação efetiva acumulou nesse ano o valor de R$ 333.065 (*) - com uma média mensal de R$ 27.755, representando um aumento de 22% em relação ao ano anterior.

Em 2009, dando continuidade ao processo iniciado em 2008, a Gerência de Administração de Créditos concluiu:

• ingresso e distribuição de 3.143 ações judicias de cobrança, totalizando 12.831 ajuizadas.

• acompanhamento da retomada de 173 imóveis com sentença judicial transitada em julgado e reocupação dos mesmos.

• ampliação do evento "Conciliar é legal", por intermédio de convênio firmado com o Tribunal de Justiça, onde, através de atendimento em conjunto, foram feitos 2.200 acordos nos municípios de Campinas, Jaú e São Paulo (capital).

• efetivação de 576 acordos que resultaram no montante de R$ 1.595.

No entanto, no encerramento do exercício de 2009, a quantidade média de mutuários com mais de 3 prestações em atraso aumentou para 94.745 mutuários, representando uma inadimplência de 28%.

A arrecadação efetiva acumulou nesse ano o valor de R$ 344.402 (*) - com uma média mensal de R$ 28.700, representando um aumento de 3,4% em relação ao ano anterior.

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

8. TERRENOS E DESAPROPRIAÇÕES EM ANDAMENTO

	2009	2008
Terrenos	453.455	423.051
Desapropriações em Andamento	57.324	4.474
	510.779	427.525

Terrenos: Representam os custos de aquisição e despesas com benfeitorias nos terrenos destinados a futuros empreendimentos. Após a conclusão das obras esses custos são reclassificados para a conta de imóveis a comercializar, onde em 2009 este valor foi de R$ 47.519 (R$ 61.896 em 2008).

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

A variação ocorrida no exercício de 2009 refere-se à atualização dos valores que já se encontravam provisionados, bem como, o ingresso de novas ações de desapropriações. A contrapartida desta conta está registrada na rubrica provisão para desapropriações, no exigível a longo prazo.

9. PROJETOS EM FASE DE DESENVOLVIMENTO

	2009	2008
Recursos da COHAB	995.561	926.168
Empreitada Integral	226.638	126.912
	1.222.199	1.053.080

10. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	2009	2008
Unidades concluídas e não comercializadas	321.010	112.993
Unidades para revenda	26.072	212.198
Aluguel social	562	562
Concessão onerosa	664.818	654.362
	1.012.462	980.115

continua...

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

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO

continuação...

11. FCVS A RECEBER

	2009	2008
FCVS a receber	277.043	258.841
Provisão para Perdas	(44.600)	-
	232.443	258.841

O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS tem a finalidade de cobrir eventuais saldos devedores de mutuários ao final dos prazos de financiamento, que será ressarcido pela Caixa Econômica Federal - CEF.

Em consonância com o CPC 01 – Redução ao Valor Recuperável de Ativos, a Companhia efetuou em 2009 uma provisão para perdas de cerca de 16% do valor a ser ressarcido pela CEF, conforme demonstrado acima.

A provisão para perdas foi constituída tomando-se por base aproximadamente 4.500 contratos de mutuários, inicialmente glosados pela Caixa Econômica Federal.

O valor é atualizado mensalmente pela variação da Taxa Referencial (TR).

12. DEPÓSITOS JUDICIAIS

	2009	2008
Depósitos Judiciais	4.356	4.356
Depósitos Judiciais - causas cíveis	16.246	19.921
Depósitos Judiciais - causas trabalhistas	21.880	18.150
Depósitos Judiciais - causas tributárias	231	-
	42.713	42.427

13. IMOBILIZADO

	Taxa de deprec. a.a%	Custo corrig.	Deprec. acum.	2009 Imobil. líquido	2008 Imobil. líquido
Equipamentos de informática	20%	6.375	(3.901)	2.474	1.322
Móveis e utensílios	10%	5.257	(3.701)	1.556	1.845
Instalações	10%	16	(12)	4	5
Máquinas e equipamentos	10%	355	(285)	70	88
Equipamentos para ambulatório	10%	3	(2)	1	1
		12.006	(7.901)	4.105	3.261

14. INTANGÍVEL

	Taxa de deprec. a.a%	Custo corrig.	Deprec. acum.	2009 Imobil. líquido	2008 Imobil. líquido
Direitos de uso	20%	6.567	(4.263)	2.304	2.653
		6.567	(4.263)	2.304	2.653

15. FORNECEDORES E PRESTADORES DE SERVIÇOS

	2009	2008
Empreiteiros	108.005	40.544
Prestadores de serviços	14.664	9.447
Cauções e retenções contratuais	6.063	5.259
Fornecedores	176	160
	128.908	55.410

16. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	2009	2008
Circulante		
Causas cíveis	62.035	70.063
Não circulante		
Causas trabalhistas	38.822	61.628
Causas cíveis	264.934	242.336
INSS	20.043	19.325
FNDE	2.171	2.093
PIS/PASEP - COFINS	81.275	156.851
IR / CSSL	11.982	11.645
Demais causas tributárias	23.956	13.098
	443.183	506.976
Total	505.218	577.039

A Companhia, com base na posição de seus assessores jurídicos, está discutindo judicialmente a legitimidade de certos processos trabalhistas, fiscais e cíveis. Em caso de desfecho desfavorável dessas demandas, não são previstos ônus adicionais que excedam os valores já provisionados.

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

Causas Cíveis: aproximadamente 95% compreendem os processos de diversas empreiteiras contra a Companhia, pleiteando o pagamento correspondente à diferença de correção monetária da conversão da moeda para o Plano Real, conforme orientação dos consultores jurídicos da CDHU. A partir do exercício de 2005, para os processos com condenação judicial de Primeira Instância, os valores foram provisionados contemplando as verbas indenizatórias atualizadas de acordo com a Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; o restante refere-se a diversos processos condominiais e perdas e danos.

Até dezembro de 2009, foram encerrados 62 (sessenta e dois) processos, mediante acordos celebrados, face à concessão pelas autoras de descontos de 30% (trinta por cento) sobre os valores das condenações e os pagamentos estão sendo efetuados em 25 (vinte e cinco) parcelas; sendo a primeira correspondente a 30% (trinta por cento) do valor e, as demais, em 24 (vinte e quatro) parcelas, mensais, iguais e sucessivas. O montante de R$ 62.035, referente às 12 (doze) prestações que serão pagas no decorrer do ano de 2010, está registrado no circulante.

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

Causas Tributárias: Utilizamos desde o exercício de 2003, a sistemática de instituições financeiras para apuração das contribuições para o PIS (0,65%) e para a COFINS (4%), considerando como base de cálculo a somatória das receitas de Produção, Comercialização, Gestão de Crédito e das receitas não operacionais, totalizando o recolhimento no exercício de 2009 de R$ 792 para o PIS e R$ 4.875 para a COFINS.

Cabe salientar que, devido ao procedimento adotado acima mencionado, constituímos uma provisão de contingências de PIS e COFINS, (de janeiro de 2005 a dezembro de 2009), equivalente a R$ 11.311 e R$ 69.609, respectivamente (valores atualizados até 31/12/2009, pela taxa Selic), mais a taxa de sucumbência de R$ 355.

Tal provisão foi constituída pela sistemática de apuração para o PIS e a COFINS utilizada pelas Incorporadoras Imobiliárias com base na totalidade das receitas auferidas, inicialmente, no período de janeiro de1999 a agosto de 2003 e, a partir da competência de setembro de 2003 tais apurações foram efetuadas com base nessa mesma sistemática, porém com utilização das alíquotas aplicáveis às instituições financeiras.

Em novembro de 2009 efetuamos a reversão dos valores provisionados de janeiro de 1999 até dezembro de 2004, em virtude da decisão pela Corte Especial do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ), que julgou inconstitucional o artigo de lei que autorizava a autarquia a apurar e constituir créditos pelo prazo de 10 anos, como consta nos incisos I e II do artigo 45 da Lei n. 8.212/91.

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

O resultado líquido dessa reversão foi de R$ 75.576 mil.

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

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

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

17. CONVÊNIOS A REPASSAR

	2009	2008
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM	1.728	9.000
Companhia Hipotecária - Cobansa	-	1.824
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA	15.710	-
Programa de Arrendamento Residencial - PAR	12.924	12.901
Programa de Intervenção em Favelas - PPI	17.982	-
Programa Cidade Legal	16.555	-
Programa Vila Dignidade	732	-
Programa São Paulo de Cara Nova	11.858	-
Convênio CDHU X SH	59.612	-
	137.101	23.725

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

COBANSA: Recursos repassados pela Cobansa para realização das edificações de 244 unidades habitacionais em Santana do Parnaíba, concluído em 2009.

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

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

- Raposo Tavares – quadra 33 lote 02 – 140 unidades - valor R$ 4.481
- Raposo Tavares – quadra 33 lote 03 – 100 unidades – valor R$ 3.201
- Residencial Cidade Líder - Itaquera 1A – 58 unidades – valor R$ 1.856 e
- Residencial Arthur Alvim A –Itaquera 1B – 105 unidades – valor R$ 3.361

PPI: Contratos de repasse celebrados entre a União Federal, por intermédio do Ministério das Cidades, gestor do programa, representada pela Caixa Econômica Federal e o Governo do Estado de São Paulo, objetivando a execução de ações relativas ao programa de intervenção em favelas em diversos municípios.

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.

VILA DIGNIDADE: O propósito do convênio visa a 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.

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 infra-estrutura, 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.

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

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

18. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Circul.	Long. prazo	2009 Total	Circul.	Long. prazo	2008 Total
CEF	3.826	48.597	52.423	3.793	51.962	55.755
Bc. Brasil	35.196	96.058	131.254	34.365	124.097	158.462
IPESP	3.582	2.686	6.268	3.440	6.020	9.460
	42.604	147.341	189.945	41.598	182.079	223.677

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

A operação com o Instituto de Previdência do Estado de São Paulo - IPESP foi efetuada em outubro de 1998, com carência de 36 meses e amortização em 120 parcelas mensais, corrigidas pela variação do INPC - IBGE.

19. FUNDO DE RECUPERAÇÃO RESIDUAL

	2009	2008
Fundo de Recuperação Residual - FRR	115.005	103.396
	115.005	103.396

O Fundo de Recuperação Residual – FRR tem a finalidade de cobrir eventuais saldos contratuais apurados ao final dos prazos de financiamentos aos mutuários contratados até dezembro de 2006. Por deliberação da Diretoria, através da RD n.º 049 de 28/11/06, devido a mudanças de critérios no cálculo das prestações, nos contratos assinados a partir de janeiro de 2007, os mutuários não sofrerão mais a cobrança do FRR em suas prestações, portanto, havendo algum resíduo contratual ao término do financiamento, o mesmo será cobrado do mutuário.

20. FCVS A RECOLHER

	2009	2008 (reclassificado)
Fundo de compensação e variação salarial - FCVS	7.481	6.996
	7.481	6.996

O Fundo de Compensação e Variação Salarial – FCVS a recolher registra a contribuição trimestral de responsabilidade da Companhia, criada pelo Decreto Lei 2164/84, reclassificado para o longo prazo para melhor adequação contábil, visto que não se tem previsão de recolhimento.

Com base na isenção prevista no artigo 12 da Lei 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a Companhia, desde 1º de janeiro de 2001, não vem recolhendo as contribuições trimestrais ao FCVS, apenas apurando suas bases de incidência, por exigência contida no manual do FCVS. As contribuições trimestrais devidas e não recolhidas ao FCVS referentes às competências compreendidas entre o 4º trimestre de 1986 e o 4º trimestre de 2000 foram atualizadas mensalmente pela variação da Taxa Referencial (TR), com acréscimo de juros de 0,5% ao mês.

21. OUTRAS EXIGIBILIDADES

	2009	2008
Programa de desenvolvimento comunitário - PRODEC	-	975
Taxa de concessão de uso	13.781	9.938
	13.781	10.913

A taxa de concessão de uso (TCU) refere-se à parcela de amortização paga pelas famílias ocupantes dos imóveis em caráter de aluguel social.

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

22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O Capital Autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2009 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 8.805.308.286 ações ordinárias e nominativas sem valor nominal (8.156.930.502 ações de R$ 1,00 cada em 2008).

23. COBERTURA DE SEGUROS

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

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS E DERIVATIVOS

Em 31 de dezembro de 2009 e 2008, a Empresa possuía instrumentos financeiros representados, substancialmente, por aplicações financeiras. Os valores desses instrumentos reconhecidos nos balanços patrimoniais, levantados naquelas datas, não divergem dos valores de mercado.

Em 31 de dezembro de 2009 e 2008, a Companhia não possui operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

25. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A posição, em 31 de dezembro de 2009 é a seguinte:

Contribuição Social	R$ mil
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/05	767.244
Base de cálculo negativa no exercício de 2006	109.768
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/06	877.012
Base de cálculo negativa no exercício de 2007	83.082
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/07	960.094
Base de cálculo negativa no exercício de 2008	111.329
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/08	1.071.423
Base de cálculo negativa no exercício de 2009	335.028
Saldo base de cálculo negativa em 31/12/09	1.406.451

Imposto de renda	R$ mil
Saldo prejuízo fiscal em 31/12/05	876.501
Prejuízo fiscal exercício 2006	109.703
Saldo prejuízo fiscal em 31/12/06	986.204
Prejuízo fiscal exercício 2007	83.020
Saldo prejuízo fiscal em 31/12/07	1.069.224
Prejuízo fiscal exercício 2008	111.329
Saldo prejuízo fiscal em 31/12/08	1.180.553
Prejuízo fiscal exercício 2009	335.028
Saldo prejuízo fiscal em 31/12/09	1.515.581

26. EVENTOS SUBSEQÜENTES

Para o exercício de 2010 já estão aprovados no Orçamento do Estado, recursos da ordem de R$ 612.100 os quais serão destinados para investimentos em projetos habitacionais.

* * *

LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜHL

Diretor Presidente

MANOEL DE JESUS GONÇALVES

Diretor

MARIO AMARAL SAMPAIO COELHO JÚNIOR

Diretor

ANTONIO CARLOS TREVISANI

Diretor

JOÃO ABUKATER NETO

Diretor

ROSÁLIA BARDARO

Diretora

MÁRIO KENJI MARUYAMA

TC CRC 1SP 127.707/O-5

continua...

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

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO

continuação...

RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE DE 2009

A CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo divulgou pela primeira vez em 2009, além das demonstrações contábeis, um Balanço Social (publicado no Diário Oficial, em abril de 2009), cujo objetivo foi o de melhorar ainda mais a comunicação e a prestação de contas à Sociedade, com transparência e eficiência. Para as demonstrações financeiras do período encerrado em dezembro de 2009 a Companhia optou por publicar seu primeiro relatório de sustentabilidade, de acordo com a metodologia GRI.

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

O Relatório de Sustentabilidade da CDHU 2009 destaca as principais práticas adotadas pela empresa, alinhadas com o planejamento estratégico da atual gestão, e seus respectivos resultados nos aspectos econômico, social e ambiental, compreendidos entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2009. Os indicadores GRI são apresentados ao longo do texto. Os dados aqui apresentados foram baseados em levantamentos periódicos realizados pelas diferentes áreas da CDHU e da Secretaria da Habitação, órgão ao qual a CDHU é vinculada, durante o exercício de 2009, por meio de indicadores de desempenho próprios e outros em atendimento à legislação vigente que regulamenta suas atividades, bem como a partir de entrevistas realizadas com as respectivas diretorias da instituição.

Nível C de aplicação GRI - AUTODECLARADO

A CDHU autodeclara ter atingido nível C de aplicação do GRI/G3 no seu relatório de sustentabilidade 2009. Nesta publicação, somou 13 indicadores. O total de indicadores apresenta 12 essenciais e 1 adicional classificados a seguir:

Econômico (EC) – 3 indicadores;

Meio Ambiente (EN) – 3 indicadores;

Práticas Trabalhistas e Trabalho Decente (LA) - 6 indicadores;

Sociedade (SO) – 1 indicador;

Eventuais comentários ou esclarecimentos sobre este relatório podem ser enviados para 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

No período de 2007 a 2009, a Secretaria da Habitação e a CDHU desenvolveram projetos inovadores para enfrentar o *deficit* habitacional no Estado de São Paulo e proporcionar melhores condições de vida à população de menor renda. O grande destaque alcançado desde então, que se percebe consolidado em 2009, por meio das diversas ações descritas neste relatório, é a mudança de paradigma na atuação da empresa, que torna-se cada vez mais eficiente e transparente no contato com seus mutuários.

Dessa maneira, estabelecemos novas bases institucionais e linhas programáticas, consolidadas no Plano Plurianual 2008/2011, que promoveram o fortalecimento do papel da Secretaria da Habitação e a reestruturação organizacional da CDHU. Como marcos dessa nova base foram criados o Conselho Estadual da Habitação (CEH), o Fundo Estadual da Habitação de Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH), com a promulgação da Lei Estadual nº 12.801/08 e o Decreto Estadual nº 53.823/08, ambos em fase de implantação.

As novas diretrizes centraram o foco na melhoria da qualidade da moradia e sua inserção na cidade. Com base em pesquisa de opinião (IBOPE/2007) e dados das necessidades habitacionais (FSEADE/2006), priorizaram-se os projetos de urbanização de favelas, regularização fundiária e melhoria do padrão construtivo das unidades habitacionais, com destaque para a intervenção na Serra do Mar e a regularização fundiária com o programa Cidade Legal.

Em 2009, os investimentos do Estado no setor habitacional atingiram R$ 1 bilhão, sem computar as fontes de recursos federais. A CDHU, que, ao receber esse aporte para viabilizar projetos habitacionais e urbanísticos, tem em suas mãos uma grande responsabilidade. Somente nesse último ano, cerca de 26 mil famílias já foram beneficiadas e encontram-se em produção 57 mil unidades habitacionais em 272 municípios.

E para garantir a continuidade desse trabalho, temos direcionado esforços no sentido de desenvolver a gestão e os processos da Companhia. Hoje, a credibilidade da empresa é um de seus patrimônios. A partir de uma relação harmoniosa e efetiva com todos os seus públicos, a CDHU pode desenvolver um trabalho cada vez mais consistente e coerente com os princípios da sustentabilidade.

Lair Krähenbühl

Perfil Organizacional

A CDHU é uma empresa do governo do Estado de São Paulo, vinculada à Secretaria da Habitação, e representa o maior agente promotor de moradia popular do Brasil. Sua finalidade é executar programas habitacionais em todo o território do estado paulista, voltados para o atendimento exclusivo da população de baixa renda (G 2.1).

É importante ressaltar que, por "habitação", entende-se que haja, além das moradias, um ambiente propício para o desenvolvimento adequado da sociedade, com elementos essenciais para uma boa qualidade de vida da população. Por isso, além de produzir unidades habitacionais, a CDHU também intervém no desenvolvimento urbano das cidades.

A empresa foi fundada em 1949 e já teve vários nomes: Cecap, Codespaulo e CDH . Recebeu sua atual denominação em 1989. A história da intervenção do governo do Estado na habitação popular começou efetivamente em 1967, quando a Cecap - Companhia Estadual de Casas Populares - inicia a produção de moradias para a população de baixa renda. De lá para cá, foram comercializadas milhares de unidades habitacionais em quase todas as cidades do Estado de São Paulo. Esse número cresce a cada mês.

Como uma empresa pública, a Companhia segue, em sua estrutura, as divisões propostas por lei, de acordo com o organograma e, atualmente, emprega 754 pessoas diretamente (LA1).

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

A CDHU é uma sociedade de economia mista, cuja participação do governo do Estado de São Paulo representa 99,999065962%. A composição do capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2009 está demonstrada abaixo (G2.6):

CAPITAL SUBSCRITO: R$ 7.160.307.414,00

QUANTIDADE DE AÇÕES: 8.805.308.286 ORDINÁRIAS NOMINATIVAS SEM VALOR NOMINAL

ACIONISTAS	POSIÇÃO ACIONÁRIA EM 31/12/2009		
	R$	%	EM AÇÕES
Fazenda do Estado de São Paulo	*7.160.240.534,00*	*99,999065962*	*8.805.225.699*
Cia. de Desenv. Agrícola de S. Paulo – CODASP	*66.824,00*	*0,000933256*	*82.518*
Empresa Metrop. de Planej. da Grande S. Paulo - EMPLASA	*25,00*	*0,000000349*	*32*
Cia. de Tecnologia de Saneamento Ambiental – CETESB	*17,00*	*0,000000237*	*21*
DERSA - Desenvolv. Rodoviário S/A	*7,00*	*0,000000098*	*9*
CDHU - Cia. de Desenvolv.Habitac. e Urbano do Est. de São Paulo	*1,00*	*0,000000014*	*1*
Conselho de Administração	*6,00*	*0,000000084*	*6*
TOTAIS	**7.160.307.414,00**	**100,00**	**8.805.308.286**

Os recursos da CDHU em 2009 provieram em sua maioria, 84%, do governo estadual e, em segundo lugar, da própria Secretaria da Habitação. Além disso, a Companhia contou no último ano com aportes financeiros do governo federal, por meio do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, e do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

A sociedade não sofreu qualquer mudança significativa de porte ou estrutura em 2009. Contudo, como ocorre anualmente, houve aumento de capital social por aporte do sócio majoritário. Em 2008, o aporte realizado pela Fazenda do Estado, como aumento de capital formalizado nas respectivas assembléias gerais, foi de R$ 554.672.186,00 e, para 2009 (de janeiro a dezembro), esse valor deve montar cerca de R$ 632.876.593,00 (G2.8 e G2.9).

Perfil do Público Atendido (G2.7)

A CDHU tem o objetivo de oferecer habitação e condições urbanas para proporcionar uma boa qualidade de vida a famílias estabelecidas no Estado de São Paulo e com renda de um a dez salários mínimos, atendendo, hoje, cerca de dois milhões de pessoas em 315.531 mutuários em cobrança e 16.998 mutuários em programas especiais (que compreendem áreas de risco, atuação em cortiços, idosos, áreas onde o imóvel não pode ser vendido e áreas sem comercialização). Somente em 2009 foram atendidas quase 26 mil novas famílias por meio de seus projetos de habitação popular, urbanização de favelas e estruturação de áreas invadidas.

Nos últimos anos e especialmente em 2009, devido a diversos fatores confluentes do mercado, a iniciativa privada passou a se interessar por públicos de baixa renda na comercialização de moradias. Porém, a população brasileira de baixíssima renda, que recebe de um a três salários mínimos, ainda não é atendida por esse tipo de iniciativa, já que é inviável economicamente, a não ser com um aporte financeiro do Estado. Por isso, a CDHU tem direcionado seus esforços para atender as demandas mais prementes da sociedade, que inclui este público.

E para que isso seja possível, a Companhia tem investido em pesquisas e estudos para reconhecer as reais necessidades habitacionais do Estado e conhecer as pessoas beneficiadas por suas atividades. É o caso do censo apresentado em 2009 (com dados levantados em 2008), que traça um perfil completo de seus mutuários, oferecendo informações valiosas para a gestão da empresa.

Foram analisados aspectos contratuais das unidades, bem como a situação socioeconômica e educacional dos mutuários e a situação física e do entorno dos empreendimentos, oferecendo informações importantes para a criação ou adaptação dos projetos e programas da Companhia. A partir daí foi possível fortalecer os programas de melhoria das unidades, de regularização fundiária e de combate à inadimplência, algumas das diretrizes estratégicas da empresa em destaque no último ano.

Tão importante quanto entender o perfil do mutuário é o estabelecimento de políticas públicas de longo prazo para garantir a redução do *deficit* habitacional. Para isso, a SH/CDHU estabeleceu os seguintes planos:

A Habitação de Interesse Social em São Paulo

No âmbito estadual está em curso, desde o início de 2009, a elaboração do Plano Estadual de Habitação. Esse plano, previsto pela Lei Estadual nº 12.801/08 e Decreto Estadual nº 53. 823/08, atende também às diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, devendo constituir importante instrumento articulador das ações do setor no âmbito do território do Estado de São Paulo, além de fornecer bases para a integração dos planos habitacionais dos municípios entre si e aos planos de desenvolvimento regional, bem como referências para a implementação dos programas e políticas de subsídios.

O desenvolvimento dos trabalhos vem sendo realizado pela SH/CDHU com apoio de consultoria contratada e conta com suporte técnico de três instituições do Estado: a Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados - FSEADE, a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano - EMPLASA e o Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal - CEPAM.

Planos Municipais de Habitação de Interesse Social

Da mesma forma que o Estado, cabe aos municípios a elaboração de seus planos locais de habitação, os quais constituem uma das exigências para a plena participação no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS. Os municípios poderiam aderir ao SNHIS até 31/12/2009, comprometendo-se a instituir por lei um fundo municipal de habitação, criar conselho gestor do fundo e elaborar Plano Habitacional de Interesse Social.

De acordo com o Ministério das Cidades, no encontro realizado em São Paulo em 9 e 10 de outubro de 2009, na sede da Secretaria da Habitação, de um total de 645 municípios do Estado de São Paulo, aderiram ao SNHIS 598[1] prefeituras, totalizando 92, 71% de adesão.

A SH/CDHU oferece apoio político aos municípios e prefeituras para aderirem aos Planos de Habitação de Interesse Social. Nesse sentido, foi criado o Programa "Cidade Legal", que trata da Regularização Fundiária conforme descrito a seguir:

Plano Plurianual de Investimentos (G 2.2)

A carência habitacional e urbana é um dos maiores desafios do governo do Estado de São Paulo. O Estado possui mais de 41 milhões de habitantes, distribuídos em cerca de 15 milhões de domicílios. Segundo estudo realizado em 2006, o *deficit* no setor girava em torno de 880 mil moradias, a maior parte concentrada nas regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas e Baixada Santista, além das habitações em condições inadequadas, que somavam 3,8 milhões[2].

Por essa razão, a Secretaria de Estado da Habitação e a CDHU estabeleceram novas diretrizes e ações estratégicas que visam minimizar as necessidades mais prementes e encontrar soluções habitacionais inovadoras e duráveis. Assim, foi criado o Plano Plurianual de Investimentos (PPA) em Habitação para o período de 2008/2011 (Lei Estadual nº 13.123/08), que 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 em 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 até dez salários mínimos e alguns segmentos sociais específicos;

- apoio à capacitação e ao fortalecimento dos agentes que promovem a política habitacional.

Dessa forma, é possível focar nas necessidades mais urgentes da sociedade, intensificando o atendimento habitacional nas regiões metropolitanas, por meio da articulação de ações em parceria com municípios, entidades associativas, governo federal e iniciativa privada (G4.14 e G4.15).

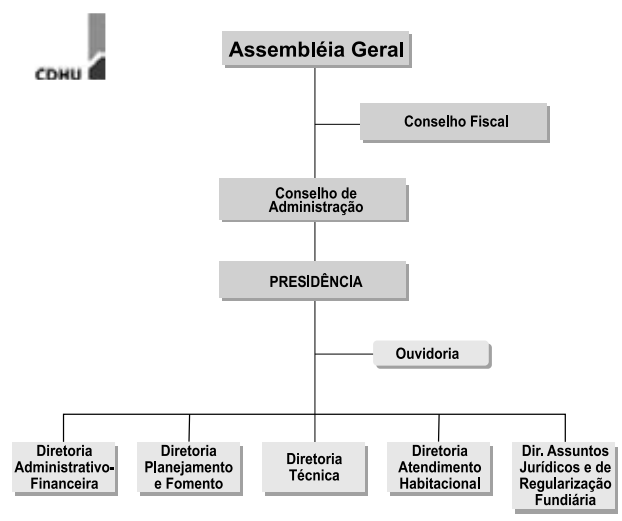
[1] Fonte: Caixa Econômica Federal, endereço eletrônico www.habitacao.sp.gov.br/conheca- melhor-a-secretaria-da-habitacao/fotos-eventos.asp

[2] Plano Estadual de Desenvolvimento Habitacional PEDH 2007-2020 tabela 7 p.41, Dez 2006.

Atuação Geográfica (G2.5)

Governança Corporativa

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



Principais executivos: (G4.2)

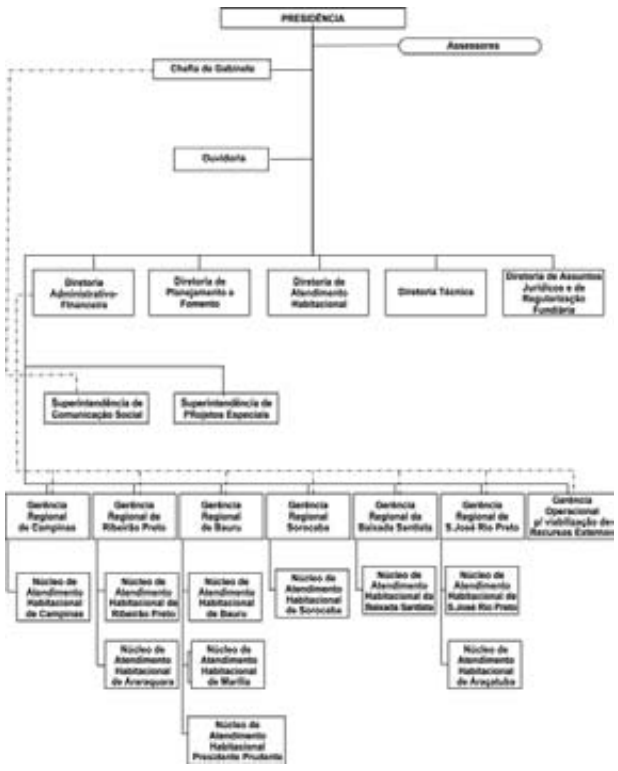
continua...

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

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO

continuação...



Ética (SO4)

Todas as contratações da CDHU atendem aos ditames legais previstos na Lei nº 8.666/93 e 10.520/02, promovendo 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 eventualmente recebida é investigada mediante instauração de comissão de sindicância específica para esse fim, que apura a veracidade e propriedade da denúncia, indicando responsáveis e eventuais prejuízos. No caso de contratos julgados irregulares pelo Tribunal de Contas do Estado, a Companhia instaura uma comissão de apuração preliminar e posteriormente é constituída uma comissão de sindicância que, detectada a existência de danos e responsáveis, aplica as penalidades às partes envolvidas nos termos da Lei, encaminhando seus relatórios e documentos para o Tribunal de Contas e ao Ministério Público.

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

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

Órgãos de Governo:

A relação da CDHU com a esfera governamental se dá por meio de diversas cooperações em âmbito federal, estadual e municipal. Dentre elas, podemos citar as parcerias com os seguintes órgãos:

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

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;

- Programa de Arrendamento Residencial;

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

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

- Protocolo de Cooperação entre o Governo do Estado de São Paulo, Secretaria da Habitação, Secretaria de Meio Ambiente, FIESP, SECOVI, SINDUSCON, APEOP, AELO e ASBEA, que tem o objetivo de promover a cooperação técnica e institucional em prol do desenvolvimento sustentável;

- Prefeituras Municipais, com atenção especial ao Programa "Cidade Legal", que promove a regularização fundiária para a população;

Historicamente, a relação da CDHU com as prefeituras e o Ministério Público representa um grande desafio, já que existem questões políticas e interesses a serem trabalhados constantemente. Como destaque na tentativa de sanar ou minimizar as dificuldades de relacionamento com essas esferas governamentais, vale ressaltar dois instrumentos de gestão criados em 2009: o Núcleo do Ministério Público e o Sistema de Gestão de Pleitos Habitacionais. Essas iniciativas, além de promover uma maior transparência nas relações da Companhia com esses órgãos, minimizando questões de interesses políticos, também proporcionam uma maior eficiência dos processos administrativos da CDHU.

• Núcleo do Ministério Público

A instância, criada para promover uma maior interação entre a CDHU e o Ministério Público, busca soluções para questões jurídicas de maneira a desburocratizar e facilitar acordos. A partir da existência do Núcleo, a relação entre as duas partes se tornou mais transparente e eficiente.

• Sistema de Gestão de Pleitos Habitacionais

Iniciada em 2009, essa iniciativa visa o atendimento mais apropriado às diferentes necessidades e realidades municipais e dar maior agilidade ao processo de avaliação das demandas municipais.

Os prefeitos interessados em pleitear unidades habitacionais, ou quaisquer dos serviços oferecidos pelos programas da Secretaria da Habitação e da CDHU, recebem uma senha eletrônica personalizada, tendo acesso a um sistema, com formulário eletrônico para apresentar as seguintes informações sobre o Município:

✓ Problemas Habitacionais – Identificação e quantificação dos principais focos de necessidades de moradias do Município;

✓ Pleitos – Indicação das opções de atendimento habitacional do Município solicitadas à SH/CDHU;

✓ Condições Legais e Institucionais – Indicação dos instrumentos legais e institucionais que o Município dispõe para sua atuação no setor de Habitação de Interesse Social (incluindo plano diretor, conselho de habitação, fundo etc.);

✓ Recursos Fundiários – indicação de terrenos/imóveis disponíveis, de propriedade municipal e de particulares, para atendimento aos pleitos formulados, ou se o Município tem conhecimento de outros terrenos e/ou glebas públicas passíveis de utilização para programas habitacionais;

Dessa maneira, a Secretaria da Habitação e a CDHU mantêm um banco de dados atualizado constantemente com informações dos municípios e igualmente oferece uma maior imparcialidade na concessão de unidades e serviços habitacionais, buscando atender aos municípios mais necessitados e aumentando, assim, a transparência nos processos da Companhia em relação a outros órgãos públicos.

Mutuários

Já no que se refere ao relacionamento com os mutuários da Companhia, além do censo realizado para levantamento do perfil desse público, para que se possa atender às suas reais necessidades, são promovidos eventos no momento de sorteio e entrega de empreendimentos, distribuição de materiais informativos e educacionais, reuniões direcionadas, bem como a Ouvidoria e a Rede de Compromisso Social, que mantêm canais abertos de atendimento a esse público.

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

Além disso, no intuito de estar ainda mais próxima de seus mutuários, a CDHU está presente nas unidades do Poupa Tempo e em sete escritórios regionais e cinco Núcleos de Atendimento Habitacional espalhados pelo Estado.

Comunidade

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

Sociedade Civil

Paralelo a esse trabalho, existe ainda uma atuação proativa junto a líderes sociais, associações e entidades da sociedade civil organizada. Aqui, a Rede de Compromisso Social compõe uma aliança estratégica com associações de moradores, clubes de mães, lideranças informais e organizações do Terceiro Setor, promovendo uma maior integração entre eles. Além disso, são realizados programas para públicos específicos, ações na imprensa, assessoria técnica e atendimento à população, bem como parcerias com associações e cooperativas no intuito de aperfeiçoar os processos de produção e produtos habitacionais da Companhia, por meio das seguintes iniciativas:

▪ **Gestão Compartilhada**: Esta ação resulta na produção de condomínios por meio de incorporação imobiliária, com a participação das entidades organizadoras em todo o processo de produção. A entidade apresenta o terreno e elabora o projeto básico; a CDHU realiza a compra do terreno, aprova o projeto e licita as obras de terraplenagem, infraestrutura, edificações (fundação, estrutura, vedação, cobertura e instalações) e os beneficiários finais realizam as obras de acabamento do condomínio e da unidade habitacional. As entidades são responsáveis, também, pelo acompanhamento das obras, trabalhos sociais e a pós-ocupação, tendo disponibilizados pela CDHU os serviços de empresas de assistência técnica após a assinatura dos convênios.

▪ **Parcerias:** Por meio de diversas parcerias com organizações da sociedade civil a CDHU também torna possível a promoção de programas habitacionais para atendimento a demandas específicas. Em uma parceria com a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo, foram criados os Programas de Moradias Quilombolas e Programas de Moradias para Trabalhadores Rurais. Além disso, a Companhia mantém um convênio com a Fundação Casa.

Fornecedores e prestadores de serviços

Conforme a Lei Federal nº 8.666, de 21 de Junho de 1993, a contratação de qualquer fornecedor ou prestador de serviços por parte da CDHU é realizada por meio de licitações. A partir daí, 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

Toda a relação com o público interno da Companhia se dá por meio de uma Política de Gestão de Pessoas, que tem como base o Projeto "Qualidade de Vida", bem como o subsídio a atividades de capacitação, aperfeiçoamento ou desenvolvimento dos funcionários.

Acionistas e Provedores de Capital

Para garantir a transparência na relação com as entidades responsáveis pela viabilização e realização de suas obras, conforme indicador EC4, a Companhia investe na publicação de balanços sociais e relatórios que consolidam as principais informações da empresa durante cada ano.

Desempenho social

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

Com foco no desempenho social, a Secretaria de Estado da Habitação e a CDHU têm balizado suas atuações no conceito de Moradia Digna, como resgate da cidadania. Nesse sentido, a empresa tem investido cada vez mais na qualidade de seus projetos, no atendimento a públicos específicos, na erradicação de favelas e na estruturação de áreas invadidas, conforme descrito nas páginas anteriores. Além disso, vale ressaltar o aspecto da Regularização Fundiária e do Quadro Funcional da empresa, de acordo com os itens a seguir.

Regularização Fundiária

O conceito de Moradia Digna não se refere apenas aos novos empreendimentos habitacionais, mas também às demandas e necessidades de moradias antigas.

Por meio do Programa "Cidade Legal", criado em 2007, a SH/CDHU assessora e auxilia as prefeituras na regularização de núcleos habitacionais, tais como loteamentos, conjuntos habitacionais, condomínios residenciais, assentamentos precários e favelas. Desde então, dos 645 municípios paulistas, 337 já assinaram o convênio de cooperação técnica. Por meio desses convênios, 1,7 milhão de moradias estão em processo de regularização, beneficiando uma população em torno de oito milhões de pessoas.

A regularização dos núcleos habitacionais garante ao cidadão:

- Segurança Jurídica – direito ao uso e posse de seu imóvel;

- Possibilidade de transferência de posse e propriedade estendida aos descendentes;

- Utilização do imóvel como garantia para obtenção de créditos e financiamentos;

- Integração do proprietário ao sistema econômico;

- Imóvel e/ou moradia legalizada.

Quadro Funcional

Por se tratar de uma empresa pública, 60,7% de seus funcionários (458 dos 754 em 31/12/2009) são servidores concursados e as diretrizes de gestão de pessoas seguem as normas estipuladas pelo Ministério Público. Ao mesmo tempo, as políticas de remuneração estão atreladas ao Conselho de Defesa dos Capitais do Estado (Codec). Dessa maneira, a Companhia possui uma atuação restrita no que diz respeito às políticas de premiações e planos de carreira. Contudo, na tentativa de implantar uma gestão interna mais eficiente e motivadora, foi preparado em 2009 um novo Plano de Carreira para os funcionários, a ser implantado em 2010.

O plano prevê uma maior valorização da função técnica com possibilidade de ascensão, bem como um maior investimento em treinamento e capacitação.

- Perfil do público interno

O quadro funcional da CDHU é representado, em sua maioria, por homens com idade entre 36 a 60 anos e ensino superior completo (sem pós-graduação). Nos cargos de chefia, 60,56% é do sexo masculino, uma tendência que ainda se observa na maioria das empresas brasileiras, principalmente estatais.

Número de Funcionários por categoria funcional (LA14)	2009	
	Homens	Mulheres
Total:	463	291
Diretoria	5	1
Superintendência/Assessor	25	13
Gerência	39	23
Supervisão	45	35
Administrativo (Assist. Adm, Assist. Projetos, Assist. Técnico, Aux. Adm., Desenhista, Técnico Projetos, Jr. / Pl. / Sr., Analista Especial e Especialistas)	275	214
Operacional (Agente de Inspeção, Aux. Enfermagem, Aux. Topografia, Chefe Copa, Fiscal de Obras, Motorista, Porteiro e Telefonista)	74	5

Salário base por categoria funcional (LA14)	2009	
	Homens	Mulheres
Diretoria	14.800,00	14.800,00
Superintendência/Assessor	12.413,78	12.413,78
Gerência	9.745,63	9.745,63
Supervisão	7.651,18	7.651,18
Administrativo (Assist. Adm, Assist. Projetos, Assist. Técnico, Aux. Adm., Desenhista, Técnico Projetos, Jr. / Pl. / Sr., Analista Especial e Especialistas)	*4.041,33	*4.226,80
Operacional (Agente de Inspeção, Aux. Enfermagem, Aux. Topografia, Chefe Copa, Fiscal de Obras, Motorista, Porteiro e Telefonista)	*1.891,82	*1.456,53

** Salário médio nominal de Dez/09*

Diversidade e Igualdade de Oportunidades (LA13)	**2009**		
Idade	**Homens**	**Mulheres**	**Total**
Total de empregados por faixa etária	463	291	754
Menores de 18 anos	0	0	0
De 18 a 35 anos	41	23	64
De 36 a 60 anos	389	249	638
Acima de 60 anos	33	19	52
Total de empregados por nível de escolaridade	463	291	754
Analfabetos	0	0	0
Com ensino fundamental	52	12	64
Com ensino médio	124	74	198
Com ensino superior	238	160	398
Pós-graduados	49	45	94
Total de empregados por sexo	463	291	754
Ocupantes de cargos de chefia por sexo	60,56%	39,44%	180

- Benefícios (LA3)

Atualmente, a empresa oferece seguro de vida, assistência médica, assistência odontológica, vale-alimentação, vale-refeição, vale-transporte, complementação do auxílio previdenciário nos casos de afastamento por doença ou acidente do trabalho, auxílio-creche e auxílio-funeral.

- Treinamentos (LA8)

Com o objetivo de promover o desenvolvimento e a educação de seu público interno, a CDHU oferece subsídio, estipulado em percentuais específicos, 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. Atualmente, são 349 funcionários em cargos de nível médio e 405 em cargos de nível superior . (LA10)

Carga horária total dedicada a treinamento de pessoal dentro de cada categoria funcional (LA10)	**2009**
Cargos de nível médio	1.140
Cargos de nível superior	13.180
Total	14.320

* Programas de Educação / Treinamento / Conscientização:

Programa de Capacitação Profissional do Adolescente - PCPA: o convênio firmado entre a CDHU e a Fundação Casa, atende menores infratores em liberdade assistida, propiciando sua reinserção na sociedade e preparando-o 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 do estabelecido pelo programa. Em 2009, foram oferecidas 30 vagas.

* Programas de Aconselhamento:

Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO: estabelecido conforme a NR-7, tem um 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, mantido no prontuário clínico dos empregados no ambulatório médico, com as devidas prescrições e encaminhamentos para tratamento, quando necessário. O programa atende a todos os funcionários da CDHU e segue a Legislação Trabalhista vigente, auxiliando também nos encaminhamentos para tratamento pelo convênio médico.

Programa de Prevenção de Riscos Ambientais – PPRA: 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.

Programa de Qualidade de Vida na Empresa: com o objetivo de proporcionar um maior bem-estar do seu público interno, a empresa oferece a todos os interessados: massagens express; caminhadas ecológicas; ginástica laboral in loco; grupo de cooper; grupo de treinamento físico; grupo para o curso de "Atomic Training" e grupo de dança de salão. Devido ao sucesso do programa, pretende-se implementar novas atividades nos próximos anos.

Além disso, em 2009 foram realizadas campanhas de orientação e de caráter preventivo:

* Campanha de Saúde Ocular: foram oferecidas palestras ministradas por

continua...

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

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO

continuação...

médicos especialistas, bem como exames com a finalidade de orientar quanto às patologias visuais, sem nenhum custo para os funcionários.

Públicos específicos

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. Em 2009, destacaram-se os seguintes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A CDHU em parceria com o Instituto de Terras do Estado de São Paulo-ITESP, procura resolver as necessidades habitacionais de famílias em assentamentos da reforma agrária e está em processo de desenvolvimento de novas parcerias para ampliar o atendimento desta população.

Responsabilidade na cadeia de produção

Consciente de sua responsabilidade em uma ampla cadeia produtiva ligada a um dos setores mais carentes de qualificação da mão-de-obra, a CDHU procura maneiras de incentivar as empreiteiras a também assumirem sua responsabilidade social e ambiental. Nesse sentido, a Companhia incentiva, após as licitações, que a contratada prestigie a mão-de-obra local em cada empreendimento e que treine seus funcionários, promovendo uma maior qualificação do setor. Está em curso iniciativa para aumentar a contratação de egressos do sistema penitenciário.

Desempenho Ambiental

A CDHU não promove empreendimentos em locais de proteção ou risco ambiental, porém, muitas dessas áreas ou outras regiões de grande biodiversidade costumam ser invadidas e ocupadas ilegalmente por parcelas carentes da população. Para resolver isso, a CDHU vem atuando no trabalho de remoção e alocação dessas famílias, de acordo com as diretrizes da Companhia.

Trata-se, portanto, de um grande desafio socioambiental, que passou a representar uma das prioridades da atual gestão, desde 2007.

* Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar:

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

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

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

Com um investimento de R$ 560,9 milhões até 2012, o programa deverá se estender por todo o litoral paulista, caracterizando a maior ação deste tipo em andamento no mundo, de acordo com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), um dos financiadores. O programa teve início em 2009, em Cubatão, uma das áreas mais críticas da região. Para isso, a SH/CDHU cadastrou todas as famílias instaladas irregularmente e estima que aproximadamente 2.500 famílias permaneçam nos núcleos urbanizados na própria região e 5.000 sejam removidas.

Nos casos de remoção, existem duas opções: a SH/CDHU está construindo três bairros no Município de Cubatão e avaliando a aquisição de imóveis em cidades litorâneas, construídos pela Caixa Econômica Federal.

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

* Projeto Pantanal

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. (EN11)

O programa, desenvolvido e implementado pela SH/CDHU, está beneficiando diretamente mais de 8.000 famílias com construções de novas moradias, recuperação de fachadas, redes de água e esgoto, iluminação pública, pavimentação, paisagismo, sistemas de lazer, implementação de um parque e canalização de dois córregos, e obras de drenagem que puseram fim às enchentes.

A primeira etapa da urbanização atendeu 4.811 famílias. Dessas, 2.426 foram beneficiadas com moradias construídas no próprio local, ou em conjuntos habitacionais em outros bairros, e outras 2.385 favorecidas com obras de urbanização. A segunda fase do projeto, em licitação, vai atender mais 3.479 famílias.

Paralelamente, a SH/CDHU desenvolve ações sociais para envolver e estimular a participação popular no processo de transformação e apropriação do novo bairro. 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.

* Favela México 70

Localizada no Município de São Vicente, próximo à Ponte do Mar Pequeno, a Favela México 70 era um dos maiores assentamentos precários da Baixada Santista. Com uma população de aproximadamente 3.000 famílias, apresentava condições de degradação ambiental e pobreza.

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

As obras que estão revertendo as condições de degradação socioambiental da região incluem construção de casas e apartamentos, instalação de redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos, pavimentação das ruas, drenagem, aterro e paisagismo.

Já foram entregues 987 moradias na área para famílias removidas e mais 496 lotes em urbanização. A intervenção transformará essa área da Baixada Santista em um bairro com infraestrutura completa, contribuindo ainda para a melhoria sanitária e ambiental de toda a orla vicentina e santista.

Outros projetos especiais em andamento em 2009:

Recuperação Socioambiental da Serra do Mar, mananciais Guarapiranga e Billings, Rodoanel Mário Covas – Trecho Sul, Projeto Pantanal: Ação na várzea do rio Tietê, Operação Urbana Águas Espraiadas, favelas Paraisópolis e Heliópolis, Favela México 70, Jardim Santo André, Urbanização e Reassentamento: favelas de menor porte, urbanizações, reassentamentos, requalificação de áreas centrais, Programa de Atuação em Cortiços, Projeto de Revitalização "Nova Luz", Carta de Crédito Associativo.

A maioria dos projetos especiais de intervenções para urbanização ou erradicação de favelas recebe recursos do PAC para sua execução, de acordo com o quadro abaixo:

Intervenções da CDHU para urbanização ou erradicação de favelas com recursos do PAC

Município	Intervenção	Famílias atendidas com novas moradias	Famílias atendidas com urbanização	Total de famílias	Repasse de recursos da União em milhões R$	Contrapartida do Governo do Estado em milhões R$	Investimento Total em milhões R$
Bertioga	Vicente de Carvalho II	501	1.252	1.753	11	18,6	29,6
Cubatão	Boisão IX	2.320	–	2.320	36	41,2	77,2
	Bairros - Cota e Jardim Casqueiro	1.840	2.300	4.140	59,9	75,2	135,1
Guarulhos	Guarilhos C/ Bairro dos Pimentas	1.292	1.440	2.732	20	45,2	65,2
Hortolândia/ Sumaré	Hortolândia/Sumaré	140	1.543	1.683	3	16,4	19,4
Ribeirão Preto	Região do Aeroporto	721	450	1.171	17,5	19,9	37,4
Santo André	Favela Pintassilgo	400	–	400	11	8,5	19,5
	Jardim Santo André	594	2.426	3.020	19	16,9	35,9
Santos	Vila Alemoa	978	135	1.113	16	37,3	53,3
São Paulo	Area Central	1.588	–	1.588	26,6	66,7	93,3
	Jardim Pantanal	564	5.300	5.864	40	28,7	68,7
	Favela Paraisópolis	1.418	200	1.618	40	40	80
	Chácara Bela Vista	759	230	989	13	34,8	47,8
São Vicente	Favela México 70	158	496	654	7	9,5	16,5
TOTAL					R$320 milhões	R$450,9 milhões	R$770,9 milhões

Fonte: Panorama da Habitação de Interesse Social Governo do Estado de São Paulo, III – Programas Estratégicos, pg 48, Dez. 2008.

Produtos e serviços (EN26)

Com vistas ao constante aprimoramento de seus produtos, a CDHU tem buscado novas opções construtivas, tecnológicas e dos materiais utilizados em suas intervenções habitacionais. Dessa maneira, a Companhia visa à melhoria da qualidade do produto e da política habitacional, buscando a satisfação dos beneficiários, a qualidade de vida urbana e o cuidado com o meio ambiente.

Em respeito às diversidades regionais, às especificidades das famílias atendidas pelos programas habitacionais promovidos pela SH/CDHU e à qualidade da paisagem urbana, as tipologias habitacionais foram diversificadas, contando com novidades que oferecem diversos benefícios a seus mutuários e à sociedade como um todo.

Aumento de espaço da área interna

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

- redução da defasagem escolar;
- redução da morbidade;
- adequação para abrigar idosos e filhos em função da idade e sexo;
- possibilidade de desenvolvimento de atividades geradoras de renda.

Desenho Universal e Acessibilidade

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

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

Melhorias do produto

Além disso, 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 em 2009 contam com as seguintes melhorias:

- Aumento do pé-direito: ampliado de 2,40m para 2,60m, proporciona maior salubridade, com a melhoria da iluminação e ventilação das moradias.
- Melhoria nos acabamentos**:** alguns itens de acabamento, antes feitos pelo morador, passaram a ser executados ou patrocinados pela CDHU. As novas casas são entregues com laje ou forro, azulejos nas áreas molhadas e piso em todos os cômodos, muros divisórios e cobertura na área de serviço. 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.

- QUALIHAB

Instituído pelo Decreto Estadual nº 41.337 de 25/11/96, o programa tem o objetivo de otimizar 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, firmado 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, e responsável por realizar discussões técnicas, 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

Em síntese, os resultados do Programa QUALIHAB em 2009 foram:

- Acordos setoriais assinados: 40
- Acordos setoriais em desenvolvimento: 07
- Sistemas construtivos aprovados pela CAMCS (desde 2007): 08
- Produtos e sistemas em processo de avaliação pela CAMCS: 48

- Ecoeficiência

Para que haja uma maior eficiência das soluções habitacionais da CDHU no que se refere às questões ambientais, destacam-se as seguintes medidas adotadas no último ano:

- A utilização da energia solar, promovendo a redução 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 em 2009, aproximadamente, 3.543 sistemas de aquecedores solares.
- O uso de lâmpadas econômicas.
- O uso de estrutura metálica, propiciando uma economia estimada de 60 a 100 mil árvores para cada 20 mil moradias construídas.
- A instalação de medidores individualizados de água em unidades multifamiliares, contribuindo para a racionalização do uso e economia nos gastos com as taxas de consumo.
- Adesão da CDHU ao Programa "One Degree Less", adotando a solução de pintar os telhados de branco para que se diminua a temperatura interna da moradia em 1ºC.

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 na 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.

Os custos relativamente baixos destes terrenos foi a justificava a sua seleção, geraram 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 orienta-se para escolher terrenos para empreendimentos que atendam concomitantemente aspectos técnicos, sociais, ambientais e econômicos, levando em consideração os seguintes critérios:

➢ Promover 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;

➢ 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 na 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;

continua...

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

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO

▪ 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)

▪ 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)

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 assembléias gerais com o conjunto de moradores, enquanto espaço privilegiado para as deliberações coletivas; 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.

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. Dos R$ 742.176.895,00 de receita arrecadados em 2009, R$ 623.355.558,00 são recursos do Governo Estadual (conforme quadro abaixo). Além disso, uma parte de seus recursos é repassada diretamente da SH.

Participação do Estado: (EC4)

Recursos do Governo Estadual (Tesouro do Estado)	R$ 623.355.558,00
Recursos do Governo Federal (PAC)	R$ 17.982.206,00
Recursos da Secretaria da Habitação	R$ 91.318.096,00
Recursos do BID	R$ 9.521.035,00
Total de Recursos recebidos	R$ 742.176.895,00

Contudo, a atual gestão da CDHU tem direcionado esforços para ampliar suas fontes de recursos, incluindo a iniciativa privada e órgãos internacionais como o Banco Internacional de Desenvolvimento, que disponibilizou em 2009 R$ 9.521.035,00 para a Companhia. Nesse sentido, foram criados dois fundos e um conselho:

- Fundo Garantidor da Habitação (FGH)

O FGH foi instituído em 2009 com o objetivo de alavancar parcerias público-privadas na habitação no Estado de São Paulo. Com ele, o governo do Estado será avalista perante os agentes financeiros na concessão de crédito habitacional para o público de baixo poder aquisitivo. Dessa maneira, o fundo tem o objetivo de garantir operações de crédito e o risco de *performance*, equalizar as taxas de juros e conceder aval e apoio às operações de securitização de recebíveis. Essa iniciativa possibilita a atuação de atores sociais que normalmente não teriam interesse em um empreendimento desse tipo, como a iniciativa privada, dado aos 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.

- Conselho Estadual de Habitação

Trata-se de uma entidade com participação de organizações civis que têm como missão propor programas e ações para o desenvolvimento da política estadual de moradia, acompanhar a implementação desses programas, promover a cooperação entre os governos federal, estadual e municipal e mobilizar os diferentes setores da sociedade na busca por soluções para a questão habitacional.

Além disso, a CDHU participou, em 2009, de programas que visam a uma maior articulação federativa no setor habitacional. É o caso de parcerias em que o Estado participa, dentre outras formas, com aporte de recursos 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, com destaque para as seguintes iniciativas:

As demais parcerias são realizadas pela Secretaria da Habitação, nas quais a CDHU atuará como agente técnico:

- Crédito Associado

Parceria entre a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo e a Caixa Econômica Federal (CEF), que tem por objetivo complementar o atendimento à demanda organizada de associações e cooperativas das regiões metropolitanas do Estado de São Paulo com aporte de recursos, em forma de subsídio. As entidades são selecionadas pela União e devem estar com operações em tramitação no Programa Crédito Solidário do governo federal, nas quais os custos de produção são superiores aos valores de referência do programa nacional, implicando a necessidade de contrapartida do beneficiário superior à sua capacidade financeira.

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

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

- Programa Nacional de Habitação Rural

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

- Programa Minha Casa Minha Vida:

O programa de habitação de interesse social do governo federal tem como alvo as famílias que recebem de um a três salários mínimos em todo o território nacional. Trata-se, basicamente, de um aporte financeiro 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 parceira entre a Caixa Econômica Federal e o governo do Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria da Habitação e da CDHU, com o objetivo de estabelecer as bases para o aporte de recursos necessários à viabilização da construção de aproximadamente 13 mil unidades, com possibilidade de ampliação, com atendimento prioritário aos municípios que compõem as regiões metropolitanas paulistas, bem como aos municípios com população superior a 100.000 (cem mil) habitantes.

O diferencial da participação da CDHU no Programa Minha Casa Minha Vida é que a Companhia também participa com parte dos recursos necessários para manter a qualidade dos empreendimentos, de acordo com seus padrões de projeto e acabamento (opção de três dormitórios, o desenho universal, acabamentos, etc). Assim, a população paulista é beneficiada e o projeto serve de exemplo e inspiração para outros estados.

Investimentos e despesas

Por se tratar de uma empresa pública de fins sociais, a Companhia não visa ao lucro e investe uma grande parte de sua receita em benefícios diretos para a comunidade (conforme quadro abaixo). Suas maiores despesas estão concentradas em custos operacionais e 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 incidirão sobre o preço das unidades produzidas.

Além disso, a Diretoria Administrativo-Financeira tem focado seus esforços na diminuição da inadimplência por parte dos mutuários. Após o levantamento realizado pelo Censo publicado em 2009, a Companhia passou a ter informações relevantes para acompanhar a situação contratual dos mutuários e poder cobrar daqueles que possuem melhores condições e, assim, gerar benefícios para todos.

Descobriu-se, por exemplo, que 21% dos contratos, que representam cerca de 58 mil unidades habitacionais da CDHU, estão irregulares, ou seja, os mutuários originais não são os atuais moradores. Aqui, entram casos de cessão para conhecidos ou familiares e locações, ambos ilegais. De todos eles, em 2009 já foram notificados 19 mil, para que regularizem sua situação, contando com diversas facilidades de pagamento, de acordo com a capacidade de cada família.

	2009
Valor econômico gerado (EC1)	
Receitas	569.996.000,00
Valor econômico distribuído	
Custos operacionais	717.632.000,00
Salários e benefícios de empregados	115.847.000,00
Pagamentos para provedores de capital	-
Pagamentos ao governo	615.000,00
Valor econômico acumulado	-264.098.000,00

Presença no mercado (EC5)

Em função da relação com o governo do Estado na atuação 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 e regulamentações da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). Além disso, a revelação dos valores dos salários reflete a crescente preocupação com a transparência na gestão pública.

	2009
Percentual dos empregados cujo contrato de trabalho/remuneração é regida pelas regras de salário mínimo Ex.: CLT; legislação do país.	100
Salário mais baixo praticado pela organização	R$ 938,51
Salário mínimo estabelecido em moeda local pelo governo em 31 de dezembro (Utilizar como referência o salário mínimo nacional)	R$ 465,00
Proporção do menor salário praticado pela empresa em relação ao salário mínimo	101,83%

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.

Em 2009, a CDHU investiu R$ 834 milhões no setor, sem computar as fontes de recursos federais. Portanto, o produto desses valores resulta em um efeito total de R$ 1,66 bilhão para a economia do País e 85 mil empregos.

Doação de terrenos (EC8)

No intuito de exercer sua ação social de maneira ainda mais ampla, em auxílio aos poderes municipais locais, a Companhia cedeu oficialmente, em 2009, 49 terrenos para prefeituras ou outros órgãos públicos para construção ou gestão de equipamentos públicos de interesse e necessidade das famílias moradoras de seus conjuntos habitacionais.

A partir da cessão dos terrenos, cada equipamento será construído a partir do planejamento e orçamento de cada órgão responsável por tais serviços. Dessa maneira, a CDHU fomenta o uso adequado das áreas públicas, dos conjuntos que não são para uso habitacional, agregando parceiros e atraindo investimentos públicos de toda ordem.

Perspectivas para 2010

Uma das maiores dificuldades das empresas públicas no Brasil é garantir a continuidade das ações e das diretrizes organizacionais após o término de uma gestão administrativa. No intuito de minimizar esses problemas, a atual gestão da CDHU tem tentado promover iniciativas que sejam institucionalizadas, criando sistemas e mecanismos que garantam sua continuidade. O objetivo em 2010 é, portanto, fortalecer essa cultura organizacional, que já é percebida atualmente, com vistas a desenvolver um modelo de gestão mais eficiente e transparente, dando prosseguimento às ações iniciadas em 2009. Assim, diminui-se também a vulnerabilidade da Companhia no mercado, promovendo uma integração da gestão pública.

Como perspectiva para 2010, está a continuidade da ampliação dos investimentos e o consequente aumento dos atendimentos habitacionais, prevendo-se alcançar mais de 40 mil famílias até 2010, com um investimento previsto de 1,2 bilhão, incluindo-se recursos do tesouro, próprios e captação de recursos externos. Vale destacar ainda a consolidação dos marcos institucionais por meio do término do Plano Estadual da Habitação, a implantação da nova política de subsídios, fundos estaduais e seus conselhos gestores e a continuidade das ações e programas atuais.

Informações Corporativas

Endereços, contatos na CDHU, jornais em que publicam suas informações, empresa de auditoria que utilizou.

SH – Secretaria da Habitação

CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo

Rua Boa Vista, 170 – Centro

CEP: 01014-000 - São Paulo

Telefone (PABX): 2505-2000

Site: www.cdhu.sp.gov.br

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, que este subscreve, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, examinou as Demonstrações Contábeis da Companhia relativas ao exercício social de 2009, 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, 24 de março de 2010

JOSÉ ANTONIO XAVIER MARIA DO CARMO SCARAVELLI ENIO MARRANO LOPES

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Acionistas e Administradores da

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU
São Paulo — SP

1. Examinamos o balanço patrimonial da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU ("Companhia") em 31 de dezembro de 2009 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e recursos para futuro aumento de capital e dos fluxos de caixa correspondentes ao exercício findo naquela data, elaboradas sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames, exceto pelo assunto mencionado no parágrafo 3, foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Conforme evidenciado na nota explicativa nº 7, a Companhia registrou o montante de R$2.482.497 mil referente a ajuste a valor presente da sua carteira de devedores por vendas compromissadas em contrapartida de prejuízos acumulados, valor esse apurado com base nos trabalhos executados pelo consórcio contratado para prestação de serviços técnicos especializados de consultoria para atualização do cadastro de ocupação do Parque Habitacional e avaliação econômico-financeira da carteira de créditos habitacionais. De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 12, o reconhecimento do ajuste a valor presente deve ser efetuado na data de início da operação com o registro em conta retificadora do ativo ao qual se refere em contrapartida da respectiva rubrica de receita financeira, com o posterior reconhecimento desta receita conforme a fluência dos prazos contratuais. Com relação ao exercício de 2008, por se tratar de mudança de prática contábil, os ajustes deveriam ser efetuados de forma retrospectiva demonstrando o impacto em contas de ativo, resultado e patrimônio líquido. Como a Companhia efetuou o cálculo somente para a data base de 31 de dezembro de 2009, não apurou os impactos na receita financeira no exercício de 2009. Devido a relevância do assunto e a impossibilidade de quantificar os efeitos que deveriam estar contabilizados no exercício de 2009, não temos como opinar sobre o referido resultado. Também devido a não ter sido procedido os ajustes retrospectivos nas demonstrações contábeis findas em 31 de dezembro de 2008, aquelas não estão apresentadas adequadamente.
4. Em nossa opinião, o balanço patrimonial referido no parágrafo 1 representa em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU em 31 de dezembro de 2009. Devido à relevância do assunto mencionado no parágrafo 3, a extensão do nosso exame não foi suficiente para nos possibilitar emitir, e por isso não emitimos opinião sobre as demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e recursos para futuro aumento de capital e dos fluxos de caixa correspondentes ao exercício findo naquela data.
5. O principal ativo da Companhia está concentrado na carteira de financiamentos aos seus mutuários, cujos valores a receber em 31 de dezembro de 2009 somando-se as prestações a receber no curto prazo (R$827.046 mil em 2009) e o saldo no longo prazo registrado na rubrica de devedores por vendas compromissadas (R$3.098.328 mil em 2009), representam aproximadamente 56% do seu ativo total. Há fatos relevantes relacionados à sua atividade operacional que refletem a incerteza na realização desse ativo, como descrevemos abaixo:
a. Restrições legais que garantem aos mutuários o não comprometimento da sua renda familiar além de determinado teto na amortização de suas prestações (vide nota explicativa nº 7.1);
b. Adoção de diferentes políticas de subsídios ao longo dos anos (vide nota explicativa nº 7.2). Vale ressaltar que somente em 2009, os subsídios concedidos sobre as prestações de curto prazo foram da ordem de R$201.942 mil, e que mesmo com esse benefício, os níveis de inadimplência situam-se na faixa de 28% do total das parcelas a receber no curto prazo em 31 de dezembro de 2009 (vide nota explicativa nº 7.3);
c. Do saldo total da carteira de mutuários no longo prazo no montante de R$3.098.328 mil, somente R$286.983 mil estão cobertos pelo Sistema Financeiro de Habitação, através do FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais (vide nota explicativa nº 7g) e

continua...

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

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO

continuação...

Dos valores a receber cuja origem dos financiamentos deu-se com a utilização de recursos próprios e que representam R$2.811.345 mil, estão provisionados a título de subsídios e Recuperação Residual somente o montante de R$115.005 mil.
A administração e seus assessores jurídicos entendem que estes ativos são recuperáveis e estão garantidos, portanto nenhuma provisão foi constituída.
6. As demonstrações contábeis da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram por nós examinadas, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e recursos para futuro aumento de capital e fluxos de caixa desse exercício, sobre as quais emitimos parecer datado de 27 de fevereiro de 2009, contendo ênfase semelhante a descrita no parágrafo 5 e as ressalvas descritas abaixo. Possíveis efeitos do assunto mencionado no parágrafo 3 impactam o exercício de 2008, por consequencia o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e recursos para futuro aumento de capital e fluxos de caixa não estão apresentadas de forma adequada para fins de comparabilidade.
a. Diferimento do lucro na comercialização de imóveis, em desacordo com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, a qual preconiza que o resultado da venda a prazo de unidades habitacionais deve ser reconhecido no resultado no momento em que a venda for efetivada, independentemente do prazo do financiamento.
b. Diferimento de parte da atualização monetária dos contratos de promessa de venda e compra de imóveis, em desacordo com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, a qual preconiza que o resultado da venda a prazo de unidades habitacionais deve ser reconhecido no resultado no momento em que a venda for efetivada, independentemente do prazo do financiamento.
As ressalvas acima não foram apresentadas no exercício de 2009, pois a Companhia alterou sua prática contábil, conforme evidenciado na nota explicativa nº 2e.
São Paulo, 12 de março de 2010

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

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ULRICH HOFFMANN
Presidente

PEDRO AUGUSTO MACHADO CORTEZ
Conselheiro

RONALDO DIMAS NOGUEIRA PEREIRA
Conselheiro

LAIR ALBERTO SOARES KRÄHENBÜHL
Conselheiro

JOSÉ SALLES DOS SANTOS CRUZ
Conselheiro

CÉLIA SOIBELMANN MELHEM
Conselheira

SERRA AZUL WATER PARK S.A.

CNPJ nº 00.545.378/0001-70

Relatório da Administração

Senhores acionistas, Nos termos das disposições legais e estatutárias a Administração do **Serra Azul Water Park S.A.** ("Companhia" ou "Parque") apresenta o Relatório da Administração e as demonstrações Contábeis Resumidas da Companhia. Este ano de 2009 foi marcado pela realização de importantes novos investimentos com o principal objetivo de manter a atratividade do Parque perante o seu público e ampliar sua capacidade operacional. Em função dos investimentos realizados e de campanhas de marketing associadas a eles, o empreendimento atingiu seu recorde histórico de público. Esse patamar representou um superávit de 12,84% acima do público orçado para o período. **Desempenho Operacional e de Vendas:** Como em anos anteriores, o Parque permaneceu fechado durante os meses de inverno, mas pela primeira vez antecipou sua reabertura já para o último fim de semana do mês de agosto. Já no último trimestre, o mês de novembro foi marcado também com recorde de público. Vale ressaltar que esses recordes de visitação ocorreram apesar de um cenário muito desfavorável no ano de 2009, com vários fatores adversos, como o surto nacional de gripe suína que causou grande impacto no calendário escolar e, consequente queda neste canal de vendas, a forte incidência de chuvas, acima da média histórica, e um macroambiente econômico sob crise mundial. **Desempenho Econômico e Financeiro:** Ainda mais significativo que o aumento de público na ordem 20,48% em relação ao ano anterior, o ano de 2009 também resultou numa receita de venda de produtos e prestação de serviços 28,61% maior do que a de 2008, batendo neste quesito também o recorde histórico do empreendimento e consolidando o caminho de novo período de crescimento saudável do negócio. Esse resultado reflete a política agressiva de metas de venda e administração de custos adotados nesta gestão. Nesse sentido, as despesas com vendas apresentaram uma redução de 16,51%, assim como as despesas gerais e administrativas, de 21,54%, se comparadas com o ano anterior. **Reestruturação Societária:** A reestruturação societária foi finalmente efetivada em 2 de outubro de 2009, por meio da constituição do FIP Serra Azul que, com a FUNCEF, tornaram-se os únicos acionistas da Companhia. É importante lembrar que a reestruturação impactou diretamente na reversão do passivo a descoberto, alterando substancialmente de forma favorável diversos indicadores financeiros, contábeis e de liquidez da Companhia perante o mercado. **Ações de Responsabilidade Social e Ambiental:** A Companhia continua aprimorando e expandindo seus programas de responsabilidade social. **Relacionamento com os Auditores:** Atendendo à Instrução CVM 381/2003, informamos que nossos auditores independentes, a BDO Auditores Independentes, no decorrer do exercício de 2009, prestaram apenas serviços de auditoria externa, não tendo sido realizados quaisquer outros trabalhos à Companhia.

Itupeva, 22 de março de 2010

A Administração

Balanços Patrimoniais em 31 de Dezembro de 2009 e 2008
(Valores expressos em reais)

Ativo	**2009**	**2008 Reclassificado**
Circulante		
Caixa e bancos	600.772	315.479
Aplicações financeiras	1.715.509	949.135
Clientes	467.376	604.293
Estoques	901.277	662.559
Contratos de patrocínio	219.000	10.000
Impostos a recuperar	860.477	109.072
Despesas antecipadas	44.136	51.983
Outras contas a receber	66.155	55.566
Total do ativo circulante	4.874.702	2.758.087
Não Circulante		
Realizável a longo prazo		
Depósitos judiciais	11.611	11.611
Imobilizado	56.228.397	59.157.350
Intangível	16.940	16.940
Total do ativo não circulante	56.256.948	59.185.901
Total do Ativo	**61.131.650**	**61.943.988**
Passivo	**2009**	**2008 Reclassificado**
Circulante		
Fornecedores	568.964	553.534
Contratos de patrocínio	301.063	575.319
Adiantamentos de clientes - serv. a prestar	252.797	172.685
Obrigações fiscais e trabalhistas	1.569.180	1.437.491
Impostos parcelados	440.114	560.665
Partes relacionadas	557.570	9.104.730
Honorários advocatícios	100.000	–
Outras obrigações	333.703	402.694
Total do passivo circulante	4.123.391	12.807.118
Não Circulante		
Impostos parcelados	204.885	396.488
IR e contribuição social diferidos	5.588.875	6.123.360
Provisão para contingências	1.775.014	1.775.014
Debêntures	–	92.003.026
Total do passivo não circulante	7.568.774	100.297.888
Patrim. Líq. (Pas. a Descob.)		
Capital social	101.066.721	1.715
Reserva de reavaliação	16.756.245	17.793.773
Prejuízos acumulados	(68.383.481)	(68.956.506)
Total do patrim. líq. (passivo a descob.)	49.439.485	(51.161.018)
Total do Passivo	**61.131.650**	**61.943.988**

Demonstração dos Resultados para os Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 (Valores expressos em reais)

	2009	**2008 Reclassificado**
Rec. de venda de prod. e prest. de serv.	21.663.760	16.844.759
Receita de patrocínios	885.787	786.342
Receita Operacional Bruta	**22.549.547**	**17.631.101**
Imp. inc. s/a venda de prod., prest. de serv. e patrocínios	(1.683.227)	(1.354.866)
Devoluções de vendas	(4.886)	–
Receita Operacional Líquida	**20.861.434**	**16.276.235**
Custo dos produtos vendidos e serv. prest.	(9.546.974)	(7.628.698)
Lucro Bruto	**11.314.460**	**8.647.537**
(Despesas) Receitas Operacionais		
Com vendas	(2.544.969)	(3.048.149)
Administrativas e gerais	(9.420.641)	(12.007.483)
Despesas financeiras	(617.370)	(7.715.819)
Receitas financeiras	329.055	12.040.560
Outras despesas operacionais, líquidas	(21.105)	(26.298)
	(12.275.030)	(10.757.189)
Prej. antes do IR e da Contrib. Social	**(960.570)**	**(2.109.652)**
IR e contribuição social corrente	(38.418)	–
IR e contrib. soc. dif. - reversão	534.485	599.124
Prejuízo Líquido do Exercício	**(464.503)**	**(1.510.528)**
Quant. de Ações ao Final do Exerc.	**96.264.758**	**14**
Prejuízo Líquido por Ação	**(0,0048)**	**(107.894,8571)**

Demontração das Mutações do Patrimônio Líquido (Passivo a Descoberto) para os Exercícios Findos em 31/12/2009 e 2008 (Valores expressos em reais)

	Capital social	**Reserva de reaval.**	**Prejuízos acumul.**	**Total**
Slds. em 31/12/2007	**1.715**	**18.956.778**	**(68.676.363)**	**(49.717.870)**
Ajustes de exercícios anteriores	–	–	67.380	67.380
Realização da reserva de reavaliação	–	(1.163.005)	1.163.005	–
Prejuízo do exercício	–	–	(1.510.528)	(1.510.528)
Slds. em 31/12/2008	**1.715**	**17.793.773**	**(68.956.506)**	**(51.161.018)**
Aumento de capital	101.065.006	–	–	101.065.006
Realização da reserva de reavaliação	–	(1.037.528)	1.037.528	–
Prejuízo do exercício	–	–	(464.503)	(464.503)
Slds. em 31/12/2009	**101.066.721**	**16.756.245**	**(68.383.481)**	**49.439.485**

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis Resumidas Referentes aos Exercícios Findos em 31/12/2009 e 2008
(Valores expressos em reais)

1. Contexto Operacional: 1.1. Constituição da Companhia e Operações: O capital social está representado por 96.264.758 ações ordinárias (6 ações ordinárias e 8 ações preferenciais, totalizando 14 ações em 2008) todas sob a forma nominativa, escriturais e sem valor nominal. Até 31 de dezembro de 2008, a Companhia possuía dois contratos com partes relacionadas. Em 2 de outubro de 2009 a Companhia eliminou os passivos relativos aos extintos contratos de franquia e de operações e relativos às debêntures, mediante a integralização de ações de emissão da Companhia com estes passivos.
2. Apresentação e Elaboração das Demonstrações Contábeis: As demonstrações contábeis foram preparadas pela Administração da Companhia, sendo de nossa responsabilidade. Foram elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76, e suas posteriores alterações), normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Conselho de Administração

Fabiano Silva dos Santos - Presidente do Conselho de Administração; **Rogério Damasceno Leal -** Conselheiro; **Fernando Antônio Pereira de Albuquerque -** Conselheiro; **Roberto Yoshio Miura -** Conselheiro; e **Hugo Vinicius Scherer Marques da Rosa -** Conselheiro

Diretoria

Alain Baldacci - Diretor-Presidente
Roseli A. Bosso Savieto - Diretora de Relação com Investidores

Contadora

Roseli A. Bosso Savieto - CRC 1SP172109/O-2

As Demonstrações Contábeis completas acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes estão disponíveis na sede da Companhia.

S/A Jauense de Automóveis e Comércio

CNPJ/MF n° 50.746.973/0001-42

Demonstrações Financeiras

Balanço Patrimonial encerrado em 31 de Dezembro de 2009

Ativo	**31/12/2009**	**31/12/2008**
Ativo Circulante	**10.693.301,75**	**11.787.000,58**
Disponibilidades	322.280,72	368.239,31
Contas a Receber de Clientes	2.008.249,01	2.533.201,34
Créditos Diversos	1.635.572,26	2.951.719,26
Estoques	6.434.300,85	5.787.757,20
Impostos a Recuperar	292.898,91	119.330,31
Despesas Antecipadas	-	26.753,16
Ativo não Circulante	**5.965.474,20**	**4.072.178,23**
Créditos a Receber	2.234.320,24	1.993.280,92
Investimentos	388.361,73	15.991,75
Imobilizado Líquido	3.342.792,23	2.062.905,56
Total do Ativo	**16.658.775,95**	**15.859.178,81**

Passivo	**31/12/2009**	**31/12/2008**
Passivo Circulante	**9.507.948,60**	**7.355.093,62**
Empréstimos e Financiamentos	7.833.146,82	4.805.555,90
Fornecedores	311.376,70	465.118,69
Obrigações Trabalhistas	279.608,51	157.401,23
Obrigações Tributárias	494.097,73	379.703,92
Contas a Pagar	589.718,84	1.547.313,88
Passivo não Circulante	**2.780.861,38**	**4.172.986,15**
Provisões para Contingências	1.269.730,94	1.269.730,94
Empréstimos e Financiamentos	-	304.982,41
Resultados Exercícios Futuros	1.511.130,44	2.598.272,80
Patrimônio Líquido	**4.369.965,97**	**4.331.099,04**
Capital Social	2.000.000,00	2.000.000,00
Reserva Legal	194.508,64	162.565,29
Reservas de Lucros	2.175.457,33	2.168.533,75
Total do Passivo	**16.658.775,95**	**15.859.178,81**

Demonstração do Resultado do Exercício

	31/12/2009	**31/12/2008**
Receita Operacional Bruta	**48.235.187,47**	**48.383.173,49**
Receita Bruta Venda Merc. Serviços	48.235.187,47	48.383.173,49
Deduções	**1.155.570,03**	**1.931.096,82**
Devoluções de Vendas	571.191,74	133.208,75
Impostos Incidentes s/Vendas Merc. Serv.	584.378,29	1.797.888,07
Receita Operacional Líquida	**47.079.617,44**	**46.452.076,67**
Custos Produtos Vendidos	**43.944.086,59**	**42.882.600,55**
Lucro Operacional Bruto	**3.135.530,85**	**3.569.476,12**
Despesas Receitas Operacionais	**2.278.674,63**	**1.595.583,87**
Despesas Operacionais e Administrativas	6.661.926,37	7.123.505,21
Despesas Financeiras	1.591.403,88	856.525,05
Receitas Financeiras	165.861,07	309.887,33
Outras Receitas Operacionais	5.808.794,55	6.074.559,06
Resultado Operacional Líquido	**856.856,22**	**1.973.892,25**
Resultado Antes Prov. IR e CSLL	**856.856,22**	**1.973.892,25**
Provisões	**217.989,29**	**579.284,99**
Prov. p/Contribuição Social s/Lucro Líquido	64.055,99	159.871,81
Prov. p/Imposto de Renda Pessoa Jurídica	153.933,30	419.413,18
Lucro Líquido do Exercício	**638.866,93**	**1.394.607,26**

Demonstração do Fluxo de Caixa Exercício Findo em 31/12/2009

Das Atividades Operacionias	
Lucro Líquido do Exercício	**638.866,93**
Dividendos Pagos	(600.000,00)
Decréscimo (Acréscimo) em Ativos	
Clientes	84.070,05
Créditos Diversos	1.100.112,81
Tributos a Recuperar	(173.568,60)
Estoques	(646.543,65)
Despesas do Exercício Seguinte	26.753,16
Decréscimo (Acréscimo) em Passivos	
Fornecedores	(153.741,99)
Obrigações e Encargos Trabalhistas	122.207,28
Obrigações Tributárias	114.393,81
Demais Contas a Pagar	(1.118.453,12)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(605.903,32)**
Das Atividades de Investimentos	
Compra do Imobilizado	(1.448.114,84)
Baixa de Investimento	(229.256,94)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos	**(1.677.371,78)**
Das Atividades de Financiamento	
Financiamento	1.796.324,23
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**1.796.324,23**
Caixa Equivalente	**(486.950,87)**
Disponibilidades	
No Início do Exercício	809.331,59
No Fim do Exercício	322.380,72
Caixa Equivalente	**(486.950,87)**

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 31/12/2009

Discriminação	**Capital**	**Res. Legal**	**Lucros**	**Total**
Saldo 31/12/2008	**2.000.000,00**	**162.565,29**	**2.168.533,75**	**4.331.099,04**
Luc. Líq. Exercício	-	-	638.866,93	638.866,93
Const. Res. Legal	-	31.943,35	(31.943,35)	-
Dist.Luc./Dividendos	-	-	(600.000,00)	(600.000,00)
Saldo 31/12/2009	**2.000.000,00**	**194.508,64**	**2.175.457,33**	**4.369.965,97**

Humberto Carlos Chahim - Diretor Presidente
Orivaldo Roberto Bachiega
900 TC CRC - 1SP051692/O-1
CPF 035.500.288-49

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

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO

GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas,

Submetemos à apreciação de Vossas Senhorias as demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009, acompanhadas dos pareceres dos Auditores Independentes, do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração.

Em relação às atividades desenvolvidas pela Companhia nesse exercício, podem ser destacados:

PROGRAMAS HABITACIONAIS E ATENDIMENTOS REALIZADOS

A ação da SH/CDHU, em 2009, deu prosseguimento à implementação das premissas de atuação da gestão governamental 2007/2010, em cumprimento às metas e diretrizes estabelecidas no PPA – Plano Plurianual – para o quadriênio de 2008-2011, conforme Lei Estadual nº 13.123, de 8 de julho de 2008, e seus desdobramentos nas Leis de Diretrizes Orçamentárias- LDO e nas Leis Orçamentárias Anuais – LOA.

Os Programas e ações habitacionais têm sido objeto de aperfeiçoamentos periódicos, seja no que se refere à estruturação das ações, como aos produtos habitacionais e parcerias institucionais, buscando sempre promover maior adequação e coerência ao atendimento das diferentes necessidades verificadas no Estado, e buscando atuar, prioritariamente, nas questões e problemas habitacionais prementes que exigem a ação pública.

Com esse objetivo, tiveram destaque em 2009 os seguintes focos de atuação e seus respectivos programas e ações habitacionais desenvolvidos pela CDHU:

⇨ **Ampliação da oferta de atendimentos habitacionais** para famílias que compõem a Demanda Aberta de Interesse Social, ou segmentos específicos, promovendo o acesso ao atendimento habitacional por meio de novas unidades habitacionais ou créditos para a compra de imóveis no mercado.

Para essa atuação está em andamento o **PROGRAMA PROVISÃO DE MORADIAS - Programa PPA nº 2508, que engloba como ações e programas em andamento na SH/CDHU:**

▪ **Ação PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS** - Ação PPA nº 2006:
- **Parceria com Municípios**
Modalidades: Administração Direta - AD e Empreitada - EG
- **Parceria com Associações e Cooperativas**
Modalidades: Mutirão Associativo e Gestão Compartilhada
- **Moradia Indígena**
- **Moradia Quilombola**
- **Moradia Rural**
- **Vila Dignidade**

▪ **Ação de AQUISIÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS - Ação PPA nº2002:**
- **PHAI - Programa Habitacional de Integração**
- **Compra de imóveis.**

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

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

▪ **Ação URBANIZAÇÃO DE FAVELAS -** Ação PPA nº 2005:
- Urbanização - Produção CDHU
- Urbanização - Parceria com Municípios

▪ **Ação URBANIZAÇÃO PANTANAL -** Ação PPA nº 2249:
- Urbanização - Pantanal

▪ **Ação URBANIZAÇÃO PARAISÓPOLIS -** Ação PPA nº 2250:
- Reassentamento – Paraisópolis

▪ **Ação OPERAÇÃO ÁGUAS ESPRAIADAS -** Ação PPA nº 2251:
- Reassentamento - Águas Espraiadas

▪ **Ação REASSENTAMENTO HABITACIONAL -** Ação PPA nº 2004:
- Reassentamento - Repasse aos Municípios
- Reassentamento - Produção CDHU

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

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

▪ **Ação MELHORIAS HABITACIONAIS E URBANAS -** Ação PPA nº 5057:
- Programa São Paulo de Cara Nova - Recuperação conjuntos e núcleos urbanização CDHU - Decreto Estadual nº 53.846/08

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

▪ **Ação MANANCIAIS DO ALTO TIETÊ -** Ação PPA nº 1440:
- Mananciais do Tietê - Reassentamento

▪ **Ação RECUPERAÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA SERRA DO MAR -** Ação PPA nº 1998:
- Recuperação Socioambiental da Serra do Mar - Urbanização e Reassentamento

➢ **PROGRAMA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE HABITACIONAL -** Programa PPA nº 2507, com a ação CDHU em andamento:

▪ **Ação REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE CONJUNTOS HABITACIONAIS -** Ação PPA nº5703:

Síntese dos Programas Habitacionais em curso

PROGRAMA PPA Nº 2508 - PROVISÃO DE MORADIAS

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

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

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;
- implantação da infra-estrutura e melhorias urbanísticas.

▪ **Empreitada**: produção direta pela CDHU do empreendimento, incluída a infra-estrutura e tratamento das áreas condominiais.[2]

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

➢ **Parceria com Associações e Cooperativas:** desenvolvido para atender a demanda organizada em associações ou cooperativas habitacionais para habitação de interesse social, aperfeiçoando os processos de produção e produtos habitacionais e promovendo a utilização de terrenos, prioritariamente, inseridos na malha urbana dos municípios de Região Metropolitana de São Paulo, de acordo os objetivos previstos na Lei Estadual n.º 9.142, de 9 de março de 1995 e alteração introduzida pela Lei Estadual n.º 10.819 de 12 de junho de 2001.

Abrange, atualmente, duas modalidades de atendimento:

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

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

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

➢ **Moradia Indígena:** desenvolvido para garantir melhores condições de vida à população indígena que reside em áreas pertencentes à União em comunidades reconhecidas pela FUNAI (Fundação Nacional do Índio) por meio de soluções adequadas à sua origem, cultura e costumes, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Lei Estadual n° 11.025 de 28 de Dezembro de 2001. O atendimento prevê a construção de novas moradias, respeitando-se os costumes e a cultura das comunidades. O público-alvo é composto por famílias indígenas moradoras em comunidades e aldeamentos do Estado de São Paulo, homologados por legislação federal, ocupação supervisionada pela FUNAI.

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

➢ **Vila Dignidade:** O Programa Vila Dignidade, instituído pelo Decreto nº 54.285, de 29 de abril de 2009, é voltado ao atendimento a idosos. Visa à construção de moradias em pequenas vilas, com moradias adequadas a essa população, incorporando os preceitos do desenho universal, e com áreas de convivência social, garantindo acompanhamento social permanente ao público beneficiado, integrado à rede de serviços do Município.

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

➢ **Parceria em Programas Federais:** Para a ampliação do atendimento habitacional e buscando a articulação federativa no setor habitacional, o Governo do Estado tem promovido diversas formas de parceria, articulando ações e recursos do Estado, da União e de outros atores. Nessas parcerias o Estado participa, dentre outros, com aporte de recursos estaduais na forma de subsídios, objetivando complementar o montante necessário à viabilização da construção, conclusão, reforma e/ou ampliação de unidades habitacionais para a população de baixa renda. Destaca-se nessas parcerias em 2009:

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

II. Ação PPA nº 2002: Aquisição de Moradias

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

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

PROGRAMA PPA Nº 2509: REQUALIFICAÇÃO DE MORADIAS

III. Ação PPA nº 1453: Atuação em Cortiços

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

IV. Ação PPA n°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:

• Executar obras e serviços que englobem infra-estrutura, equipamentos sociais e comunitários, recuperação de áreas condominiais e melhorias habitacionais visando à acessibilidade, eficiência energética e habitabilidade;

• Promover ações de capacitação para treinamento e organização dos moradores das áreas beneficiadas visando à realização de ações de melhorias das condições de segurança, habitabilidade e manutenção preventiva necessárias à gestão das áreas comuns.

PROGRAMA PPA Nº 2509 - URBANIZAÇÃO DE FAVELAS E ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

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

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

Duas modalidades de atuação encontram-se em andamento:

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

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

VI. Ação PPA nº 2249: Urbanização Pantanal

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

VII. Ação PPA nº 2250: Urbanização Paraisópolis

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

VIII. Ação PPA nº 2251: Operação Águas Espraiadas

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

IX. Ação PPA nº 2004: Reassentamento Habitacional

➢ **Reassentamento - Repasse aos Municípios:** objetiva promover, em parceria com os municípios do Estado de São Paulo, o atendimento habitacional de interesse social para famílias provenientes de remoção de áreas de risco, áreas sob influência de intervenções de obras públicas, e favelas e assentamentos precários, incluindo assentamentos em áreas de proteção ambiental, que não sejam passíveis de urbanização, promovendo condições para adequada integração e permanência na nova situação habitacional. Contempla as seguintes modalidades de execução: Administração Direta e Empreitada.

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

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

X. Ação PPA nº 1440: Mananciais do Alto Tietê

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

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

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

1. No Município de Cubatão, onde o problema de pressão sobre as áreas do Parque Estadual da Serra do Mar é mais grave, com a presença de 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 PESM ou em área de preservação permanente, assim

continua...