



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

RELATÓRIO ANUAL – SUSTENTABILIDADE, ADMINISTRAÇÃO E CARTA DE GOVERNANÇA 2024

ABERTURA

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), ao longo de seus 75 anos, dedica-se a enfrentar os grandes desafios habitacionais e urbanos, especialmente localizados nas regiões metropolitanas dos grandes centros paulistas.

Como empresa pública vinculada ao Governo do Estado de São Paulo, a CDHU busca promover o acesso à moradia e melhorar as condições habitacionais e urbanas no Estado. Durante a sua trajetória, consolidou-se como um importante braço operacional do Estado no combate ao déficit habitacional e à inadequação das moradias, tornando-se a maior promotora de habitação popular do País.

Nas áreas onde atua, observa-se uma alta concentração de famílias de baixa renda vivendo em condições de urbanização incompleta e precária, o que exige ações diversificadas e intersetoriais para enfrentar tais desafios, em âmbito local e regional.

Em 2024, a CDHU dedica-se à implementação de novas diretrizes estratégicas, ampliando a sua atuação ao integrar, de maneira mais intensa, planejamento e desenvolvimento urbano, regional e territorial às suas ações. Esse novo posicionamento, estabelecido em 2023, alinha-se à missão da nova Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH).

A recente reestruturação administrativa do Governo Estadual fortalece a atuação da CDHU com a criação, em 2023, da Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, que tem como objetivo fornecer suporte técnico para a coordenação e articulação das atividades da SDUH.

Este Relatório reafirma o compromisso da CDHU com o respeito e a responsabilidade em todas as suas interações, diretas e indiretas, decorrentes de suas atividades. A Companhia destaca a sua dedicação à transparência nas relações com todas as partes interessadas.

O documento foi elaborado em conformidade com as normas da Global Reporting Initiative (GRI) e inspirado no Integrated Reporting Framework, adotando a perspectiva de dupla materialidade, que apoia a definição de prioridades para projetos e ações sustentáveis da CDHU, e com os critérios da Sustainability Accounting Standards Board (SASB), alinhado às diretrizes ambientais, sociais e de governança (ESG, na sigla em inglês). A estrutura do Relatório organiza-se com ênfase em temas materiais, priorizando o desenvolvimento urbano e destacando a ampliação da atuação da Companhia nessa área estratégica.

Em 2024, a CDHU concluiu 10.927 atendimentos nas suas diversas áreas de atuação, compreendendo 7.694 unidades habitacionais, 360 cartas de crédito, 1.306 lotes urbanos e 1.567 domicílios com urbanização. O ano foi marcado pela ampliação do seu escopo de atuação, enfrentando novos desafios e explorando novas oportunidades para o acesso à moradia e a melhoria das ocupações urbanas no Estado de São Paulo.

As ações sustentáveis mostram-se mais integradas às metas estratégicas, permitindo uma gestão ambiental mais eficiente, refletida no aprimoramento de indicadores e na quantificação dos benefícios ambientais e sociais promovidos pelas iniciativas da Companhia.

O presente Relatório de Sustentabilidade apresenta as principais ações da Administração e itens incluídos na Carta de Governança para o exercício de 2024. O documento atende às exigências da Lei Federal nº 13.303/2016 (Lei das Estatais), que obriga empresas públicas e sociedades de economia mista a apresentarem relatórios anuais de sustentabilidade ou integrados, garantindo mais transparência em suas atividades.

MENSAGENS

Mensagem da SDUH [GRI 2-22]

Desde 2023, estamos vivendo, na SDUH e na CDHU, um período de maturação de novos processos por meio da incorporação do novo escopo de atuação, no qual olhamos para o planejamento e ordenamento das cidades e regiões paulistas, ampliando o foco em apenas prover moradia. O lançamento de novos programas e aprimoramento de iniciativas que estavam em andamento pela Secretaria refletem diretamente no dia a dia da CDHU, uma vez que a sinergia entre as partes aumenta a cada dia, num modelo ideal que cada vez mais toma corpo: a Secretaria atuando com a visão estratégica no desenvolvimento de políticas públicas, enquanto a empresa é o braço executor das ações.

Foi assim que, em 2024, colhemos os frutos de iniciativas inovadoras e que projetam um futuro ainda mais promissor para a nossa atuação, pois estamos diversificando os modelos de atendimento e produção habitacional, sem nos mantermos presos aos processos tradicionais. Tivemos as primeiras entregas de condomínios construídos por meio de Cartas de Crédito Associativas, cerca de 1.800 unidades produzidas por meio de chamamentos a mercado, de unidades com projetos já aprovados. Inovações que reduzem o ciclo de produção, dando mais eficiência e celeridade para atender famílias que precisam do apoio do Estado. Lançamos novos chamamentos para construção de empreendimentos via Carta de Crédito Associativa na capital, interior e litoral.

De maneira pioneira, a Secretaria e a CDHU realizaram um trabalho diagnóstico de necessidades dos municípios para embasar a distribuição de moradias a serem produzidas pelo Estado. Foram levados em consideração aspectos como déficit habitacional, índice de desenvolvimento humano e um complexo índice criado pela Companhia que leva em conta a capacidade de investimentos e reação dos municípios.

Cruzados esses mapas de calor, pudemos, com base em critérios exclusivamente técnicos, quantificar adequadamente a produção habitacional para cada região, dentro do orçamento da SDUH e da CDHU, com foco em desenvolvimento urbano.

Também transformamos a formalização das parcerias com municípios, que agora passam a ser por meio de termos de adesão. Com um instrumento mais simples, conseguimos reduzir a burocracia e concentrar mais esforços no trabalho-fim da Companhia – a produção de moradias e de outros produtos que resultam em atendimento à população.

Anunciamos, no fim do ano, a criação do bairro Paulista – Cidades Sustentáveis, iniciativa que busca servir de apoio aos municípios para qualificar projetos de intervenções urbanas, por meio de soluções baseadas na natureza. As diretrizes estão sendo incluídas pela CDHU em projetos para auxiliar, dentro de nossas ações, no aumento da resiliência e adaptabilidade dos municípios, sobretudo em tempos de grandes eventos ocasionados pelas mudanças climáticas.

Mensagem da CDHU [GRI 2-22]

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

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

Entre as iniciativas de destaque, ressalto o sucesso do Programa Carta de Crédito Associativo (CCA), uma nova abordagem em parceria com o setor privado que garantiu maior agilidade e eficiência na produção habitacional. Esse Programa, inspirado em operações semelhantes às da Caixa Econômica Federal, mas com menos burocracia, permitiu a construção de cerca de 16.000 unidades habitacionais, sendo que as primeiras 1.800 unidades foram entregues em 2024. Além disso, mais de 70% das entregas de moradias em produção pelo Programa CCA estão previstas para 2025.

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

Aprovamos no Conselho de Administração a alocação de 1,5% dos recursos da Companhia em projetos de inovação, integrando sustentabilidade e governança à nossa atuação.

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

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

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

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

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

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

consolidando a CDHU como uma referência em gestão pública.

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

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

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

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

Boa leitura e um forte abraço!

Reinaldo Iapequino

Presidente da CDHU (2024)

DESTAQUES DO ANO

Atendimentos em 2024 [RA] (SASB IF-HB-000.B, IF-HB-000.C)

10.927 atendimentos entregues, sendo:

- 7.694 unidades habitacionais entregues em empreendimentos habitacionais promovidos pela CDHU
- 1.567 domicílios beneficiados por urbanização de favelas
- 1.306 lotes urbanos
- 360 cartas de crédito que viabilizam a aquisição de moradias prontas no mercado imobiliário
- 19.048 unidades habitacionais (UHs) em produção/obras em canteiro (posição em 31/12/2024)
- 2.412 domicílios com obras de urbanização em andamento
- 7.411 de auxílios-moradia

Avanços na produção [RA]

Além das unidades habitacionais já entregues e em obras, a CDHU mantém um conjunto significativo de empreendimentos em diferentes fases de desenvolvimento.

Os números atualizados até 31 de dezembro de 2024 demonstram a amplitude das ações em andamento:

- 7.815 unidades habitacionais em fase de licitação e contratação
- 11.585 unidades habitacionais em fase de projeto
- 10.082 unidades habitacionais com terrenos em análise, apresentando potencial para futuras construções
- Além disso, a CDHU desempenha um papel essencial como agente técnico promotor e financeiro no Programa Carta de Crédito Associativo, viabilizando a construção de:

- 4.094 unidades habitacionais financiadas diretamente pela CDHU
- 11.622 unidades habitacionais com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS)

CDHU em números [RA]

- 613.197 atendimentos realizados (unidades habitacionais entregues, cartas de crédito concedidas e domicílios beneficiados com urbanização) em mais de 50 anos de atuação;
- Cerca de 1,7 milhão de pessoas residem em moradias beneficiadas por atuação da Companhia, número superior à população da maioria dos municípios brasileiros
- 98% de presença nos municípios do Estado de São Paulo (atendimento realizado em 631 municípios do total de 645)
- 3,5 bilhões movimentados em 2024

Premiações [RA]

A CDHU obteve importantes reconhecimentos em 2024, destacando-se em diferentes áreas de atuação:

- Prêmios Selo de Mérito 2024** – promovido pela ABC Habitação e pelo Fórum Nacional dos Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FNSH DU)
- Categoria Projetos de Habitação de Interesse Social (HIS):** projeto vencedor com o Galpão Eiji Kikuti; e Categoria Melhoria da Gestão da HIS: premiada pelo Relatório Anual de Sustentabilidade, Administração e Carta de Governança – Exercício 2023.
- Classificação no Anuário da Revista Época Negócios 2024 (balanço de 2023):**
- 202º posição** no ranking geral de empresas do País;
- 7ª colocação** entre as estatais; e
- 11ª colocação** no setor de construção, materiais e decoração.

Esses reconhecimentos reforçam o compromisso da CDHU com a excelência e a inovação em suas práticas.

DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A CDHU [GRI 2-1, 2-6]

A CDHU é uma entidade pública vinculada à administração indireta do Estado de São Paulo, cuja atuação é regida por seu estatuto social e pelas Leis Federais nº 6.404/1976 e nº 13.303/2016, além de outras normas aplicáveis.

Fundada em 1949, a Companhia já teve diversas denominações, como CECAP, CODESPAULO e CDH, adotando o nome atual, CDHU, em 1989. A sua missão é promover, desenvolver e executar soluções de desenvolvimento urbano e habitacionais, com programas e projetos voltados para oferecer moradias dignas e acessíveis à população de baixa renda, buscando soluções inovadoras e inclusivas para atender cada vez mais às expectativas por uma habitação de qualidade.

Como a maior empresa de habitação popular do Brasil e principal braço operacional da SDUH e do Governo na área de moradia e desenvolvimento urbano, desempenha um papel essencial na transformação das condições de habitação e qualidade urbana no Estado. Cumprindo uma função social essencial, a CDHU busca proporcionar condições habitacionais e urbanas adequadas, especialmente para famílias com renda entre 1 e 5 salários mínimos e de forma complementar até 10 salários mínimos.

As iniciativas da CDHU incluem promoção do desenvolvimento habitacional e urbano por meio de empreendimentos com financiamentos, subsidiados e parcerias com prefeituras, entidades organizadoras e órgãos públicos, executando direta ou indiretamente as ações, sempre com o objetivo de promover sustentabilidade e inclusão social.

Em seu papel gerador de soluções para as complexas questões envolvidas no ambiente habitacional e urbano, a CDHU atua de forma permanente no enfrentamento desses desafios aplicando conhecimentos e estratégias de planejamento, parcerias e soluções para prover o Estado de São Paulo de programas de acesso à moradia e desenvolvimento urbano para a sua população.

Perfil do Estado de São Paulo

O Estado de São Paulo é o mais populoso do Brasil, com uma população que ultrapassa os 44 milhões de habitantes, distribuídos em uma extensa área urbana e rural.

Esse Estado, motor econômico do país, possui uma diversidade de realidades socioeconômicas que vão desde as grandes metrópoles, como a capital São Paulo, até regiões interioranas e litorâneas com características ambientais, econômicas e culturais próprias. Constituído por uma complexa rede de cidades, possui atualmente **9 regiões metropolitanas e 1 aglomeração urbana**, que foram criadas para facilitar a gestão integrada entre municípios próximos, principalmente nas áreas de desenvolvimento urbano, transportes e serviços públicos de caráter regional.

Essas unidades regionais estão articuladas entre si e evidenciam diferentes dinâmicas e características territoriais, polarizadas pela Região Metropolitana de São Paulo, graças ao seu extraordinário peso socioeconômico de alcance nacional e internacional.

Localizados sobretudo nas regiões metropolitanas, mas também em eixos com boa infraestrutura de transporte nas demais regiões, os municípios grandes e médios concentram as maiores vulnerabilidades sociais, associadas à precariedade urbana e habitacional e às demais dimensões relacionadas à segurança e ao bem-estar da população (saúde, educação, etc.).

As regiões metropolitanas e a aglomeração urbana de São Paulo são:

- Região Metropolitana de São Paulo;
- Região Metropolitana de Campinas;
- Região Metropolitana de Sorocaba;
- Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte;
- Região Metropolitana da Baixada Santista;
- Região Metropolitana de Ribeirão Preto;
- Região Metropolitana de São José do Rio Preto;
- Região Metropolitana de Piracicaba;
- Região Metropolitana de Jundiaí;
- e a aglomeração urbana de Franca.

A complexidade desses desafios é ainda maior nas áreas periféricas e em ocupações irregulares, onde a população convive com deficiências de infraestrutura, em um cenário que exige que as políticas habitacionais

CONTINUA

CDHU

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

integrem ações de desenvolvimento urbano sustentável e a criação de alternativas para que a população tenha acesso a condições de vida dignas. Segundo o IBGE (Censo 2022), o Estado de São Paulo tinha 3.123 favelas e comunidades urbanas, somando 1,2 milhão de domicílios e uma população residente de 3,6 milhões.

A população paulista representa aproximadamente 22% do total nacional, e o Estado de São Paulo apresenta um Índice de Desenvolvimento Urbano (IDH) de 0,806, classificado como de alto desenvolvimento humano. O território é composto de 645 municípios, abrigando a rede urbana mais ampla e complexa do Brasil, com um índice de urbanização de 95,9%, influenciando diretamente os Estados vizinhos e impactando todo o território nacional.

O Estado de São Paulo é composto de 645 municípios, abrigando a rede urbana mais ampla e complexa do Brasil.

Novas funções [GRI 2-6]

A Secretaria de Habitação passou por uma mudança significativa em seu escopo de atuação, ainda em 2023, tornando-se a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH). Mais do que uma simples mudança de nome, a pasta assumiu novas responsabilidades.

Agora, além de promover o atendimento habitacional, é incumbida de viabilizar a promoção da construção e a oferta de imóveis em um contexto que prioriza a análise e o incentivo ao desenvolvimento das regiões metropolitanas, onde se concentram maiores densidades populacionais e, consequentemente, um déficit habitacional mais acentuado.

Dessa forma, a Companhia foi direcionada em seus esforços para atuar de forma mais ampla no atendimento aos grupos mais vulneráveis, impactados pelos desafios habitacionais e urbanos. Ao implementar seus programas, a CDHU também promove o desenvolvimento urbano das cidades, com ações estruturantes nos territórios onde atua.

As novas diretrizes da SDUH estabelecem que cabe à CDHU desenvolver ações e programas para o enfrentamento dos grandes desafios relacionados à questão habitacional no Estado de São Paulo em duas frentes estratégicas:

Prover novas moradias: prioritariamente para a população de baixa renda, não atendida pelo mercado formal, no âmbito de uma política estruturada de HIS, atendendo ao déficit habitacional; e

1. Recuperar e qualificar os passivos urbanos e ambientais gerados pelo crescimento intenso e precário das cidades, características do processo de urbanização e apropriação do solo, dos bens e serviços urbanos, confirmados pelos mais de 3 milhões de pessoas residindo em favelas. Soma-se a esse já complexo quadro a exigência de compreensão das diversidades regionais desse estado-nação que é o território paulista.

Objetivos estratégicos do Plano de Negócios 2025 [GRI 2-6, 2-24] [ODS 16]

Tendo em conta as diversidades regionais do território paulista, a CDHU tem os seguintes objetivos estratégicos:

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

Com o Decreto nº 64.646/2019, a CDHU fortalece a sua atuação como um importante agente técnico e operacional para o setor público, contribuindo para a gestão eficiente e qualificada de projetos e obras.

Estratégia de longo prazo [GRI 2-23, 2-24] [ODS 16]

Considerando as perspectivas econômicas para o período de 2025 a 2029, destaca-se que o Plano de Investimentos da CDHU segue em execução, com previsão de ampliação significativa, alinhado às diretrizes do Plano de Metas do Governo 2023–2026 e do Plano Plurianual (PPA) 2024–2027.

O Plano tem como objetivos reduzir o déficit e a inadequação habitacional, enfrentar passivos urbanos e promover a requalificação de áreas degradadas, além de viabilizar empreendimentos habitacionais em terrenos próprios da CDHU ou por meio de parcerias com municípios e agentes públicos e privados.

Ações estratégicas para o próximo quinquênio (2025–2029):

- Ampliação de parcerias:** fomento a PPPs e operações conjuntas com entes públicos para o desenvolvimento urbano e habitacional.
- Gestão e monitoramento do PDUH 2040:** Identificação de projetos em áreas metropolitanas e de interesse regional; e criação de base de dados e redes de articulação setorial.
- Cadastro integrado de beneficiários:** implantação e monitoramento contínuo para integração de dados e avaliação dos resultados da política habitacional.
- Fomento à inovação e sustentabilidade:** destinação de 1,5% dos investimentos anuais da Companhia para iniciativas inovadoras e sustentáveis.
- Implementação do BIM:** adoção do Sistema BIM nos novos empreendimentos, para ganhos em eficiência, sustentabilidade e integração produtiva.
- Construção industrializada (off-site):** implantação de empreendimentos com soluções construtivas industrializadas, para ampliar a produtividade e reduzir prazos.
- Requalificação urbana e regularização fundiária:** superar passivos urbanos e assegurar melhores condições de vida às famílias que ocupam áreas da CDHU.
- Novos modelos de negócio:** exploração de oportunidades comerciais e parcerias com base nas diretrizes do Artigo 28 da Lei Federal nº 13.303/2016.
- Fomento à produção privada:** estímulo à produção habitacional pela iniciativa privada, visando acelerar a oferta de moradias e reduzir os prazos de atendimento à demanda do Estado de São Paulo.

Em 2024, visão, missão e objetivos estratégicos da CDHU foram revisados, considerando as novas funções relacionadas ao planejamento e desenvolvimento urbano e metropolitano.

MISSÃO

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

VISÃO

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

MODELO DE NEGÓCIOS [GRI 2-6]

Seguimos as diretrizes do framework do Relato Integrado (International Integrated Reporting Council) para demonstrar como nossos negócios geram valor por meio de diferentes tipos de capital. Nesta página, demonstramos como a atuação da CDHU contribui para a criação de valor sustentável, convertendo insumos de diversos capitais em benefícios financeiros e não financeiros.

CAPITAIS DE ENTRADA/INSUMOS	
Capital Humano	• 370 empregados
Capital Financeiro	• Recursos disponíveis para a prestação de serviços e investimentos
Capital Natural	• Incentivo à modernização dos processos construtivos; • 12.618 gigajoules de energia consumida na organização; • mais de R\$ 70 milhões investidos em sistema fotovoltaico nas unidades habitacionais desde 2019; • 63,1 metros cúbicos de água consumida nos canteiros de obras; • gestão de resíduos com destinação correta; e • gestão responsável de fornecedores
Capital Manufaturado	• 10.927 Atendimentos; • mais de R\$ 20 milhões investidos em infraestrutura e apoio a serviços; e • previsão de R\$ 8,6 bilhões de investimentos em Carta de Crédito Associativo.
Capital Social e de Relacionamento	• R\$ 159,4 milhões investidos no trabalho social habitacional; e • R\$ 1,4 bilhão gasto com fornecedores locais.
Capital Intelectual	• Eficiência no atendimento; e • planejamento e projetos habitacionais.

Atividades

A CDHU é uma empresa ligada ao Governo do Estado de São Paulo, atua principalmente no setor habitacional, promovendo condições dignas de moradia para a população de baixo poder aquisitivo.

MISSÃO:

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

VISÃO:

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

Principais funções

Agente promotor e financeiro do desenvolvimento urbano e habitação; agente técnico do desenvolvimento urbano, da habitação e da prestação de serviços a agentes públicos, municípios e regiões; e agente operador do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

CAPITAIS DE SAÍDA/RESULTADOS

Capital Humano	• 7,2 horas em média de capacitação; e • 100% dos membros da governança e colaboradores foram treinados nas políticas e práticas anticorrupção.
Capital Financeiro	• R\$ 3,5 bilhões em valor econômico distribuído; • R\$ 964,8 milhões de arrecadação da carteira; e • 21,30% de inadimplência
Capital Natural	• 2.304 gigajoules de energia gerada pelo consumo de combustível, sendo 87% de fonte renovável; • 18.901 unidades habitacionais com sistema fotovoltaico, gerando economia de 1.365 MWh/mês; • 47,44 toneladas de resíduos gerados e destinados; e • 100% dos fornecedores são contratados obedecendo critérios socioambientais.
Capital Manufaturado	• 7.694 unidades habitacionais; • 360 cartas de crédito; • 1.306 lotes urbanos; • 1.567 domicílios com urbanização; • 19.048 unidades habitacionais em produção/obras; e • 41.005 unidades habitacionais pelo Programa.
Capital Social e de Relacionamento	• 1.900 moradias atendidas pelo Programa Viver Melhor; • 7.411 famílias receberam auxílio-moradia; • 34.807 famílias atendidas nas ações do trabalho social de pós-ocupação; • 50 municípios receberam o Pomar Urbano, o Programa teve mais 66% de ampliação; e • 122 assentamentos precários com atendimento de TTS, abrangendo mais de 70.000 atendimentos.
Capital Intelectual	• Soluções de atendimento para demandas diversas (demanda geral, reassentamento, indígenas, quilombolas, idosos, etc.); e • soluções de projetos sustentáveis e novas tecnologias (Caderno de Tipologias, BIM, etc.).

Impactos

	Geração de valor para a sociedade	Temas materiais	Partes interessadas	Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)
Capital Humano	Transmissão e construção de coletiva de conhecimento.	Gestão do capital humano; e Ética, transparência e integridade.	Colaboradores, líderes, alta administração, conselhos, poder público.	8, 10
Capital Financeiro	Eficiência no investimento público, que prioriza a construção de habitações de interesse social de forma viável.	Eficiência operacional e orçamentária; e Política de atendimento habitacional com diversidade e inclusão.	Alta administração, colaboradores, líderes, conselhos, poder público, sociedade civil.	1, 2, 3, 8, 9, 16
Capital Natural	Controle dos impactos negativos no meio ambiente.	Gestão ambiental nas operações	Alta administração, fornecedores, poder público, sociedade civil.	6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15
Capital Manufaturado	Diminuição do déficit habitacional e oferta de moradia de qualidade, atendendo a demandas habitacionais de cidades de diferentes portes e necessidades sociais.	Política de atendimento habitacional com diversidade e inclusão; e Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social.	Colaboradores, líderes, alta administração, conselhos, fornecedores, poder público, sociedade civil.	1, 2, 3, 5, 8, 9, 11, 16
Capital Social e de Relacionamento	Ampliação da inclusão social, com o atendimento de populações marginalizadas e vulneráveis.	Política de atendimento habitacional com diversidade e inclusão; e Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social.	Colaboradores, líderes, alta administração, conselhos, fornecedores, p	1, 2, 3, 5, 8, 9, 11, 16
Capital Intelectual	Ações que melhoram a qualidade de vida e a segurança da população, reduzindo a vulnerabilidade social e evitando a degradação do meio ambiente.	Cidade sustentável e resiliente; e Inovação tecnológica e novos modos de produção de moradia e urbanização.	Colaboradores, conselhos, líderes, alta administração, fornecedores, poder público, sociedade civil.	9, 13

PAPEL DA CDHU COMO AGENTE PROMOTOR, TÉCNICO, FINANCEIRO E PRESTADOR DE SERVIÇOS [GRI 2-6]

A CDHU exerce um papel essencial na promoção da habitação social e no fortalecimento de políticas habitacionais e urbanas, visando a uma atuação integrada com outras políticas públicas e uma gestão sustentável dos recursos.

Conforme estabelecido em seu Estatuto Social, a CDHU desempenha as seguintes funções principais:

- Agente promotor e financeiro de habitação:** atua em várias modalidades de atendimento habitacional, alinhada às diretrizes estaduais e municipais de desenvolvimento urbano e habitacional e às agendas globais para o desenvolvimento urbano.
- Agente técnico do sistema estadual de habitação e de desenvolvimento urbano e prestador de serviços para agentes públicos:**

- apoia a realização de planos e programas estaduais e municipais prioritários para atender à população de baixa renda, prestando serviços de assistência técnica, jurídica, comunitária e financeira;
- presta serviços de avaliação, orçamento, projeto, gerenciamento, fiscalização e consultoria, além do planejamento e execução de obras e serviços de engenharia e arquitetura voltados a edificações e equipamentos urbanos ou comunitários, por meio de contratos e convênios com entes públicos;
- desenvolve ou promove projetos de empreendimentos habitacionais; presta serviços de administração condominial nos edifícios de propriedade do Governo do Estado de São Paulo, bem como de serviços de vistoria, avaliação e regularização fundiária de bens imóveis, entre outros, incluindo atribuições que ampliem o campo de atuação da Companhia para a integração com políticas públicas multissetoriais e, em especial, a de desenvolvimento urbano, tendo em conta oportunidades e mecanismos dos mercados imobiliário e de capitais; e
- contribui para o planejamento e desenvolvimento urbano, regional e territorial do Estado, em alinhamento com as diretrizes da SDUH.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação  **SÃO PAULO**
GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

• Operador do Sistema Financeiro de Habitação (SFH): pode firmar convênios e contratar serviços com instituições financeiras e entidades internacionais para captação de recursos e administração de financiamentos destinados aos beneficiários dos programas habitacionais promovidos pela CDHU.

PROGRAMAS, AÇÕES E PRINCIPAIS PRODUTOS E SERVIÇOS [RA] [GRI 2-6]

Tendo como base as orientações previstas no Plano Estadual de Habitação 2011–2023, ora em revisão e atualização, e no Plano Plurianual 2024–2027, a CDHU executa os seguintes programas e ações:

Programa Provisão Habitacional

Provisão de novas moradias para demanda habitacional de interesse social, operacionalizada pela CDHU via execução direta ou parcerias para a produção de empreendimentos habitacionais; fomento à aquisição de unidades habitacionais prontas ou em construção e à produção de empreendimentos habitacionais ou lotes urbanos associados à produção; e financiamento da moradia de modo a reduzir o déficit habitacional.

Ações vinculadas:

Provisão de moradias para demanda geral e reassentamento: provisão de moradias isoladas ou em empreendimentos habitacionais com infraestrutura e equipamentos urbanos produzidas ou adquiridas mediante (i) produção direta e indireta, (ii) concessão de cartas de crédito habitacional e (iii) lotes urbanos entregues associados à produção, visando ampliar o atendimento da demanda geral e reassentamento habitacional de interesse social do Estado de São Paulo.

Tem como destaques os seguintes programas CDHU:

• **Parceria com municípios:** produção de empreendimentos para demanda geral e/ou reassentamento. Por esse modelo, a CDHU e os municípios conjugam esforços para a produção de empreendimentos habitacionais. Os empreendimentos são implantados em terrenos aprovados, posteriormente parcelados e registrados, sendo que os lotes são doados à CDHU. As aprovações dos projetos (em nível municipal), licenciamento e registro do loteamento são atribuições dos municípios, cabendo à CDHU as análises, os projetos, os laudos e os pareceres necessários para o licenciamento, a contratação e a execução obras. No caso de reassentamento habitacional, a responsabilidade de equacionamento da demanda é do município, com suporte da CDHU. As famílias, oriundas de áreas de risco ou de outras situações que exijam sua remoção da área de origem, devem ser elegíveis ao atendimento pela CDHU. Para atendimento à demanda geral, as famílias são selecionadas por meio de edital de seleção e sorteio público, promovidos pela CDHU, com apoio dos municípios. O público-alvo é constituído por famílias de baixa renda, sem acesso ao mercado imobiliário formal, e que não possuam imóvel próprio ou financiamento de imóvel. Além disso, devem morar ou trabalhar no município do empreendimento por pelo menos 5 anos.

• **Reassentamento:** atendimento habitacional a famílias removidas de seus locais de moradia vinculadas a projetos de requalificação urbana e ambiental. Trata-se de viabilizar uma moradia definitiva para famílias residentes em assentamentos precários e irregulares que têm que desocupar o local em que vivem de forma involuntária, em função de obras e serviços de estruturação e recuperação urbana e ambiental, em especial aqueles sob gestão do Estado e dos municípios. Dada a situação irregular dessas ocupações, não passível de enquadramento nas situações de desapropriação e ressarcimento de forma regular e adequada, faz-se necessário buscar soluções de atendimento de modo a promover e garantir o direito à moradia e à reposição das condições de vida às famílias socialmente vulneráveis envolvidas nesses deslocamentos. Para isso, são viabilizadas unidades isoladas ou em conjuntos, com infraestrutura e equipamentos urbanos, oferta de crédito para aquisição de unidades no mercado e fomento à produção por meio de parceria com outros agentes promotores.

• **Carta de Crédito Individual (CCI):** modalidade utilizada em diversos programas da Companhia como opção para solução habitacional, mediante aquisição de unidades autônomas ou em empreendimentos viabilizados pelo setor privado (imóveis prontos e regularizados, novos ou usados), de acordo com as condições estabelecidas pela CDHU de inserção urbana, habitabilidade, regularidade, salubridade e segurança. Prevê o estabelecimento de parceria com órgãos e entidades das administrações públicas municipais, estaduais e federais, bem como entidades organizadas de movimentos pró-moradia, ampliando a possibilidade de oferta de soluções habitacionais. Desde a sua implantação como forma de atendimento habitacional, a CCI viabilizou 7.512 unidades habitacionais, das quais 360 no ano de 2024.

Em março de 2024, foi firmado um convênio entre a CDHU e o Município de Franco da Rocha, visando à conjugação de esforços para o atendimento de 70 famílias severamente atingidas por um deslizamento de terra que vitimou 18 moradores do Núcleo São Carlos em fevereiro de 2022.

O município obteve acesso a recursos da União para a reconstrução ou recomposição de unidades de habitacionais destruídas por desastres, provenientes de situação de emergência ou de estado de calamidade pública reconhecidos pelo Ministério (Portaria nº 998 de 05 de abril de 2022), porém, visto as dificuldades administrativas enfrentadas pelo município, a CDHU desempenhou um papel fundamental na ação, atuando na operacionalização da aquisição de imóveis das Cartas de Crédito Individual oferecidas às 70 famílias.

A ação, muito exitosa, alcançou a marca de 75% dos atendimentos concluídos até dezembro de 2024 (menos de 1 ano após a celebração da parceria).

• **Moradia Indígena:** atendimento habitacional sem nenhum custo para famílias em terras indígenas homologadas no Estado de São Paulo. A concepção e a execução dos projetos buscam adequar-se aos usos e hábitos culturais de cada aldeia beneficiada, com tipologias desenvolvidas pela CDHU, que, além dos projetos, faz também os laudos e pareceres necessários para o orçamento e a contratação das obras. O Programa, instituído pela Lei Estadual nº 11.025, de 28/12/2001, já viabilizou a substituição de 612 moradias precárias por novas unidades habitacionais, em 11 terras indígenas, localizadas em 10 municípios no Estado de São Paulo

• **Moradia Quilombola:** ação que objetiva a melhoria da situação habitacional das comunidades quilombolas do Estado, com a implantação de moradias destinadas exclusivamente aos residentes nas comunidades tituladas pela Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo José Gomes da Silva (ITESP), em terras detentoras de Título de Domínio em nome da Associação Quilombola. Também, há em parceria com o ITESP, a promoção de moradias em áreas de assentamentos rurais.

• **Vida Longa:** ação que visa atender a idosos sem vínculos familiares sólidos ou sós, independentes para a realização das tarefas diárias, com renda de até 2 salários mínimos e cadastrados no CadÚnico. Consiste na implantação de equipamentos de moradia assistida e gratuita em condomínios horizontais com até 28 unidades habitacionais, entregues com o mobiliário básico indispensável às necessidades e atividades realizadas pelos residentes e equipe de gestão. Desenvolvido com recursos da SDUH e em parceria com a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Social e prefeituras, o Programa Vida Longa prevê área de convivência social e integração com a rede social de proteção e defesa do idoso. A gestão social cabe à prefeitura municipal, por meio do seu órgão de assistência e desenvolvimento social. A CDHU é responsável pela execução dos projetos, laudos e pareceres necessários para o orçamento de contratação das obras do empreendimento.

• **Desenvolvimento sustentável do litoral paulista:** visa à promoção do desenvolvimento habitacional nos municípios da região costeira e nas áreas de influência da Serra do Mar, como parte integrante das ações de desenvolvimento sustentável do litoral paulista, com ações como urbanização de favelas e reassentamento habitacional, erradicação de áreas de risco, renovação urbana de áreas centrais e revitalização de cortiços; provisão de moradias e financiamento para reforma de moradias.

• **Programa Vida Digna:** consiste em um amplo conjunto de ações e intervenções da SDUH, por meio da CDHU, com foco na remoção e no reassentamento de cerca de 3.000 famílias que vivem em palafitas e áreas inundáveis em Cubatão, Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente. As famílias estão sendo transferidas para novos conjuntos habitacionais a serem construídos nessas 5 cidades da Baixada Santista. Com investimento na ordem de R\$ 600 milhões do Governo paulista, o Vida Digna promove a recuperação socioambiental e requalificação das áreas ocupadas por palafitas na orla do estuário de Santos. O Programa contou com o apoio dos municípios na disponibilização de terrenos para construção das unidades e contrapartidas nas remoções, trabalho social e recuperação das áreas degradadas desocupadas.

• **Provisão de lotes urbanos:** execução direta pela CDHU ou em parceria com os municípios para implantação de loteamentos populares regulares, incluindo obras de infraestrutura, terraplenagem, pavimentação e tratamento das áreas livres e institucionais. A produção de lotes urbanos em terrenos municipais constitui a primeira etapa do processo de implantação de empreendimentos em parceria com os municípios. Após o terreno apresentado pela prefeitura ser aprovado tecnicamente pela CDHU, iniciam-se as fases de elaboração de projetos, licenciamento, orçamento e contratação das obras, com execução direta pela Companhia ou pelo município, com repasse de recursos. A licitação das obras é feita em 2 etapas, sendo a 1ª a implantação do urbanismo, com toda a infraestrutura para, posteriormente, se contratar a produção das unidades habitacionais. Esse modelo de produção em 2 etapas foi instituído com a finalidade de ganhar agilidade no ciclo inteiro de produção do empreendimento habitacional.

• **Carta de Crédito Associativo:** concessão de financiamento para aquisição de moradia produzida por agentes de mercado credenciados, envolvendo carta de crédito a pessoas físicas agrupadas sob a forma associativa, organizadas segundo as regras estabelecidas pela legislação referente ao sistema de habitação de interesse social.

Nota: Em 2024, não houve unidades habitacionais entregues nos programas Moradia Indígena e Moradia Quilombola. Fonte: CDHU, 2024.

Programa Urbanização e Melhorias

Atuação em assentamentos precários, tais como favelas e cortiços, e em domicílios inadequados, para a melhoria das condições de moradia e qualificação urbana e socioambiental com ações de urbanização e melhorias urbanas e habitacionais em função de risco, recuperação e proteção ambiental ou influência de obras públicas.

O Programa tem caráter corretivo dos problemas identificados no território que exigem políticas públicas

integradas para o seu equacionamento, buscando a promoção da qualidade de vida de amplas parcelas da população paulista que residem em áreas precárias, em especial nas regiões metropolitanas e demais cidades do Estado com importância regional.

Ação vinculada:

Urbanização de assentamentos precários e melhorias habitacionais e urbanas: ações de recuperação e desenvolvimento social e urbano em favelas e assentamentos precários, podendo incluir: urbanização e implantação ou adequação de infraestrutura; recuperação ambiental e eliminação de riscos; implantação de equipamentos públicos e sociais; melhorias habitacionais; ações de desenvolvimentos e integração social e econômica; regularização urbanística bem como intervenções físicas que resultem em melhorias habitacionais e urbanas e de serviços em moradias e/ou conjuntos habitacionais ou assentamentos e núcleos habitacionais urbanos.

Atendimentos em 2024

Programa Provisão Habitacional e Programa Urbanização e Melhorias			
Provisão Habitacional			
Provisão – Demanda Geral		Provisão – Reassentamento	
Parceria com municípios	4.923	Unidades habitacionais viabilizadas	1.993
Programa Vida Longa	222	Carta de Crédito Individual – CDHU	360
Provisão de lotes urbanos		Desenvolvimento sustentável no litoral paulista	
Lotes urbanos	1.306	Programa Vida Digna	216
Carta de Crédito Associativo	332	Carta de Crédito Associativo	8
Subtotal de Provisão – Demanda Geral	6.783	Subtotal de Provisão – Reassentamento	2.577
Total de atendimentos do Programa Provisão Habitacional: 9.360			

Urbanização e Melhorias	
Urbanização de assentamentos precários	
Domicílios atendidos	1.567
Total geral: 10.927 atendimentos	

Fonte: CDHU, 2024.

Municípios atendidos e regionalização da CDHU [GRI 2-6]

Os municípios atendidos durante o exercício de 2024 estão indicados no mapa a seguir (Anexo - Mapa 1)

Além de destacar os limites das 9 regiões metropolitanas instituídas no Estado de São Paulo, o mapa também apresenta a divisão territorial adotada pela CDHU para facilitar a administração e o controle das atividades específicas que ocorrem nessas áreas (conforme Norma e Procedimento 01.10 – Regionalização CDHU e Gerências Regionais para Atendimento Habitacional, aprovada em 05/12/2023).

Programa Fomento Habitacional

As ações de fomento têm por objetivo contribuir para a redução das carências habitacionais, proporcionando acesso à moradia adequada à população de baixa renda sem moradia ou que vive em habitações precárias, por meio de diversas ações com recursos do FPHIS, abrangendo: fomento à produção de moradias; programas de crédito habitacional; subsídios em financiamentos habitacionais e parcerias público-privadas; melhorias urbanas e habitacionais operacionalizadas pela CDHU.

Ação vinculada:

Auxílio-Moradia Emergencial (AME) e Auxílio-Moradia Provisório (AMP):

o AME é um benefício que se destina a famílias desabrigadas ou desalojadas, em função de chuvas, residentes de municípios que tenham declarado estado de emergência ou de calamidade pública. O AME é previsto pelos Decretos Estaduais nº 55.334, de 11/01/2010 (alterado pelo Decreto Estadual nº 55.370, de 27/01/2010), e pelo Decreto Estadual nº 56.664, de 11/01/2011. O AMP, por sua vez, é destinado a famílias removidas de forma involuntária de suas residências habituais, em função de obras de urbanização ou de reassentamento para a execução de obras públicas. Tais famílias deverão ter atendimento habitacional definitivo equacionado nos próximos anos. Para a concessão do benefício, a CDHU atuou na gestão das famílias, com recursos previstos na Lei Orçamentária Anual (LOA) da SDUH/Casa Paulista e com recursos de parceiros, ficando o Programa Bolsa do Povo responsável pelo pagamento do benefício diretamente às famílias, que são famílias que se encontram em moradias provisórias enquanto não se viabiliza o atendimento habitacional definitivo. Em dezembro de 2024, o Programa Estadual Bolsa do Povo (instituído pela Lei Estadual nº 17.372/2021) foi descontinuado, retornando à CDHU a operacionalização do pagamento do benefício de auxílio-moradia às famílias, com recursos repassados pela SDUH/Casa Paulista diretamente à Companhia.

Fomento à habitação de interesse social

Agente técnico-operacional	Total de atendimentos
Apoio habitacional	7.411
Auxílio-moradia/contratado – habitação	5.618
Auxílio-moradia/contratado – parceiros	333
Auxílio-emergencial/conveniado – habitação	1.460

Fonte: CDHU, 2024

Regularização fundiária

Ao longo do processo de produção habitacional da CDHU, desde 1964, muitos empreendimentos não foram entregues em situação regular aos moradores, o que acarretou a impossibilidade de os mutuários terem acesso ao título de propriedade ao quitar o seu financiamento.

As irregularidades existentes são diversas, obrigando muitas vezes um caminho complexo e moroso, exigindo da CDHU um esforço na direção da regularização dos seus empreendimentos. A regularização fundiária de núcleos e conjuntos habitacionais entregues pela CDHU tem sido passo fundamental na concretização do direito à moradia e à cidade.

Regularização fundiária urbana/ conjuntos habitacionais da CDHU	Total de atendimentos
Empreendimentos averbados	54
Domicílios regularizados	17.745

Fonte: CDHU, 2024.

Nota: Além dessa ação direta, a Companhia apoia a SDUH no desenvolvimento do Programa Cidade Legal.

Programa Carta de Crédito Associativo

O Programa Carta de Crédito Associativo (CCA) tem como objetivo viabilizar o acesso à moradia digna por famílias com renda bruta mensal de até 5 salários mínimos, mediante a concessão de subsídios em operações de crédito habitacional com pessoas físicas, agrupadas por uma entidade organizadora.

Além das entidades organizadoras, também busca atender famílias residentes em áreas de risco, aquelas oriundas de atendimento provisório por auxílio-moradia (aguardando atendimento habitacional definitivo), de editais de chamamento públicos realizados pela CDHU ou constantes de cadastros das prefeituras.

Tem como característica a descentralização da promoção habitacional, contando com a participação de entidades associativas, companhias habitacionais e outros órgãos assemelhados, a exemplo de cooperativas habitacionais, condomínios ou pessoas jurídicas voltadas para a produção habitacional.

O Programa Carta de Crédito Associativo se desenvolve por ação própria da CDHU, da SDUH e/ou em parceria definida entre a SDUH e/ou a CDHU e órgãos e entidades das administrações públicas municipais, estaduais, federais ou entidades organizadas de movimentos pró-moradia.

Os recursos para o desenvolvimento das ações são provenientes do orçamento da CDHU, de parceiros e da SDUH/Casa Paulista, prevendo a utilização de recursos do FPHIS, ampliando as possibilidades de atendimento à demanda de interesse social por meio de concessão de subsídios em operações de crédito com outros agentes financeiros que não apenas Caixa Econômica Federal, com quem já vinha atuando em parceria com o Governo Federal.

A CDHU atua como agente técnico e financeiro, promovendo a análise dos projetos, avaliação técnica, jurídica e econômico-financeira para a efetivação do financiamento das unidades habitacionais, bem como o acompanhamento técnico na fase de execução do empreendimento, com a liberação das parcelas do financiamento aos agentes promotores/incorporadores de acordo com a evolução das obras.

O modelo adotado pelo Programa Carta de Crédito Associativo proporciona maior celeridade na produção habitacional, tendo em vista não necessitar passar por processo de desenvolvimento de projeto pela CDHU (a responsabilidade é da construtora), desapropriação e aquisição de terrenos e licitações de obras e serviços, normalmente moroso.

Ainda apresenta custos mais reduzidos, uma vez que não há despesas com gerenciamento, fiscalização das obras e outros custos administrativos e operacionais. Outro aspecto importante é que os projetos dos empreendimentos habitacionais atendam a padrões de sustentabilidade, requisitos de inserção na malha urbana, acesso a serviços públicos e padrão edílico de qualidade.

Os empreendimentos são inscritos por meio de editais de credenciamento e/ou chamamento realizados pela SDUH e pela CDHU. Para participar do Programa, o conjunto habitacional deve estar incorporado e a documentação técnica e jurídica aprovada pela CDHU.

Os imóveis são financiados de acordo com os critérios da CDHU e das diretrizes da Política Habitacional do Estado, que preveem juro zero e comprometimento de 20% da renda, com o pagamento das parcelas mensais

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

do financiamento de até 30 anos. As famílias também são isentas de encargos durante a fase de obras, e o pagamento da primeira prestação vai ocorrer somente 30 dias após a entrega das chaves do imóvel pronto para morar.

Para não onerar o orçamento das famílias na fase anterior a da entrega dos imóveis prontos para morar, o Governo do Estado está arcando com todas as despesas do financiamento, como o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), registro do imóvel em cartório e o seguro de morte ou invalidez permanente durante a obra, garantindo tranquilidade para as famílias.

O Programa Carta de Crédito Associativo também vem se constituindo em uma importante alternativa para atender a demandas do próprio setor público, por meio de projetos remanescentes de credenciamentos da antiga Secretaria da Habitação, ou provenientes de seleção pública realizada por municípios, com adequações necessárias à política de comercialização da CDHU, com recursos próprios da Companhia.

Em 2024, foi firmada parceria com a Companhia de Habitação Popular de São Paulo (COHAB-SP) para a viabilização de 4.071 unidades habitacionais e publicados 3 editais de chamamento para obtenção de propostas de empreendimentos ou unidades habitacionais para contratação de operações de financiamento destinados à aquisição e/ou produção de 7.330 unidades habitacionais que serão enquadradas, a critério da CDHU e SDUH, no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual (CCI-CDHU), Programa de Apoio Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo (CCA-CDHU) e/ou Programa de Crédito à Produção Privada de Habitação (PPH), operado pela Desenvolve-SP com recursos do FPHIS.

Para as operações que forem destinadas para a execução pelo PPH, a CDHU participará como agente técnico, efetuando a análise dos projetos e acompanhamento da evolução das obras com apontamento da viabilidade da liberação das parcelas do financiamento aos agentes promotores/ incorporadores pela Desenvolve-SP. O Programa Carta de Crédito Associativo, dentro dos compromissos firmados e publicados até 31/12/2024, estima viabilizar o financiamento de 41.005 unidades habitacionais, com previsão total de investimento na ordem de R\$ 8,6 bilhões.

Recursos – Carta de Crédito Associativo

Status	Unidades habitacionais	Recursos estaduais	Recursos complementares	Total do investimento
Entregue	3.185	R\$ 572.488.001,46	R\$ 0,00	R\$ 572.488.001,46
Contratado	15.716	R\$ 2.823.736.511,50	R\$ 22.844.601,43	R\$ 2.846.581.112,94
Em análise	5.722	R\$ 1.236.032.000,00	R\$ 0,00	R\$ 1.236.032.000,00
Em planejamento	16.382	R\$ 3.999.700.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.999.700.000,00
Total geral	41.005	R\$ 8.631.956.512,96	R\$ 22.844.601,43	R\$ 8.654.801.114,40

Fonte: CDHU, 2024.

Em resumo, das 41.005 unidades habitacionais citadas, 3.185 unidades habitacionais foram entregues em 2024, 15.716 estão em produção, 5.722 em fase de análise e outras 16.382 em planejamento aguardando envio das propostas e homologação. O processo envolve 32 empresas incorporadoras do mercado imobiliário e 9 entidades organizadoras que representam grupos pró-moradia.

Atendimentos no Programa CCA [GRI 2-6]

Município		NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS/STATUS						
		Entregue 2024	Contratado	Em análise	Subtotal	Em planejamento	Total	
REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO	Barueri	0	0	0	0	500	500	
	Carapicuíba	0	0	0	0	500	500	
	Diadema	0	632	0	632	0	632	
	Embu das Artes	0	2.925	0	2.925	0	2.925	
	Embu Guaçu	0	624	0	624	0	624	
	Franco da Rocha	0	372	0	372	0	372	
	Ferraz de Vasconcelos	0	590	0	590	0	590	
	Guarulhos	0	432	0	432	0	432	
	Itaquaquecetuba	0	342	0	342	0	342	
	Mauá	0	196	0	196	0	196	
	Osasco	0	0	0	0	250	250	
	Santo André	0	1.662	0	1.662	0	1.662	
	São Bernardo do Campo	420	1.631	0	2.051	0	2.051	
	São Paulo	SP – Zona Norte	401	2.047	1.340	3.788	0	3.788
		SP – Zona Sul	0	517	781	1.298	800	2.098
		SP – Zona Leste	54	1.290	761	1.805	0	1.805
		SP – Zona Oeste	2.310	1.736	0	4.046	0	4.046
		SP – Centro	0	0	192	192	5.000	5.192
Subtotal de São Paulo		2.765	5.590	2.774	11.129	5.800	16.929	
Suzano	0	416	0	416	0	416		
Taboão da Serra	0	304	0	304	0	304		
Total da Região Metropolitana de São Paulo		3.185	15.716	2.774	21.675	7.050	28.725	

Fonte: CDHU, 2024.

Atendimentos no Programa CCA [GRI 2-6]

Município			NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS/STATUS					
			Em processo				Em planejamento	Total
		Entregue em 2024	Contratado	Em análise	Subtotal			
LITORAL	Baixada Santista	Guarujá	0	0	420	420	0	420
		Itanhaém	0	0	464	464	0	464
		Mongaguá	0	0	496	496	0	496
		Praia Grande	0	0	390	390	0	390
		São Vicente	0	0	666	666	0	666
		Baixada Santista (em planejamento)				0	3.564	3.564
	Subtotal da Baixada Santista		0	0	2.436	2.436	3.564	6.000
	Litoral Norte	São Sebastião	0	0	512	512	0	512
		Litoral Norte (em planejamento)	0	0	0	0	5.488	5.488
		Subtotal do Litoral Norte		0	0	512	512	5.488
Total do litoral		0	0	2.948	2.948	9.052	12.000	
INTERIOR	Capivari		0	0	0	0	200	200
	Rafard		0	0	0	0	80	80
	Total do interior		0	0	0	0	280	280
	Região Metropolitana de São Paulo		3.185	15.716	2.774	21.675	7.050	28.725
Litoral		0	0	2.948	2.948	9.052	12.000	
Interior		0	0	0	0	280	280	
Total geral		3.185	15.716	5.722	24.623	16.382	41.005	

Fonte: CDHU, 2024.

Programa Viver Melhor

O Programa Viver Melhor tem como objetivo promover melhorias e adequações em unidades habitacionais situadas em assentamentos precários que estejam regularizados ou em processo de regularização fundiária, desde que não localizados em áreas de risco. As intervenções abrangem assistência técnica e de infraestrutura, substituição de moradias em situações críticas, apoio à regularização fundiária, reparos em revestimentos de paredes e pisos, reforço e revisão de coberturas, implantação de redes de água e esgoto com ligação aos sistemas públicos, instalação de sanitários, entre outros serviços. Coordenado pela SDUH, o Programa é viabilizado por meio do Programa de Desenvolvimento Urbano da Casa Paulista, com recursos do FPHIS, e executado pela CDHU.

As intervenções resultam na melhoria das condições de salubridade, acessibilidade e qualidade das moradias, impactando positivamente a vida dos moradores e contribuindo para a valorização e transformação da paisagem urbana nas áreas beneficiadas.

Em 2024, o Programa concluiu a requalificação de 1.900 domicílios em 50 núcleos habitacionais. Desde a sua criação, o Viver Melhor já realizou melhorias em um total de 10.429 domicílios, abrangendo 62 núcleos atendidos em diferentes municípios do Estado.

Neste ano, o Programa passou a adotar uma nova modalidade de contratação, que ampliou o escopo das intervenções. Além das melhorias habitacionais, as obras passaram a incluir intervenções urbanas voltadas à segurança viária, saneamento básico, arborização e instalação de mobiliário urbano.

Com essa ampliação e a adoção do modelo de empreitada integral, tornou-se necessário realizar diagnósticos preliminares para subsidiar a elaboração dos projetos e dos orçamentos das obras. Nesses núcleos, além do arrolamento das edificações, foram aplicadas pesquisas com os moradores para identificar as principais carências habitacionais e necessidades de infraestrutura urbana, contribuindo para a definição das intervenções.

Essa nova metodologia foi aplicada em 7 núcleos:

- Alto Pimenta (Barretos);
- Vila Nova (Holambra);
- Jardim Esperança (Porto Ferreira);
- Retalhamento Santa Catarina (São José do Rio Preto);
- Vila Brandina (Campinas);
- Vila Nely (Itaquaquecetuba); e
- Cadaval II (Carapicuíba).

Além disso, foi realizado cadastramento de domicílios do Assentamento Mário Covas, em São Simão, para a substituição de moradias precárias por unidades pré-fabricadas.

Outro avanço foi a ampliação do perímetro de intervenção em 9 núcleos, estendendo as áreas de levantamento e diagnóstico nos seguintes locais:

- DER (São Bernardo do Campo);
- Jardim Maria Rosa (Itaquaquecetuba);
- Nuporanga (Ribeirão Preto);
- Parque dos Sábias (Piracicaba);
- Vila Nova Estação (Mogi das Cruzes) Jardim Gonzaga (São Carlos); e
- Heliópolis, Paraisópolis e Jardim Piratininga – Cangaíba (São Paulo).

Cabe destacar que, em 2024, foi aplicada uma pesquisa de satisfação nos núcleos que tiveram as obras concluídas, com o objetivo de medir o grau de satisfação dos moradores em relação ao Programa, considerando tanto o processo de implantação quanto as melhorias habitacionais realizadas.

Parcerias público-privadas (PPPs)

A CDHU tem registrado participação crescente na viabilização de projetos de PPPs, atuando na articulação de esforços voltados à ampliação da oferta habitacional de interesse público, com especial atenção ao Município de São Paulo, região que concentra parcela significativa do déficit habitacional da Região Metropolitana.

No contexto do convênio estabelecido entre a Secretaria da Habitação e a concessionária PPP Habitacional SP Lote 1 S/A, referente à PPP da Área Central do Município de São Paulo, a CDHU exerce a função de prestadora de garantia subsidiária ao pagamento das contraprestações devidas, em caráter complementar à garantia principal fornecida pela Companhia Paulista de Parcerias.

Ademais, no âmbito da PPP da Habitação Municipal de São Paulo, foi formalizado convênio com a COHAB/SP, por meio do qual a CDHU igualmente oferece garantia subsidiária ao pagamento das contraprestações a cargo do município, de forma complementar à garantia principal prestada pela Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos.

Em junho de 2023, o Programa de Parcerias de Investimentos de São Paulo (PPI-SP), no âmbito do desenvolvimento urbano e habitação, qualificou projetos de PPP para implantação de 50.000 habitações de interesse social e mercado popular, em áreas metropolitanas, em sinergia com outras políticas públicas e projetos estaduais e municipais, de modo a viabilizar a criação de novas centralidades.

Os projetos qualificados compreendem os seguintes territórios de atuação: (i) Área Central de São Paulo; (ii) Tiquatira; (iii) Itaquera; (iv) Guaianazes e Lajeado; (v) Áreas Invadidas da CDHU; (vi) Fazenda Albor; (vii) Guarujá; (viii) Guarulhos (Parque CECAP); (ix) Bragança Paulista; e (x) Campinas, Sumaré e Hortolândia.

Foram elaboradas modelagens de arquitetura e urbanismo, econômico-financeira dos projetos Área Central de São Paulo, Guarujá, Itaquera e Fazenda Albor, com os seguintes desenvolvimentos:

- **A PPP Área Central se desdobrou em 2 projetos** – Centro Histórico e Liberdade – Glicério;
- **o Projeto Centro Histórico** teve a entrega dos conteúdos técnicos pela CDHU à Secretaria de Parceria em Investimentos (SPI – Processo Administrativo nº SEI 378.00000125/2023-29);
- **o Projeto Liberdade/Glicério** teve os estudos existentes atualizados. A ação já foi efetivada pela CDHU e encaminhada em agosto de 2024 para a SPI (sob o nº SEI 387.00002863/2024-82);
- **os Projetos Guarujá e Itaquera** tiveram os estudos pretéritos atualizados e encaminhados em agosto de 2024 à SPI (nº SEI 387.00002811/2024-14 (07/08/2024); e
- **o Projeto Fazenda Albor** teve os conteúdos técnicos para abertura do processo administrativo entregues à SPI em julho de 2024 (nº SEI 387.00002555/2024-57).

Desenvolvimento urbano integrado

As questões inerentes ao desenvolvimento urbano e à habitação, resultantes do crescimento urbano acelerado, desordenado e desigual, tanto no que se refere às dinâmicas socioeconômicas quanto à forma de ocupação territorial pelos assentamentos humanos, impõem ao Estado de São Paulo desafios de grande magnitude. Nesse contexto, a CDHU, na condição de agente técnico vinculada à SDUH, tem sido instada a responder a essas exigências por meio da atuação em atividades de natureza multidisciplinar e multissetorial, caracterizadas por elevada complexidade técnica.

A superação dessas adversidades requer da CDHU permanente atualização e aperfeiçoamento de suas práticas institucionais, bem como a adoção de métodos inovadores capazes de incrementar a eficiência dos processos de gestão e da prestação de serviços públicos voltados à população.

Esse aprimoramento institucional visa, sobretudo, integrar de forma harmônica e efetiva as políticas públicas direcionadas ao desenvolvimento urbano e à habitação, com vistas a assegurar avanços concretos na qualidade de vida da sociedade paulista.



No mesmo contexto de sua atuação técnica, a Companhia desempenha papel relevante no apoio ao desenvolvimento urbano com proposição de metodologias e diretrizes destinadas à elaboração de projetos e planos urbanos e fornecimento de base de informação, visando à integração dessas iniciativas às perspectivas regionais e à definição de estratégias voltadas ao desenvolvimento urbano integrado. Além disso, a Companhia atua na elaboração, modelagem e implementação de projetos de desenvolvimento urbano integrado considerados de relevância regional.

O desempenho da função de agente técnico do Sistema de Desenvolvimento Urbano e Habitação pela CDHU

CONTINUA



Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

compreende a elaboração de insumos e o fornecimento de apoio técnico destinado à articulação institucional e ao desenvolvimento de estudos e modelagens que abranjam todas as etapas do processo de identificação, estruturação e implementação de projetos estruturantes voltados à promoção do desenvolvimento e à recuperação urbana, com especial ênfase nas regiões metropolitanas do Estado de São Paulo. A definição dos focos prioritários para o desenvolvimento desses projetos considera as necessidades locais e regionais e as diretrizes da política de desenvolvimento urbano e habitacional, tendo em vista especialmente áreas de risco, áreas centrais degradadas, mananciais, etc. Os projetos em desenvolvimento abrangem intervenções habitacionais, além de contemplarem outros usos, integrando-se a investimentos estratégicos, tais como o Trem Intercidades e demais iniciativas relevantes. Em 2024, as atividades da CDHU tiveram como foco prioritário o desenvolvimento de projetos voltados às Regiões Metropolitanas de Sorocaba e Campinas. Os projetos encontram-se amparados por Acordos de Cooperação Técnica celebrado entre o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), a SDUH, as agências regionais e os Municípios de Sorocaba e Campinas, respectivamente. As ações empreendidas no âmbito desses acordos visam ao desenvolvimento de estratégias, modelagens e projetos específicos para a requalificação e a dinamização das áreas centrais das sedes metropolitanas, identificadas como dotadas de imóveis subutilizados, mas com potencial para o desenvolvimento urbano integrado e para a captação de investimentos, em benefício da população local. Em 2024, foram concluídos pela CDHU os diagnósticos para o embasamento das estratégias e modelagens para execução dos projetos, dando cumprimento a suas atribuições nos Acordos de Cooperação. Normesmosentido, foramdesenvolvidasparceriascomórgãospúblicosparaooapoioanovosprojetosestruturantes, com destaque para:

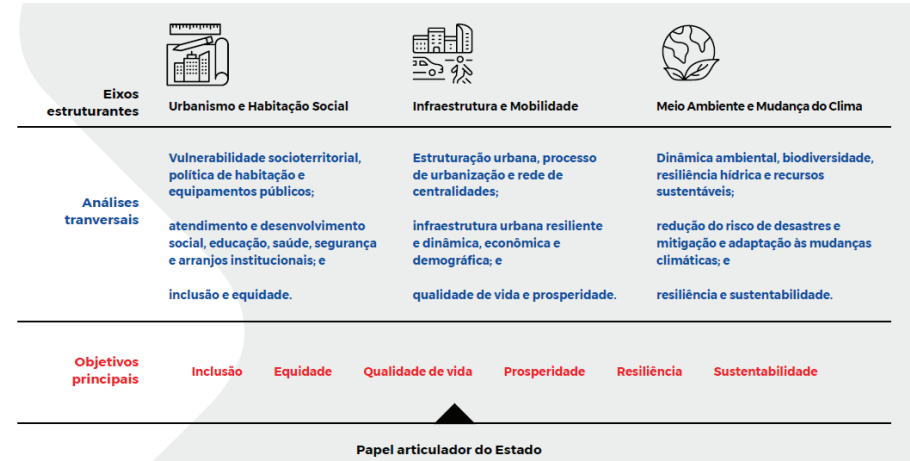
- Atuação CAVA Carapicuíba;
- SP Urbanismo/SMUL – Operação Água Espreada;
- Ribeirão Vermelho – SP Águas; e
- DER/Campinas – Rod. Miguel Melhado Campos.

PDUH [GRI 2-24] [ODS 16]

O Plano de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (PDUH) constitui-se como instrumento de planejamento voltado ao desenvolvimento urbano e à habitação social no Estado de São Paulo, com o objetivo de reconhecer as dinâmicas territoriais e as necessidades específicas dos municípios e regiões, a fim de orientar de maneira eficaz a formulação de políticas e a alocação de investimentos públicos. Tal instrumento busca, ademais, valorizar as potencialidades regionais e mitigar as vulnerabilidades socioambientais, consolidando o papel do Estado como ente articulador do planejamento e da gestão territorial. O PDUH tem como diretriz capacitar e subsidiar tecnicamente os municípios e as regiões por meio do fortalecimento de 3 eixos de atuação:

- Urbanismo e habitação social;
- infraestrutura e mobilidade; e
- meio ambiente e mudança do clima.

Esses eixos são trabalhados em diferentes escalas territoriais, com a finalidade de promover uma rede urbana equilibrada e articulada, que assegure o desenvolvimento de cidades seguras, saudáveis, resilientes, inclusivas, prósperas e sustentáveis.



Para assegurar a plena implementação e a efetividade do PDUH, está prevista a estruturação de um banco de dados geoespacializado, associado a um sistema de monitoramento voltado ao acompanhamento de metas e indicadores internacionais de desenvolvimento sustentável, em consonância com agendas e políticas nacionais e globais, a exemplo da Nova Agenda Urbana e dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), da Organização das Nações Unidas (ONU). Adicionalmente, o PDUH contempla a articulação com a plataforma geocolaborativa Sistema de Informações e Monitoramento Metropolitano (SIMM), visando à elaboração de análises temáticas e integradas, bem como à construção de índices capazes de subsidiar o processo de tomada de decisão na esfera do planejamento territorial e habitacional. Em 2024, a CDHU concluiu a 1ª edição dos cadernos técnicos/ temáticos que atualizam as informações e bases para o PDUH, compreendida como processo incremental e compartilhada com demais órgãos setoriais, municípios e regiões. A realização dos cadernos contou com oficinas internas, agregando todas as áreas afetas da pasta, e oficinas setoriais com a Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística (SEMIL), ao Instituto de Pesquisas Ambientais (IPA) e STM e FSEADE, além de reuniões para cooperações setoriais em curso com as Secretarias Estaduais de Educação e de Desenvolvimento Social. O PDUH 2040 está plenamente alinhado aos princípios e diretrizes da Nova Agenda Urbana da ONU-Habitat, tendo por finalidade a promoção de soluções sustentáveis e integradas que contribuam para o desenvolvimento urbano equilibrado e inclusivo nas próximas décadas.

INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA E APOIO A SERVIÇOS
[GRI 3-3 Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social, 203-1] [ODS 5, 9, 11]

No exercício de 2024, os investimentos em infraestrutura e apoio a serviços mantiveram-se em consonância com os padrões adotados em anos anteriores, compreendendo a prestação de serviços técnicos especializados, abrangendo a elaboração de projetos, orçamentos, gerenciamento de obras, gestão de convênios, consultoria, avaliação imobiliária e fiscalização. Tais atividades visaram ao atendimento das demandas provenientes das Secretarias da Administração Pública Estadual, autarquias e demais entidades vinculadas, contribuindo, de modo direto ou indireto, para o fortalecimento das ações sociais e participando, ativamente, da implementação de programas governamentais por meio de convênios e parcerias institucionais, com impactos por meio de ações indiretas em quase todos os municípios do Estado de São Paulo. Durante o período do relato, foram emitidas 110 Ordens de Início de Serviços/Ordens de Serviços (OISs/ OSs) referentes a obras e serviços de urbanização, obras e serviços de infraestrutura urbana e apoio a serviços, dentre as quais:

- 8 novos contratos para a realização de infraestrutura
- 41 levantamentos topográficos; e
- 61 sondagens para caracterização de subsolo.

Investimentos em infraestrutura e apoio a serviços	Valor monetário medido
Infraestrutura urbana	R\$ 14.488.314,93
Urbanização	R\$ 2.864.829,72
Apoio a serviços – levantamentos topográficos	R\$ 1.752.809,82
Apoio a serviços – sondagens para caracterização de subsolo	R\$ 1.534.661,65
Total	R\$ 20.640.616,12

Fonte: CDHU, 2024.

Prestação de serviços: outros órgãos da Administração Pública [GRI 203-1] [ODS 5, 9, 11]

A incorporação das atividades herdadas da Companhia Paulista de Obras e Serviços (CPOS) trouxe à CDHU uma nova dinâmica financeira e operacional. O trabalho integrado entre a equipe de Prestação de Serviços e as demais áreas da Companhia, como Jurídico, Social e Administrativo, tem agregado valor aos contratos e garantido o atendimento de demandas complexas. Além disso, o desenvolvimento e a capacitação contínua dos empregados têm se mostrado fundamentais para a

inovação e o aperfeiçoamento dos serviços, ampliando a atuação da CDHU para além do segmento habitacional e consolidando a sua presença como referência em soluções de engenharia e gestão pública. Durante o exercício de 2024, a prestação de serviços técnicos especializados a outros órgãos da Administração Pública deu continuidade às ações empreendidas em anos anteriores, abrangendo:

- Boletim referencial de custos;
- avaliação de imóveis;
- consultoria, planejamento, execução, gerenciamento e fiscalização de obras e serviços de engenharia e arquitetura;
- gestão condominial;
- gestão de contratos e convênios;
- projetos de engenharia e arquitetura;
- apoio técnico a licitações;
- regularização fundiária;
- trabalho social;
- vistorias, orçamentos e consultorias; e
- gerenciamento e fiscalização de obras.

Essas atividades atenderam às demandas formuladas por secretarias da Administração Pública Estadual, autarquias e outras entidades, contribuindo de modo significativo para o fortalecimento das políticas sociais, tanto de forma direta quanto indireta, bem como para a execução de programas governamentais mediante convênios e parcerias.

No referido período, havia 35 contratos, convênios e colaborações em andamento, totalizando R\$ 368 milhões, além de concluídos 62 projetos, com montante de R\$ 51 milhões. Já o valor total das receitas nos últimos 12 meses foi de cerca de R\$ 81 milhões. As iniciativas desenvolvidas resultaram em ações diretas com aproximadamente 40 órgãos públicos, entre os quais se incluem secretarias, institutos, fundações e prefeituras, tendo gerado impactos indiretos em praticamente todos os municípios do Estado de São Paulo. Dentre as principais parcerias celebradas em 2024, destacam-se:

- Secretaria de Segurança Pública: gestão de 5 contratos em execução, compreendendo o Edifício Saldanha Marinho, a nova sede da Central da Polícia Judiciária de São José do Rio Preto e a Delegacia Seccional de Itanhaém;
- Secretaria de Governo: gestão de convênios e contratos relacionados a emendas parlamentares destinadas aos municípios;
- Tribunal de Contas: desenvolvimento de projeto padrão de tipologia para unidades regionais em Mogi Guaçu e Andradina, com potencial de reprodução em outras localidades;
- Secretaria da Justiça e Cidadania: elaboração de projetos de reforma visando à adequação de acessibilidade e à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- Secretaria da Fazenda: elaboração de projetos de reforma, gestão patrimonial, topografia, laudos técnicos, avaliações imobiliárias, regularização fundiária e investimentos ambientais;
- Secretaria da Agricultura: gerenciamento, fiscalização e elaboração de projetos e serviços destinados às unidades da pasta;
- Defensoria Pública: prestação de serviços técnicos especializados, projetos de reforma e restauro;
- Procuradoria-Geral do Estado: projeto de restauro e reforma do Edifício Maria Paula;
- Secretaria Municipal de Educação: elaboração de projetos, laudos técnicos, avaliações, vistorias, consultoria e orçamentos, com destaque para a reforma de 30 escolas em andamento;
- Secretaria de Esportes: gerenciamento e fiscalização de obras de reforma, restauro e adequação de acessibilidade no Conjunto Desportivo Baby Barioni e na Vila Olímpica Mário Covas;
- Secretaria de Turismo e Viagens: desenvolvimento de projetos, consultoria e gerenciamento de obras voltadas à implantação de estruturas náuticas;
- Fundo Social de São Paulo (FUSSP): execução de convênios para elaboração de projetos, gerenciamento e fiscalização de obras, com 5 praças em execução e 7 projetos concluídos, aguardando contratação das obras; e
- Câmara Municipal de Guarulhos: elaboração de projetos de reforma e ampliação.

Ademais, destacam-se 2 projetos de elevada complexidade executados em 2024:

- Projeto de Restauro e Reforma do Estádio Icaro de Castro Melo: realizado em prazo exíguo, compreendendo projetos de arquitetura, restauro, estrutura de concreto e metálica, instalações elétricas, automação, infraestrutura de sonorização, instalações hidráulicas, drenagem, irrigação, climatização, terraplenagem e paisagismo, além da obtenção de aprovações com os órgãos competentes; e
- Projeto Executivo do Rodoshopping de Jaguariúna: desenvolvimento de projeto completo, com destaque à estrutura metálica da cobertura, exigindo solução técnica para grandes vãos e garantindo ventilação natural e leveza estrutural.

Ao longo de 2024, a CDHU consolidou o seu papel estratégico no suporte à Administração Pública Estadual, com destaque para projetos de alta complexidade e expressivo impacto social. A eficiência na execução das atividades e a integração com diversas entidades públicas e privadas consolidam o papel da CDHU no desenvolvimento de infraestruturas urbanas que atendam às necessidades da população.

CADEIA DE FORNECEDORES E PRÁTICAS DE COMPRAS [GRI 2-6]

A CDHU mantém parcerias estratégicas com um conjunto diversificado de fornecedores, compreendendo construtoras, empresas de engenharia e prestadores de serviços vinculados à infraestrutura urbana. Esses fornecedores são responsáveis pela execução dos projetos habitacionais, pelo fornecimento de materiais e pela realização das obras, em consonância com os padrões e diretrizes estabelecidos pela Companhia. A contratação dos fornecedores é formalizada por intermédio de processos licitatórios, em estrita observância às disposições da Lei Federal nº 13.303/2016, que disciplina a atividade contratual das empresas públicas e sociedades de economia mista. Empresas situadas em todas as regiões do território nacional estão aptas a participar dos certames licitatórios promovidos pela CDHU, desde que cumpram os requisitos estabelecidos; contudo, observase maior concentração de fornecedores sediados no Estado de São Paulo, além de algumas empresas provenientes de outras unidades da Federação, como Bahia, Distrito Federal, Espírito Santo, Minas Gerais, Paraná e Rio de Janeiro. Com vistas ao aprimoramento dos processos e ao fortalecimento da cadeia produtiva, a CDHU fomenta a interação entre os agentes envolvidos, buscando incrementar a produtividade, promover a padronização e aprimorar a eficiência dos processos construtivos, com atenção à gestão adequada dos recursos humanos e materiais empregados nas obras. A Companhia mantém relações comerciais com empresas que atuam em distintas especialidades, contemplando os seguintes perfis de atividades:

- Controle tecnológico e sondagens;
- execução de obras e serviços de engenharia;
- gerenciamento de obras;
- gerenciamento social;
- elaboração de projetos;
- regularização fundiária;
- topografia e levantamentos geodésicos;
- celebração de convênios com prefeituras;
- consultoria técnica; e
- fornecimento de mobília.

Distribuição geográfica dos contratos vigentes e/ou com medição no período da apuração		Valor monetário medido
Bahia	1	R\$ 235.645,76
Distrito Federal	2	R\$ 5.103.327,66
Espírito Santo	3	R\$ 273.361,76
Minas Gerais	42	R\$ 129.445.028,48
Paraná	3	R\$ 3.751.094,27
Rio de Janeiro	2	R\$ 22.863.906,47
São Paulo	507	R\$ 1.406.186.239,52
Total	560	R\$ 1.567.858.603,92

Fonte: CDHU, 2024

Avaliação social dos fornecedores [GRI 414-1, 414-2] [ODS 5, 8, 16]

A CDHU adota procedimentos rigorosos de avaliação e controle dos requisitos sociais aplicáveis aos fornecedores contratados, assegurando que suas contratações estejam em conformidade com a legislação vigente e com os princípios de responsabilidade social e respeito aos direitos humanos. Todos os fornecedores da CDHU são selecionados mediante processos licitatórios regidos pela Lei Federal nº 13.303/2016, que asseguram a ampla concorrência e permitem a participação de empresas estabelecidas em qualquer região do território nacional. As licitações promovidas pela Companhia são pautadas na busca pela melhor proposta, conforme os princípios da legalidade, isonomia e impessoalidade, garantindo o atendimento ao interesse público. Não há distinção ou restrição injustificada que limite a participação de interessados nos certames.

CONTINUA



Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Dependendo da natureza do objeto contratado, as empresas licitantes devem apresentar atestados e acervos técnicos que comprovem a capacidade e a qualificação para a execução dos serviços pretendidos. Em particular, nas licitações de obras e serviços de engenharia, há exigência de cumprimento do Programa de Inserção de Egressos do Sistema Penitenciário no Mercado de Trabalho (Pró-Egresso), previsto no Decreto Estadual nº 55.126/2009.

Além disso, todos os contratos firmados pela CDHU são integralmente fiscalizados, abrangendo 100% das contratações. Até o presente momento, não foram registrados casos de fornecedores identificados como causadores de impactos sociais negativos reais ou potenciais.

Os processos licitatórios e contratuais seguem as diretrizes de integridade e transparência, de modo que as transações com partes relacionadas estejam alinhadas às boas práticas de governança corporativa. Os fornecedores contratados estão sujeitos às normas sociais e ambientais estabelecidas, sendo passíveis de aplicação de sanções em caso de descumprimento das obrigações pactuadas.

Os contratos preveem a apresentação de apólice de Seguro de Risco de Responsabilidade Civil Cruzado, que inclui cobertura contra acidentes de trabalho e riscos diversos. Os fornecedores devem, ainda, apresentar declaração de situação regular perante o Ministério do Trabalho, na qual deve constar a inexistência de trabalho noturno, perigoso ou insalubre por menores de 18 anos e a inexistência de trabalho por menores de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, conforme legislação aplicável.

Nos contratos relativos à execução de obras, há a exigência de apresentação do layout do canteiro de obras, com a verificação do atendimento à Norma Regulamentadora 18 (NR-18) – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção.

Também são requeridos o cronograma de permanência da mão de obra e o dimensionamento do Serviço Especializado em Segurança e Medicina do Trabalho (SESMT). Ademais, as empresas devem apresentar o Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção (PCMAT), elaborado conforme as especificidades das atividades e dos serviços a serem executados.

Assim, por meio de rigoroso controle e fiscalização dos contratos firmados, a CDHU assegura que seus fornecedores estejam em conformidade com as normas sociais, ambientais e de segurança, reafirmando o seu compromisso com a responsabilidade social e com a promoção de condições dignas de trabalho em todas as etapas de sua cadeia produtiva.

HABITAÇÃO E INOVAÇÃO TECNOLÓGICA

Diretrizes de novos programas de projeto

[GRI 3-3 Inovação tecnológica e novos modos de produção de moradia e urbanização] [SASB IF-HB-410b.1, IF-HB-410b.3] [ODS 9]

Considerando o campo funcional ampliado SDUH e da CDHU, os novos programas e projetos seguem diretrizes que visam garantir o direito à moradia em um sentido mais amplo, provida de toda a infraestrutura urbana, espaços livres, comércio e serviços públicos adequados, capaz de proporcionar sustentabilidade econômica, ambiental e social.

As diretrizes, apresentadas a seguir, têm sido incorporadas de maneira estruturada e progressiva no desenvolvimento dos novos programas e projetos da Companhia.

Diretrizes de recuperação urbana:

1. **Integração urbanística** (relação formal, espacial e funcional com a calçada e a vizinhança; integração urbana dos conjuntos; incentivo à fruição pública; uso de fachadas ativas; sistemas de espaços livres; requalificação de espaços públicos; e retrofit);

2. **repertório arquitetônico** (harmonia nas variações de volumetria, altura e alinhamento; uso de tipologias que preservem a identidade dos edifícios; e tratamento diversificado de térreos e fachadas que qualifiquem os espaços livres dos lotes);

3. **adensamento construtivo e populacional** (otimizar o uso da infraestrutura pública implantada, principalmente ao longo dos eixos de transporte público, contribuindo para a diminuição de grandes deslocamentos e o espraiamento); e

4. **diversidade de usos e rendas** (bairros completos; habitação integrada ao comércio; serviços e equipamentos públicos; atendimento de diversas faixas etárias, de renda, gênero e raça, fomentando atividades de geração de emprego e renda).

Diretrizes de meio ambiente e sustentabilidade:

1. **Drenagem urbana** (soluções que retardem escoamento e possibilitem o reuso das águas pluviais, com ênfase nas soluções baseadas na natureza; adoção de infraestrutura verde e azul com parques lineares, jardins de chuva e biovaletas); e

2. **resíduos sólidos** (princípios de não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento dos resíduos sólidos: iniciativas de reciclagem, compostagem doméstica atrelada a hortas urbanas e pocket parks);

3. **conforto ambiental urbano e conservação de energia** (aproveitamento passivo de recursos naturais; orientação solar adequada; ventilação cruzada; arborização; tipologias adequadas às condições físicas e climáticas; instalação de equipamentos economizadores; medição individualizada de água, gás e energia; e adoção de energia fotovoltaica); e

4. **saúde pública e ações climáticas** (incentivo à mobilidade ativa; redução da poluição; segurança alimentar e arborização urbana, contribuindo para redução de doenças não transmissíveis e formação de cidadãos mais saudáveis; e plantio de miniflorestas).

Diretrizes de mobilidade e segurança:

1. **Segurança viária e acessibilidade** (abertura e/ ou requalificação do sistema viário existente tornando calçadas e passeios acessíveis, seguros e confortáveis para todos os usuários da via);

2. **mobilidade ativa** (prioridade aos pedestres e ciclistas, com adoção de bicicletários em todos os conjuntos; desestímulo à oferta de vagas de estacionamento como prioridade; e ampliação da malha cicloviária);

3. **transporte público coletivo** (integração à rede de transporte público coletivo; e tratamento do sistema viário desde o conjunto até o ponto de embarque/desembarque de passageiros); e

4. **segurança pública** (soluções que propiciem vigilância natural e prevenção ao crime; iluminação eficiente e suficiente; visibilidade de áreas comuns e vias; transparência de fachadas; e espaços sem barreiras visuais, cantos ou esconderijos).

Os programas e projetos em desenvolvimento para os empreendimentos Santos AE, SP-Brás, SP-Belém O e SP-Guaianazes B30 são exemplo da aplicação dessas diretrizes.

Essas diretrizes encontram alinhamento com os modernos conceitos de empreendimento compacto e cidade de 30 minutos, nos quais se busca assegurar que todos os serviços essenciais estejam ao alcance de uma caminhada de 15 minutos para qualquer cidadão. Tal abordagem visa à redução da necessidade e do tempo despendido nos deslocamentos cotidianos, fomentando, assim, uma melhor qualidade de vida urbana.

CADERNOS DE TIPOLOGIAS DE PROJETO DE MELHORIAS URBANAS

[GRI 3-3 Inovação tecnológica e novos modos de produção de moradia e urbanização] [SASB IF-HB-410b.1, IF-HB-410b.3] [ODS 9]

A CDHU desempenha um papel essencial na capacitação das prefeituras para a promoção de cidades sustentáveis, disseminando conhecimento técnico por meio de manuais que oferecem suporte para a concepção de projetos habitacionais e urbanísticos que seguem as melhores práticas internacionais, e têm como objetivo fortalecer a resiliência urbana, adaptando as cidades aos desafios das mudanças climáticas.

Como parte desse compromisso, a Companhia está apoiando o desenvolvimento pela SDUH – Subsecretaria de Desenvolvimento Urbano do Caderno de Tipologias Urbanas Modulares –, um documento estratégico para implementação de infraestruturas verdes, bioengenharia e soluções baseadas na natureza que privilegiem melhoria da drenagem, redução da impermeabilização do solo, estimulem a mobilidade e a segurança viária, entre outros benefícios diretos para a população, auxiliando os municípios na elaboração de projetos, facilitando a formalização de convênios e servindo como referência para intervenções realizadas com recursos próprios.

O objetivo dos Cadernos é apoiar gestores, planejadores e comunidades na adoção de soluções que conciliem desenvolvimento e preservação, promovendo a construção de um futuro mais justo para todos, em conformidade com as diretrizes da Agenda 2030, proposta pela ONU, e com os preceitos do Estatuto da Cidade e do Estatuto da Metrópole.

Com estrutura modular, o caderno permite atualizações constantes e a inclusão de novas tipologias conforme necessário.

O referido Caderno foi estruturado em torno de eixos temáticos que orientam a abordagem das seguintes questões urbanas: manejo de águas pluviais; pavimentação de vias; mobilidade; manejo de sistemas hídricos; áreas verdes multifuncionais; equipamentos; eficiência energética; e sinalização. Com base nesses eixos, foram desenvolvidas tipologias urbanas modulares, acompanhadas de fichas de aplicação, que detalham as informações técnicas e os custos unitários necessários para a implantação das soluções propostas.

Por meio desse material, os municípios podem selecionar, de forma prática, as soluções mais adequadas às suas necessidades específicas, de acordo com os desafios ambientais locais, considerando as tipologias organizadas em cada eixo temático. De infraestrutura verde à recuperação de ecossistemas urbanos, cada tipologia apresentada neste caderno foi pensada para ser adaptável às diversas realidades do Estado de São Paulo.



As melhorias previstas nos 8 eixos serão implementadas de modo a contemplar, conforme as particularidades de cada um, diversos dos 17 ODS, estabelecidos pela ONU, no contexto brasileiro. As iniciativas conduzidas pelo governo estadual estarão alinhadas a metas globais, como a redução da pobreza; a preservação ambiental; a mitigação das mudanças climáticas; e a promoção de condições que assegurem paz e prosperidade a todas as pessoas, em qualquer lugar.

Adicionalmente, a CDHU disponibiliza um conjunto de manuais técnicos que enriquecem e orientam esse processo. Dentre esses materiais, destacam-se o Manual de Projetos, que define diretrizes para a concepção e execução de empreendimentos habitacionais, e o Manual de Paisagismo, que oferece subsídios para o planejamento e a qualificação das áreas verdes e dos espaços públicos.

NOVAS TECNOLOGIAS CONSTRUTIVAS [SASB IF-HB-420a.2, IF-HB-160a.4]

Em 2024, a CDHU lançou o Edital de Chamamento Público nº 001/2024, que visa à homologação de processos de construção industrializada modular off-site. A iniciativa tem o propósito de fomentar a pesquisa científica e a inovação tecnológica, mobilizando a expertise e a agilidade do setor privado para a produção em larga escala de habitações regulares e seguras, com qualidade e sustentabilidade.

Esses empreendimentos poderão atender à política habitacional do Estado e auxiliar em respostas rápidas a eventos extremos. Os processos construtivos propostos são avaliados a partir de requisitos ambientais, como emissão de carbono, redução de desperdícios, diminuição de resíduos sólidos e utilização de materiais reciclados.

Atualmente, a CDHU está iniciando a etapa de produção das provas de conceito, com metas ambiciosas para aplicação dos sistemas homologados em futuros empreendimentos, incluindo:

- **7.500 unidades** habitacionais verticais multifamiliares;
- **7.500 unidades** habitacionais horizontais unifamiliares; e
- **100.000 m² de área útil** destinada a módulos não residenciais, como equipamentos públicos e prédios administrativos.

O Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) presta apoio técnico na elaboração dos critérios e métodos de verificação dos sistemas, considerando referências como SINAT/PBQP-H, ABNT NBR nº 15575 e a mensuração do desempenho ambiental e dos níveis de industrialização. Até o momento, 71 empresas manifestaram interesse, das quais 23 seguem com 59 propostas em fase de implantação das provas de conceito.

A CDHU também se tornou instituição parceira do IPT na criação do Centro de Ciência para o Desenvolvimento Cidades Carbono Neutro (CCD). Esse Centro tem como propósito desenvolver pesquisas, políticas e soluções inovadoras que contribuam para tornar as cidades cada vez mais alinhadas aos princípios de uma sociedade de baixo carbono e aos ODS.

O Projeto é composto de 5 trilhas setoriais, sendo uma delas edificações e construção civil. Os produtos preveem o desenvolvimento de tecnologias construtivas de baixo carbono, emprego de materiais renováveis e captura de carbono, dentre outras soluções alinhadas aos objetivos do CCD-Cidades.

Busca, ainda, enfrentar os desafios das emissões de gases de efeito estufa e consolidar um ambiente urbano sustentável, considerando simultaneamente os aspectos de desenvolvimento econômico, preservação ambiental e equidade sociocultural.

NOVAS SOLUÇÕES TÉCNICAS PARA O ENFRENTAMENTO DAS MUDANÇAS CLIMÁTICAS

[GRI 201-2] [SASB IF-HB-160a.4, IF-HB-420a.2, IF-HB-410a.1] [ODS 13]

Durante o ano de 2024, os projetos desenvolvidos pela CDHU mantiveram os padrões habitacionais e urbanísticos estabelecidos com base nos estudos realizados pelo Comitê de Inovação e Sustentabilidade.

Esses padrões abrangem a incorporação de soluções sustentáveis de drenagem urbana e o uso de equipamentos ecoeficientes nas unidades habitacionais, como bacias sanitárias de volume de descarga reduzido (VDR), torneiras com arejadores e redutores de fluxo de água, além da implantação de sistemas fotovoltaicos em todas as edificações habitacionais. Buscando contribuir para a economia no consumo de água, eles implementam, ainda, a individualização da medição de água nos conjuntos habitacionais multifamiliares.

Adicionalmente, diretrizes que priorizam a eficiência das instalações hidrossanitárias, a preservação da qualidade e o uso racional da água vêm sendo incorporadas no desenvolvimento de novos programas e projetos da Companhia, destacando-se:

- i. A individualização da medição de água, gás e energia elétrica das unidades habitacionais;
- ii. a instalação de equipamentos economizadores de água e energia, como bacias sanitárias com caixa acoplada, lâmpadas eficientes e sensores de presença em áreas condominiais;
- iii. a adoção de soluções de drenagem que retardam o escoamento e asseguram a contenção das águas pluviais e, sempre que tecnicamente viável, promovem o reuso das águas. Dentre essas soluções, incluem-se infraestrutura verde e azul e intervenções baseadas na natureza, como parques lineares, jardins de chuva, biovaletas e outros sistemas de biorretenção; e
- iv. a aplicação dos princípios da Política Nacional de Resíduos Sólidos, que envolvem a não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento adequado dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente responsável dos rejeitos, tanto durante as obras de implantação quanto nos sistemas de coleta de lixo dos empreendimentos. Merecem destaque iniciativas como reciclagem, compostagem doméstica, pocket parks e hortas urbanas.

Como mencionado, a partir de 2025, a CDHU dará início à implementação das primeiras provas de conceito de edificações industrializadas (off-site), contratadas pela Companhia, cujos projetos e obras, entre outros aspectos, deverão observar rigorosamente os requisitos de sustentabilidade elaborados em parceria com o IPT. O atendimento comprovado a esses critérios será considerado como diferencial, atribuindo pontos na avaliação final das edificações.

Dentre os requisitos previstos, destacam-se: a utilização de madeiras certificadas de forma obrigatória nas obras; o reuso e a reutilização de materiais durante a execução dos empreendimentos; o emprego de insumos e componentes provenientes de fabricantes cadastrados no Sistema de Informação do Desempenho Ambiental da Construção (SIDAC); e a certificação da Organização Internacional de Normalização (ISO) nº 14.000 por parte dos executores e seus parceiros.

Além disso, serão exigidas práticas de gestão eficiente dos recursos hídricos e energéticos, bem como a adequada gestão e destinação dos resíduos sólidos gerados, tanto durante a execução das edificações quanto nas atividades cotidianas dos canteiros de obras. Soma-se a isso a priorização da aquisição de matérias-primas e componentes com fornecedores situados nas proximidades do local de produção, visando a redução dos impactos ambientais associados ao transporte e ao fortalecimento da economia local.

Novas ferramentas geocolaborativas e digitais

A CDHU tem investido em ferramentas geocolaborativas e digitais para aprimorar o planejamento e a gestão habitacional e de desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo. Tais aplicações envolvem inteligência cadastral para gestão do atendimento ao público, georreferenciamento para o planejamento territorial, e modelagem do Sistema BIM para o gerenciamento de todo o processo de construção, considerando todas as etapas de planejamento e produção.

Building Information Modeling (BIM) [GRI 2-17]

A CDHU tem conduzido a implementação da metodologia BIM como parte de sua estratégia para aprimorar os processos de produção habitacional. Com essa iniciativa, busca-se elevar a produtividade, simplificar etapas

CONTINUA

CDHU

Secretaria de **Desenvolvimento Urbano e Habitação**



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

de trabalho e reduzir custos nos projetos e obras sob sua responsabilidade. Em 2024, a Companhia criou o Comitê BIM, responsável por articular e fomentar a integração dessa metodologia em suas atividades. O primeiro seminário promovido pelo comitê reuniu o corpo técnico e as lideranças da CDHU, além de especialistas e representantes de experiências bem-sucedidas no setor público e privado. Para dar suporte à transformação digital, a CDHU está em fase de contratação de consultoria especializada, que atuará com técnicos e gestores de todas as suas diretorias, conduzindo a modelagem e implementação dos processos BIM. Reforçando o seu compromisso com a capacitação e a busca por referências internacionais, a Companhia possibilitou a participação do coordenador do Comitê em treinamento realizado nos Estados Unidos, no último trimestre de 2024. O curso abordou os princípios e as bases digitais aplicáveis ao BIM, com foco na incorporação dessas ferramentas às ações da CDHU no campo da inovação e sustentabilidade.

Sistema de Informações Metropolitanas e Municipais (SIMM)

Uma iniciativa de destaque é o SIMM, que tem como objetivo precípuo mapear assentamentos precários nas regiões metropolitanas paulistas. A plataforma, desenvolvida pelo Instituto Geográfico e Cartográfico (IGC) e a CDHU, está integrada à Infraestrutura de Dados Espaciais do Estado de São Paulo (IDESP), fornecendo suporte ao desenvolvimento habitacional e urbano local e regional. O SIMM permite que diferentes entidades governamentais insiram, editem e visualizem informações georreferenciadas, facilitando uma gestão territorial integrada baseada no uso compartilhado de informações essenciais para o planejamento urbano, habitacional e outras políticas públicas. Nesse sentido, é um apoio indispensável para a elaboração e atualização do PDUH e dos PDUIs nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas do Estado. Em 2024, o SIMM avançou no mapeamento dos assentamentos precários dos municípios das Regiões Metropolitanas da Baixada Santista, Piracicaba, Jundiaí e São Paulo, cujos trabalhos estavam em desenvolvimento desde 2022 e 2023, e ampliou sua atuação, integrando municípios da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte. A Região Metropolitana de Jundiaí deu um importante salto no que diz respeito ao arranjo institucional para a implementação da plataforma SIMM, com a criação do Escritório Técnico de Projetos Estratégicos (ETPE), integrando os 7 municípios da Região Metropolitana de Jundiaí. O ETPE foi criado com a missão de dar suporte à execução de projetos e serviços inseridos nas funções públicas de interesse comum, isto é, projetos cuja importância ultrapassa os limites municipais e impõem soluções compartilhadas. O SIMM tem aportado contribuições decisivas para a elaboração de projetos como a Requalificação urbanística do Vale do Rio Jundiaí, para a redefinição de divisas entre municípios, dentre outras atividades de relevância regional.

Sistema Integrado de Atendimento Habitacional (SIAHAB) [GRI 413-1]

O projeto SIAHAB visa modernizar e integrar os processos e sistemas de atendimento da CDHU, consolidando as bases de dados dos clientes e automatizando validações e serviços. O objetivo é proporcionar uma visão integrada e automatizada da jornada de inscritos, beneficiários e mutuários, aprimorando a eficiência e a qualidade dos serviços prestados, melhorando também o relacionamento e a comunicação com o público de relacionamento da Companhia. Entre as principais ações, destacam-se:

- A implementação de validações automáticas e integração com bases externas, utilizando inteligência artificial, para garantir segurança e agilidade nos processos.
- A adoção de um formulário único e customizável para coleta de dados dos clientes.
- Acriação de um módulo de endereços, permitindo o acompanhamento da situação das unidades habitacionais desde a concepção até a pós-ocupação.
- O fortalecimento da governança e proteção de dados, em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).
- O desenvolvimento de um sistema integrado, com a migração dos sistemas atuais de inscrição, sorteio e habilitação socioeconômica.

Em 2024, o projeto foi mapeado e validado pelas áreas técnicas da CDHU, com o levantamento e a diagramação dos processos de atendimento habitacional, abrangendo: agendamentos, atendimentos presenciais, Programa auxílio moradia, arrolamento, Atendimento Individual Programado (AIP), pós-ocupação e organização condominial. Também foram levantados os requisitos para a modernização dos sistemas de inscrição, seleção e habilitação socioeconômica. Atualmente, estão em andamento o desenvolvimento do sistema integrado e a modelagem detalhada dos módulos do SIAHAB. Paralelamente, avançam tratativas com a Central de Dados do Estado de São Paulo (CDESP) para viabilizar o compartilhamento de dados de outros órgãos, como informações pessoais, renda, propriedade de imóveis, participação em programas sociais e regularidade cadastral. As próximas etapas incluem a modelagem do ambiente SIAHAB, com visão 360° dos clientes; a higienização e integração dos dados históricos; a análise dos demais sistemas existentes na CDHU para interoperabilidade; o desenvolvimento do módulo “endereço”, para diagnóstico do estoque de moradias e documentação individualizada de cada unidade; e a implementação de um módulo de inteligência artificial para captação e síntese de dados, facilitando a gestão e a tomada de decisões. Com essas iniciativas, eles buscam aprimorar a transparência, fortalecer a segurança dos processos e oferecer um atendimento mais eficiente e ágil à população.

CIDADE SUSTENTÁVEL E RESILIENTE

Mudanças climáticas: ações e implicações financeiras
[GRI 3-3 Cidade sustentável e resiliente, 201-2] [SASB IF-HB-420a.2] [ODS 13]

O Plano Estadual de Adaptação e Resiliência Climática (PEARC), coordenado pela SEMIL, que conta com a participação da SDUH/ CDHU, reforça a importância das políticas habitacionais e do planejamento urbano como instrumentos fundamentais para a mitigação dos impactos das mudanças climáticas. São ações que estão relacionadas aos temas da adaptação climática e desenvolvimento urbano sustentável no Estado de São Paulo, que entre as ações estratégicas, vem trabalhando na remoção de ocupações em áreas de risco e sua recuperação, garantindo o reassentamento de famílias em moradias dignas e sustentáveis, além da urbanização e regularização de assentamentos precários. Essas iniciativas estão alinhadas às diretrizes da CDHU e encontram respaldo na legislação vigente, especialmente no Plano Plurianual de Investimentos 2024–2027, que estrutura programas de provisão habitacional, incluindo o apoio ao reassentamento, melhorias habitacionais urbanas e regularização fundiária. Como referência maior para essas diretrizes, o PDUH 2040 tem como premissa o fortalecimento da resiliência climática nos espaços urbanos e a mitigação de impactos e ações de adaptação. O processo de elaboração do PDUH 2040 está em andamento, ampliando e atualizando as metas estabelecidas no Plano Estadual de Habitação 2011–2023. Seu escopo visa integrar políticas de desenvolvimento urbano e regional, considerando as especificidades das diferentes áreas do estado. A CDHU desempenha papel central nesse processo, atuando como agente técnico na formulação de diagnósticos e diretrizes, apoio institucional e desenvolvimento de estudos estratégicos para recuperação e qualificação urbana, especialmente nas regiões metropolitanas. Para 2025, o foco das ações estará no fortalecimento do planejamento metropolitano e regional, consolidando a adaptação climática como eixo central das políticas urbanas. A sinergia entre habitação, infraestrutura, mobilidade e sustentabilidade social e ambiental reflete o compromisso do Estado de São Paulo com o desenvolvimento equilibrado e resiliente de seus territórios urbanos.

Plano de Desenvolvimento Urbano e Habitação (PDUH) [RA] [GRI 3-3 Cidade sustentável e resiliente, 2-29] [ODS

Lançado pelo secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação, durante o Congresso de Municípios, em maio de 2023, o PDUH 2040 (ver Capítulo 4) teve seus trabalhos de elaboração das bases prosseguidos ao longo de 2024. Esse Plano tem como objetivo atualizar as diretrizes e metas do plano estadual de Habitação 2011–2023, ampliando seu escopo para incluir orientações e estratégias voltadas ao desenvolvimento urbano e regional do Estado de São Paulo. Na condição de agente técnico responsável pela condução dos trabalhos, a CDHU finalizou, em 2024, a 1ª edição dos Cadernos Temáticos, que consolidam informações e bases para o planejamento em curso. Esse processo é entendido como incremental e colaborativo, envolvendo a articulação com órgãos setoriais, municípios e regiões. A elaboração dos cadernos contou com oficinas internas que integraram as diversas áreas da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, além da realização de oficinas setoriais com a SEMIL, a IPA e a Secretaria de Transportes Metropolitanos (STM). Também ocorreram reuniões de cooperação intersetorial com as Secretarias Estaduais da Educação e do Desenvolvimento Social e Fundação Seade. Paralelamente, a CDHU tem trabalhado na construção de indicadores que subsidiarão o monitoramento do desenvolvimento urbano e das ações habitacionais, reforçando seu compromisso com o planejamento qualificado e a integração das políticas públicas em prol do desenvolvimento sustentável do Estado. No mesmo sentido, a CDHU participa do desenvolvimento de projetos de desenvolvimento urbano integrado atuando como agente técnico do sistema de desenvolvimento urbano e habitação, contribuindo com a

elaboração de insumos e apoio técnico para a articulação institucional e o desenvolvimento de estudos e modelagens para todo o processo que envolve a identificação, estruturação e implementação de projetos estratégicos para o desenvolvimento e recuperação urbana, com foco nas regiões metropolitanas do Estado. Com base nas prioridades e vertentes indicadas nos PDUIs e na interlocução com os Conselhos de Desenvolvimento Regional e suas câmaras temáticas, estão sendo identificados os focos para o desenvolvimento desses projetos, que podem envolver a atuação habitacional além dos demais usos e a integração com investimentos estratégicos. Em 2024, foram desenvolvidas referências de diagnóstico para projetos em áreas centrais nas Regiões Metropolitanas de Sorocaba e Campinas, ambos objeto de acordo de cooperação técnica com o BNDES, a SDUH, a Agência Regional e os municípios, a partir dos quais serão desenvolvidas estratégias, modelagens e projetos específicos, com o objetivo de recuperação e dinamização de áreas centrais das sedes metropolitanas nas quais identificam-se áreas subutilizadas com potencial para o desenvolvimento integrado e atração de investimentos para o amplo benefício da população.

Projetos habitacionais estratégicos [GRI 3-3 Cidade sustentável e resiliente] [ODS 13]

As ações da CDHU de requalificação habitacional e urbana em assentamentos precários contribuem para a promoção da sustentabilidade e para a qualidade de vida da população, fortalecendo as cidades no enfrentamento das ameaças climáticas, em especial nas Regiões Metropolitanas da Baixada Santista, São Paulo, Vale do Paraíba e Litoral Norte. Como mencionado, dos 10.927 atendimentos da CDHU em 2024, 2.577 foram destinados ao reassentamento de famílias provenientes de áreas de risco, de adensamento de favelas, áreas de recuperação e proteção ambiental e áreas de influência de obras públicas. As soluções de atendimento habitacional compreendem unidades isoladas ou em conjuntos com infraestrutura e equipamentos urbanos, oferta de crédito para aquisição de unidades no mercado e fomento à produção por meio de parceria com outros agentes promotores. Além disso, 1.567 famílias foram atendidas com ações de urbanização. No contexto dessas ações, é também estratégica a concessão de auxílio-moradia, para a efetivação das remoções. [SASB IF-HB 420 a2]

Desenvolvimento urbano: ações de remoção e reassentamento de famílias em áreas de risco [GRI 2-25, 201-2] [ODS 13, 16]

Para as ações de reassentamento é de fundamental importância o trabalho técnico social nas áreas de intervenção, tanto no que se refere ao diagnóstico da ocupação (mapeamento e cadastramento de domicílios), como à obtenção da adesão das famílias ao processo de remoção e reassentamento. Em 2024, destacam-se os projetos nos municípios de Cubatão (Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar), Santo André, São Bernardo do Campo, São Paulo (Eiji Kikuti) e São Sebastião (Vila Sahy e outros núcleos atingidos pela tragédia de 2023), todos ainda em andamento.

Destaques

Ações emergenciais em São Sebastião e litoral

Para atender às famílias afetadas pelo desastre ocorrido em 2023 em São Sebastião, a CDHU entregou, em 2024, 704 unidades habitacionais distribuídas em 3 empreendimentos: São Sebastião T; São Sebastião U, localizados na Baleia Verde, com 262 e 256 unidades, respectivamente; e São Sebastião V, em Maresias, com 186 unidades habitacionais.

Além disso, está em andamento o empreendimento São Sebastião S – Topolândia, com a construção de 256 unidades habitacionais.

O projeto de urbanização da Vila Sahy foi elaborado contemplando trabalhos de diagnóstico e solução integrados e entregue à Prefeitura Municipal de São Sebastião.

São Sebastião – unidades habitacionais definitivas destinadas ao reassentamento das famílias atingidas pela tragédia de 2023

Empreendimento	Situação	nº de UHs
São Sebastião T	Concluído	262
São Sebastião U	Concluído	256
São Sebastião V	Concluído	186
São Sebastião S	Em construção	256
Total		960

Fonte: CDHU, 2024

No Programa Serra do Mar, foram beneficiadas 5.820 famílias com novas unidades habitacionais e 1.980 famílias com obras de urbanização. Entre as ações em andamento no âmbito do financiamento com o BID, destacam-se a edificação de 715 unidades habitacionais no município de Cubatão (empreendimento Cubatão k), a concessão de 23 cartas de crédito, complementando as metas do Programa, e a regularização fundiária dos núcleos de urbanização, por meio da REURB-S, em parceria com o município de Cubatão. Completando as ações visando ao atendimento de expressiva população vivendo em favelas e áreas de risco na região da Baixada Santista e Litoral Norte, foi providenciado o Credenciamento de Agentes Promotores no âmbito do Programa Carta de Crédito Associativo. Em 2024, atendendo ao Edital 001/23, 16 empreendimentos entraram em processo de análise, compreendendo 2.948 unidades habitacionais das 12.000 previstas.

Eiji Kikuti: Selo de Mérito (ABC/FNSHDU)

A CDHU assegurou moradias dignas e seguras para 600 famílias da comunidade galpão Eiji Kikuti, em São Bernardo do Campo, que antes viviam em condições precárias e sob risco constante.

Todas as famílias estão sendo contempladas por meio da modalidade Carta de Crédito Associativo, com o atendimento conduzido de forma ágil. Em apenas 2 meses, as famílias foram removidas do local e encaminhadas a habitações provisórias seguras. O planejamento dessa ação foi iniciado em 2022.

Durante o período de construção das novas unidades, a Companhia, em parceria com a Prefeitura de São Bernardo do Campo, garante o pagamento de auxílio-moradia no valor de R\$ 600 mensais.

A ocupação do galpão apresentava sérios riscos, como incêndios, inundações e desabamentos. Para evitar novas invasões após a desocupação, a CDHU executou a demolição progressiva das moradias à medida que foram desocupadas.

As famílias serão reassentadas em dois empreendimentos habitacionais. Metade delas já formalizou o contrato de financiamento com a Companhia, enquanto as demais aguardam a finalização dos processos administrativos relativos ao segundo condomínio. Assim que concluídos, essas famílias também assinarão seus contratos e terão acesso à moradia definitiva.

O investimento do Estado na operação soma R\$ 122 milhões, destinados a subsidiar a aquisição dos apartamentos, em conformidade com a política habitacional estadual, que prevê financiamento com juros zero para famílias com renda de até 5 salários mínimos.

As prestações são calculadas de forma a comprometer no máximo 20% da renda familiar mensal. O modelo adotado acelera o acesso à moradia, pois se associa a incorporadoras com projetos habitacionais já em fase final de aprovação com a prefeitura.

A ocupação Eiji Kikuti situava-se em um complexo composto por um edifício de quatro andares e quatro galpões, distribuídos em uma área de 23.000 metros quadrados, anteriormente pertencente à empresa Prodiflex indústria de borracha Ltda. Após execução fiscal em 2005, o terreno foi incorporado ao patrimônio da Secretaria da Fazenda do Estado.

A ocupação irregular teve início em 2003. Após o reassentamento das famílias, o terreno será repassado à Prefeitura de São Bernardo do Campo, com previsão de revitalização urbana e construção de equipamento público municipal.

O levantamento social realizado pela CDHU identificou 1.537 pessoas vivendo no local, com média de 2,73 moradores por domicílio. A idade média da população era de 25 anos, sendo que apenas 2% tinham 60 anos ou mais.

Observou-se que a maioria das famílias era composta de jovens e de pequeno porte, tendo como responsáveis pessoas com idade média de 36 anos, predominantemente mulheres. Enquanto a média nacional indica que 50,8% dos domicílios são chefiados por mulheres, no galpão Eiji Kikuti esse índice alcançava 60%. Essas ações de relocação de moradores de áreas de risco, reafirmam o compromisso da CDHU em promover habitação digna e sustentável, contribuindo para a recuperação socioambiental e a qualidade de vida das populações atendidas.

Desenvolvimento urbano: ações de reassentamento de famílias e de urbanização em parceria com órgãos públicos [GRI 2-25, 201-2] [ODS 13, 16]

Outra vertente de atuação da CDHU em ações de remoção e reassentamento se dá em apoio à órgãos públicos estaduais e municipais responsáveis por obras públicas de mobilidade, saneamento, dentre outras. As parcerias firmadas em 2024 e anos anteriores contemplam cerca de 9.000 unidades habitacionais.

Alguns destaques:

- Carapicuíba (Cadaval, Porto de Areia e Vila Municipal);
- São José do Rio Preto (Vila Itália/Favela Marte);
- São Paulo (linhas 5, 15 e 17 do Metrô, Dersa);
- Santos (VLT – EMTU); e
- Campinas (Barro Vermelho).

CONTINUA

CDHU

Secretaria de **Desenvolvimento Urbano e Habitação**



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Destacam-se também as ações para a recuperação dos mananciais da Região Metropolitana de São Paulo, em parceria com os municípios de São Paulo e São Bernardo do Campo, objetivando a mitigação de danos socioambientais em áreas ocupadas irregularmente por população de baixa renda, nessas áreas de importância regional. Estão previstos recursos para unidades habitacionais destinadas à remoção de famílias de áreas de mananciais; apoio à implantação de ações de regularização fundiária de interesse social (REURB-S); disponibilização de terrenos para reassentamento de famílias; e execução das moradias. Serão beneficiados no total 8.307 domicílios, sendo 2.965 com ações de urbanização, 700 com regularização fundiária, e 4.642 com unidades habitacionais.

Desenvolvimento urbano: ações de urbanização [GRI 2-25, 201-2] [ODS 13, 16]

Outros projetos de execução direta da CDHU contemplam intervenções em áreas centrais (Santos) e urbanização de assentamentos precários, como os desenvolvidos em Guarulhos (Pimentas), São Bernardo do Campo (Vila Ferreira), envolvendo também ações de apoio à regularização fundiária (São Paulo; Guaianas; e Santo André – Jardim Santo André).

Desenvolvimento urbano: requalificação de áreas da CDHU ocupadas irregularmente [GRI 2-25, 201-2] [ODS 13, 16]

A CDHU inovou em 2024 ao lançar um chamamento público (nº 003/2024) voltado a moradores de áreas da Companhia ocupadas irregularmente, com o objetivo de promover a regularização fundiária e a requalificação urbanas necessárias, por meio de entrega de propostas elaboradas em parceria com pessoas jurídicas, com ou sem fins lucrativos, habilitadas e qualificadas a executar o plano de trabalho em conjunto com os moradores, sem ônus para a CDHU e com vistas a melhorias urbanísticas, ambientais e sociais. Para tanto, prevê-se o ordenamento do território ocupado, bem como o registro do parcelamento e da titulação dos seus ocupantes. Estão incluídas no edital 51 glebas da CDHU, as quais englobam ocupações que abrangem 2,2 milhões de metros quadrados, com aproximadamente 33.000 famílias residentes.

Pomar Urbano [GRI 203-1] [ODS 5, 9, 11]

Em 2024, o programa Pomar Urbano se consolidou como uma iniciativa essencial para o fortalecimento da resiliência climática nos conjuntos habitacionais da CDHU. Em consonância com o ODS 11 da ONU, a iniciativa busca promover a sustentabilidade urbana e a educação ambiental com as famílias beneficiárias, aplicando soluções voltadas às questões climáticas. O Projeto prevê o plantio estratégico de árvores frutíferas nos territórios das unidades habitacionais, contribuindo para a criação de espaços verdes e incentivando o engajamento comunitário. Os resultados de 2024 demonstram um aumento expressivo nos impactos positivos em relação ao ano anterior. O Pomar Urbano foi implementado em 50 municípios, representando uma ampliação de 66,66% em comparação a 2023. No total, foram plantadas 5.937 mudas, atingindo 98,95% da meta estabelecida. A diferença para a meta total se deve a fatores externos, como o período eleitoral e a severa estiagem que afetou municípios do interior paulista. O impacto ambiental positivo do Programa também é evidenciado pelo aumento de 69,82% no número de mudas cultivadas em comparação a 2023, quando foram registradas 3.496 mudas plantadas. O sucesso do Pomar Urbano em 2024 foi possível graças a parcerias estratégicas firmadas com órgãos estaduais, prefeituras e associações locais, que apoiaram a aquisição de mudas por meio de doações ou preços reduzidos. Além disso, destaca-se o compromisso dos representantes do Grupo Institucional do Município (GIM – ver Capítulo 8), que se dedicaram à irrigação das mudas durante o período de estiagem, garantindo a manutenção e o crescimento dos pomares nos conjuntos habitacionais. Esses avanços demonstram a importância da ação colaborativa e do monitoramento contínuo para garantir a sustentabilidade ambiental e a qualidade de vida das comunidades atendidas pela CDHU.

GESTÃO AMBIENTAL NAS OPERAÇÕES [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações]

A atuação da CDHU na execução das intervenções e nas atividades técnicas e administrativas prioriza a sustentabilidade e a preservação do meio ambiente, ao mesmo tempo em que busca reduzir os custos de consumo e manutenção para o público beneficiário, proporcionando habitações mais eficientes e acessíveis. Todos os procedimentos, desde a escolha dos terrenos até a avaliação dos impactos sobre a biodiversidade e a identificação das necessidades de recomposição vegetal, são submetidos à supervisão e ao controle dos órgãos ambientais competentes. As atividades de gerenciamento das medições e o registro de informações referentes ao consumo de água e de energia elétrica nas obras habitacionais conduzidas pela CDHU são executados de forma descentralizada, diretamente em cada canteiro de obras, e os dados são inseridos no sistema Gestão de Empreendimentos (GEM), permitindo a consolidação de indicadores que monitoram o consumo de recursos nos canteiros dos empreendimentos habitacionais.

Uso da terra e impactos ecológicos [SASB IF-HB-410a.4, IF-HB-410b1, IF-HB-160a.4]

A política habitacional tem como foco a qualificação e revitalização do espaço urbano, promovendo soluções de moradia digna para populações vulneráveis. Os impactos dessas ações são: a) econômicos, tanto pelos recursos mobilizados pelas obras como pelo estímulo à instalação de novos comércios e serviços; b) sociais, pela melhoria das condições sanitárias e de saúde da população, além dos empregos gerados pela obra e por novas demandas de serviços decorrentes da organização do território; e c) ambientais. Nesse contexto, destacam-se também as ações de reassentamento habitacional que viabilizam novas habitações para famílias provenientes de áreas de risco, favelas, regiões de preservação ambiental e locais impactados por obras públicas, tendo beneficiado, como já mencionado, 2.577 famílias em 2024. Quanto aos ganhos ambientais, podem ser destacados os seguintes aspectos:

- Os projetos de implantação dos empreendimentos são desenvolvidos em conformidade com a Norma Brasileira Regulamentadora (NBR) nº 15.575, que garante qualidade e segurança nas construções; além disso, as tipologias habitacionais são adaptadas às características térmicas e climáticas de cada região, seguindo diretrizes das cartas climáticas para melhor conforto ambiental;
- a CDHU cumpre rigorosamente as exigências de plantio e compensações ambientais, promovendo a preservação do meio ambiente e a recuperação de áreas impactadas;
- e em todos os empreendimentos, a Companhia adota estratégias para equilibrar o movimento de terra, reduzindo a necessidade de transporte de materiais e, consequentemente, minimizando o consumo de combustíveis, contribuindo para maior eficiência ambiental e sustentabilidade nas obras.

Localização dos terrenos [SASB IF-HB-410b.1, IF-HB-160a.4]

Na seleção e avaliação de terrenos para a implantação de empreendimentos habitacionais, a CDHU adota critérios que classificam as áreas em duas categorias: terrenos com características impeditivas e terrenos com atributos essenciais. São considerados impeditivos os terrenos localizados em áreas de concessão de lavra, cabeceiras de drenagem, reservas florestais, áreas de preservação permanente ou espaços definidos como áreas verdes em parcelamentos do solo, entre outros. Já os terrenos com características essenciais são aqueles que priorizam a ocupação de vazios urbanos e se situam em regiões com fácil acesso a centros de emprego, comércio e serviços, além de contar com infraestrutura adequada de água, esgoto, drenagem e equipamentos públicos nas áreas de educação, saúde, esporte e lazer, capazes de absorver o crescimento populacional. A CDHU busca viabilizar moradias que assegurem qualidade de vida, equilibrando critérios técnicos, sociais, ambientais e econômicos. Para orientar essa seleção, a Companhia adota o Manual Técnico – Análise de Viabilidade de Terrenos, que tem como objetivos:

- **Garantir que os futuros moradores** tenham, além da moradia de qualidade, acesso a serviços públicos, comércio e infraestrutura urbana, promovendo sua integração à cidade;
- **reduzir os custos públicos** com obras de infraestrutura e equipamentos sociais; e
- **subsidiar a elaboração de projetos de arquitetura** com informações da situação do terreno (urbanísticas, fundiárias, ambientais, etc.) que contribuam com a concepção dos programas das intervenções e com o registro imobiliário dos empreendimentos.

Também é importante mencionar que a CDHU passou a aceitar terrenos desafetados de uso institucional para habitação, se atenderem a todos os critérios de seleção, e realiza consultas ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) para verificar a existência de sítios arqueológicos, garantindo conformidade com a legislação vigente. Nos programas realizados em parceria com os municípios, a escolha dos terrenos considera, muitas vezes, o menor custo de urbanização. No entanto, o terreno indicado pelas prefeituras é submetido à análise de viabilidade pela CDHU, e, caso não atenda aos critérios exigidos, é necessária a indicação de nova área. Nos empreendimentos em que a CDHU é responsável pela aquisição dos terrenos, especialmente em regiões metropolitanas e litorâneas, a Companhia enfrenta o desafio da necessidade de recursos mais elevados,

visando assegurar que os empreendimentos sejam implantados em áreas devidamente integradas ao tecido urbano, com acesso adequado a infraestrutura e serviços. Na etapa de análise preliminar da viabilidade técnica para a implantação de empreendimentos em determinado terreno, a CDHU considera, além do atendimento à legislação urbana e ambiental vigente, uma série de aspectos físicos. Dentre eles, destacam-se a presença de nascentes, cursos d’água, lagos, lagoas, brejos, drenagens temporárias, respectivas áreas de preservação permanente (APP), deposição de entulho ou lixo, aterros irregulares, instabilidade de encostas e taludes naturais, processos erosivos, suscetibilidade a inundações, declividades acentuadas, alterações no perfil original do solo e a cobertura vegetal existente. A identificação de quaisquer desses aspectos demanda uma análise técnica específica, podendo resultar em restrições parciais ou totais à ocupação do terreno ou, ainda, na exigência de estudos especializados que comprovem a viabilidade ambiental do aproveitamento da área conforme a legislação aplicável. Nos projetos desenvolvidos, a CDHU adota como premissa a integração das características naturais do local ao planejamento urbanístico. Busca-se preservar e valorizar a vegetação existente, posicionando, por exemplo, praças e áreas de lazer em locais arborizados, o que proporciona ambientes mais acolhedores desde a conclusão do empreendimento.

Quando é necessária a supressão de vegetação nativa ou o corte de árvores isoladas, são elaborados projetos de compensação ambiental, assim como planos de recomposição e revegetação das áreas verdes, sistemas de lazer e APP, em conformidade com os critérios estabelecidos nas Resoluções da Secretaria do Meio Ambiente (SMA) nº 07/2017 e nº 72/2017. A definição do plano de implantação prioriza o equilíbrio entre cortes e aterros, evitando, sempre que possível, a necessidade de importação ou remoção de solo. Além de reduzir custos, essa abordagem minimiza riscos e impactos ambientais, sendo adotados taludes controlados com alturas médias. Os projetos de terraplenagem são sempre complementados por sondagens e, quando necessário, ensaios geotécnicos específicos, assegurando a segurança e a viabilidade técnica da intervenção. Quando há indícios de deposição de entulho ou resíduos na área, é exigida a elaboração de Laudo de Avaliação Ambiental por empresa especializada, incluindo investigações preliminares e, se necessário, análises complementares físico-químicas. Caso seja identificada contaminação, é apresentado um plano de recuperação ou mitigação dos impactos. Os empreendimentos contam com sistemas de drenagem superficial e em galerias, conduzindo as águas pluviais de forma controlada até os corpos d’água. Em terrenos com acentuada declividade, são previstos projetos de drenagem provisória, visando garantir a segurança durante a execução das obras. Durante o período das obras, a CDHU exige a elaboração e implementação de plano de gerenciamento de resíduos e mitigação de impactos ambientais. Além disso, a Companhia busca minimizar a impermeabilização do solo nas áreas urbanizadas. Como diretriz, as calçadas padrão possuem 2,00 metros de largura, sendo 1,20 metro destinado ao passeio e 0,80 metro reservado para faixa verde gramada. Nessas faixas, as prefeituras municipais, como contrapartida, realizam o plantio de uma muda de árvore ornamental ou frutífera, com altura mínima de 1,60 metro, em frente a cada lote nos empreendimentos horizontais.

Empreendimentos compactos [SASB IF-HB-410b3]

Como mencionado no Capítulo 6, o conceito de empreendimentos compactos é aplicado aos projetos da CDHU, com o objetivo de aproximar serviços do local de moradia, reduzindo a necessidade e o tempo de deslocamentos diários. Os critérios de seleção de terrenos, já explicitados, são aderentes ao conceito. Longe de se assemelhar aos subúrbios americanos, dominados por automóveis, os projetos da CDHU podem ser elencados como compactos, compreendendo todos os empreendimentos da Companhia entregues em 2024. De maneira geral:

- **Em áreas ocupadas irregularmente por habitações precárias**, em risco e/ou em áreas de preservação ambiental: a CDHU promove a retirada dessas edificações precárias, com atendimento às famílias removidas, e regenera esses locais desocupados providenciando sua recuperação ambiental. Na porção remanescente (quando houver e for composta de edificações consolidadas), a CDHU implementa a urbanização e regularização da ocupação, que se transforma num bairro saudável, inserido no tecido urbano da cidade e dialogando com todos os seus diversos usos; e
- **em áreas desocupadas (glebas)**: a CDHU promove a implantação de conjuntos habitacionais horizontais e verticais. Nesses casos, também são atendidos os referidos padrões de empreendimentos compactos, com a concepção de bairros com áreas habitacionais, institucionais, verdes e de lazer e em alguns casos áreas comerciais.

Os projetos de parcelamento horizontal da CDHU seguem a configuração de um bairro tradicional, no qual diferentes usos e tipos de habitação moldam o formato de cidade, planejada para incentivar a caminhada e, idealmente, permitir que os moradores se desloquem a pé até lojas, escolas, locais de culto, parques. ACDHU admite, para os municípios pequenos e médios do interior onde são implantados conjuntos residenciais horizontais com residências unifamiliares, uma densidade da ordem de 62,5 unidades habitacionais por hectare. Considera-se para esse cálculo do potencial de uma gleba um terreno unifamiliar de 160 metros quadrados e a ocupação de 50% da gleba com lotes, ficando os 50% restantes para sistemas de lazer/ áreas verdes, áreas institucionais (equipamentos públicos comunitários como creches, escolas e urbanos, a exemplo de estações elevatórias de esgoto) e sistema viário. Trata-se de uma aproximação primeira, pois cada empreendimento apresenta sua particularidade com recobrimento vegetal com fragmentos de vegetação nativa, declividades variáveis e formatos de glebas irregulares, ou ainda quanto à sua inserção urbana. Quanto aos empreendimentos verticais, estes são muito variáveis com tipologias habitacionais de 5, 7, 8 e 15 pavimentos, com ou sem equipamentos associados, o que dificulta a consideração em um único índice.

Construção habitacional em áreas de pressão hídrica [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações, 303-1] [SASB IF-HB-160a.2] [ODS 6, 12]

Introdução e visão geral do balanço hídrico no Estado de São Paulo

A segurança hídrica pressupõe oferta de água em qualidade e quantidade para atendimento a diferentes usos e necessidades humanas, para a conservação dos ecossistemas aquáticos e terrestres e para o desenvolvimento das atividades econômicas. Para análise das áreas de estresse hídrico, utilizou-se como referência principal o Relatório de Qualidade Ambiental2 mais atualizado, de 2023, com base de dados de 2022, elaborado pela SEMIL, em que o balanço hídrico é uma das dimensões de análise da situação ambiental do território paulista. O conceito se apoia na relação obtida entre a demanda e a disponibilidade hídrica, permitindo identificar locais ou regiões de pressão pelo uso da água ou de estresse hídrico. Os resultados são apresentados por Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHs). Já para estimar a disponibilidade hídrica, utiliza-se como parâmetro as vazões de referência Q7.10 E Q95%3 (ambos os dados apurados em 2022). Para os 2 coeficientes, a classificação do nível crítico estabelece os mesmos percentuais, conforme tabela a seguir.

Valores de referência para o balanço hídrico

Vazão total outorgada Q95%/Q7.10	Classificação
≤ 5%	Excelente. Pouca ou nenhuma atividade de gerenciamento é necessária. A água é considerada um bem livre.
> 5% e ≤ 30%	A situação é confortável , podendo ocorrer necessidade de gerenciamento para solução de problemas locais de abastecimento.
> 30% e ≤ 50%	Preocupante. A atividade de gerenciamento é indispensável, exigindo a realização de investimentos médios.
> 50% e ≤ 100%	A situação é crítica , exigindo intensa atividade de gerenciamento e grandes investimentos.
> 100%	A situação é muito crítica.

Fonte: Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente do Estado de São Paulo/Conselho Estadual de Recursos Hídricos (SIMA/CRHi), 2019, elaborado por SIMA/Coordenadoria de Planejamento Ambiental (CPLA), 2021.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Com base nessa classificação, é possível identificar as regiões de maior estresse hídrico do Estado de São Paulo, conforme o mapa a seguir.

Balanco hídrico por UGRHI e subUGRHI (2022) (Anexo – Mapa 2)

A situação do Estado de São Paulo com relação ao balanço hídrico teve uma piora do último levantamento (base 2021) para o mais atual, em 2022. Além das bacias historicamente muito pressionadas – 05 e 06, que abrangem as Regiões Metropolitanas de São Paulo, Campinas, Piracicaba e Jundiaí, novas áreas de estresse hídrico surgiram no interior do Estado, com destaque para as UGRHIs do Médio e Baixo Tietê (10 e 19), Vertente Paulista do Rio Grande e Vertente Paulista do Rio Paranapanema.

Sobre esse quadro e para atendimento aos indicadores GRI e SASB, é analisada a demanda por habitação e desenvolvimento urbano e a oferta de unidades habitacionais, verificando sua incidência sobre as regiões, conforme o quadro do balanço hídrico estadual. A oferta considera as unidades entregues em 2024 e as unidades em canteiro.

Além disso, é tratado, também, o consumo de água nos prédios administrativos da CDHU, sob a perspectiva do balanço hídrico estadual.

Demanda habitacional sobre balanço hídrico (2022)

Os aglomerados subnormais identificados e mapeados pelo IBGE (Censo 2022) – atualmente denominados favelas e comunidades urbanas, constituem um dos principais desafios para a política de desenvolvimento urbano e habitacional, demandando a qualificação e melhoria dessas áreas urbanas e o equacionamento das múltiplas inadequações urbanas e das edificações. Tais assentamentos precários localizam-se nas áreas urbanas mais densamente povoadas, especialmente as regiões metropolitanas. Dos 3.123 núcleos presentes no Estado de São Paulo, 2.473 estão na Região Metropolitana de São Paulo (79,1%). Dos 20,9% restantes, mais de 90% estão inseridos nas demais regiões metropolitanas.

Número de favelas e comunidades urbanas por região

São Paulo	2.473
Baixada Santista	191
Campinas	143
Vale do Paraíba	115
Demais municípios	57
Sorocaba	50
Ribeirão Preto	47
Piracicaba	25
Jundiaí	22

Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2022.

Como dito, as UGRHIs 05 (Piracicaba/Capivari/Jundiaí) e 06 (Alto Tietê), que estão classificadas em situação muito crítica, abrangem as Regiões Metropolitanas de São Paulo, Campinas, Piracicaba e Jundiaí, onde está o maior contingente de domicílios e de população vivendo em favelas no Estado de São Paulo. São as bacias que sofrem maior estresse hídrico devido à alta demanda de água, principalmente para abastecimento público. A UGRHI 06, onde se localiza a Região Metropolitana de São Paulo, exige importar água de UGRHIs adjacentes para atendimento às necessidades internas.

A CDHU atua em todo o Estado de São Paulo, com incidência expressiva de sua produção em áreas de pressão hídrica, que são aquelas em que também se concentram os problemas habitacionais mais críticos e a urbanização mais intensa. A atuação da Companhia, promovendo a implantação de infraestrutura urbana adequada, inclusive de saneamento, contribui com a conservação do recurso hídrico, substituindo ocupações irregulares com problemas de captação e lançamento inadequados. As ações de recuperação ambiental e urbana contribuem significativamente para a minimização das pressões, em especial, aquelas ações desenvolvidas nas Regiões Metropolitanas de São Paulo e Baixada Santista, nas quais os assentamentos precários em áreas de risco e proteção ambiental constituem enorme desafio, envolvendo mais de 1,3 milhão de domicílios e soluções complexas para o equacionamento dos problemas.

Em resumo, a CDHU tem atuado nas principais áreas de pressão hídrica, que também coincidem com a localização de favelas e comunidades urbanas, onde se concentram os principais projetos de urbanização, saneamento ambiental e reassentamento de famílias que vivem em áreas de risco socioambiental.

Oferta habitacional sobre balanço hídrico (2020): unidades entregues e viabilizadas em 2024 [SASB IF-HB-160a.2]

O mapa e os gráficos a seguir trazem o volume de atendimento da CDHU em 2024 nas UGRHIs classificadas por categoria do balanço crítico. Foram consideradas 7.354 novas unidades habitacionais para atendimento à população de baixa renda sem acesso ao mercado imobiliário formal.

Como Companhia pública operando em todo o Estado, verifica-se que os atendimentos da CDHU em 2024 abrangem a maior parte das UGRHIs, e não exclusivamente as regiões metropolitanas.

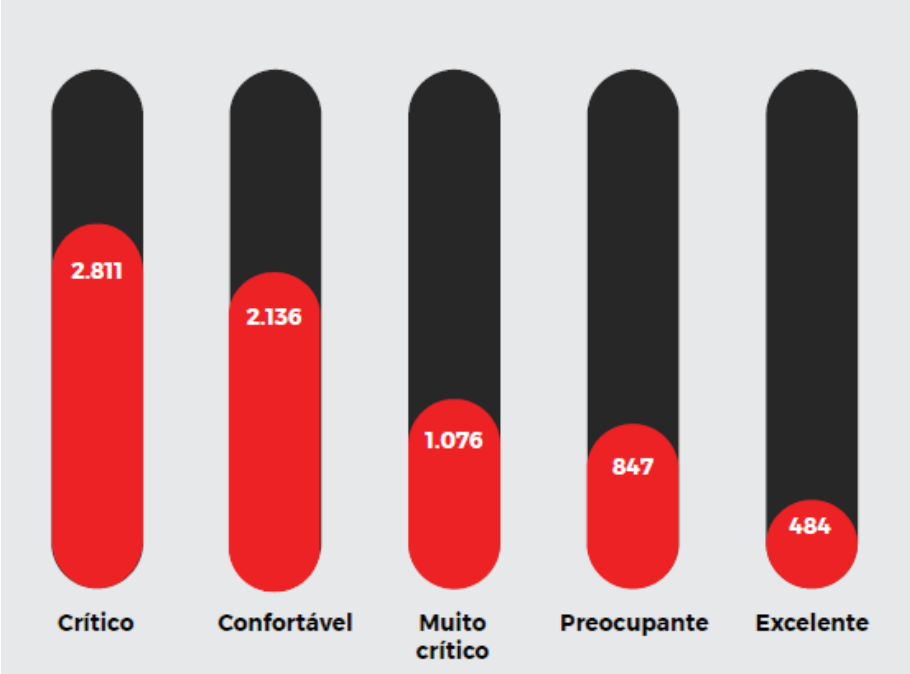
1. O número de unidades habitacionais considerado para o estudo de estresse hídrico não incorpora 340 unidades do Programa Carta de Crédito Associado (ver quadro da produção no Capítulo 4).

Número de unidades habitacionais entregues em 2024 sobre balanço hídrico (2022) [SASB IF-HB-160a.2]

(Anexo - Mapa 3)

Fonte: SEMIL, 2022; CDHU, 2024; elaborado pela CDHU.

Número de unidades habitacionais entregues (2024) por classificação de balanço hídrico (2022) [SASB IF-HB-160a.2]



Fonte: SEMIL/CPLA, 2023; CDHU, 2024.

Cerca de metade dos atendimentos em 2024 (52,9%) concentrou-se em áreas de estresse hídrico, considerando as categorias “crítico” e “muito crítico”. As áreas consideradas “preocupantes” abarcam 11,5% das unidades, e com nível “excelente” e “confortável” estão outras 35,6%. Os percentuais não se modificaram significativamente em relação a 2020 nas categorias “crítico” e “muito crítico”, que eram 54,7%.

Unidades habitacionais entregues em 2023 e 2024 segundo categoria de balanço hídrico (2020 e 2022) [SASB IF-HB-160a.2]

Balanço hídrico (classificação)	Unidades habitacionais entregues (%)	
	2023	2024
Crítico	43,7%	38,2%
Preocupante	10,7%	11,5%
Muito crítico	11,0%	14,6%
Confortável	32,2%	29,0%
Excelente	2,4%	6,6%
Total geral	100%	100%

Fonte: SEMIL/CPLA. Relatório de Qualidade Ambiental, 2023; CDHU, 2024

Quando observada a localização dos empreendimentos, as proporções são parecidas, verificando-se uma proporção ligeiramente maior de empreendimentos em áreas críticas e muito críticas (59,4%), em relação ao volume de atendimentos – unidades entregues (54,7%).

Percentual de empreendimentos entregues em 2024 segundo categoria de balanço hídrico [SASB IF-HB-160a.2]

Balanço hídrico	%
Crítico	36,6%
Preocupante	22,8%
Muito crítico	19,8%
Confortável	15,8%
Excelente	5,0%
Total geral	100%

Fonte: SEMIL/CPLA. Relatório de Qualidade Ambiental, 2023; elaborado pela CDHU.

Esses resultados reforçam a importância de a CDHU atuar nas áreas mais críticas do ponto de vista dos recursos hídricos, em que a demanda é mais concentrada. Como mencionado, essa atuação contribui para a conservação dos recursos hídricos ao viabilizar infraestrutura de saneamento adequada e mitigar as pressões territoriais decorrentes de ocupações em situação de risco e fragilidade ambiental. Adicionalmente, as intervenções obedecem às diretrizes e regulamentações dos órgãos ambientais competentes nessa matéria.

Volume de água consumido em canteiro (2024) sobre balanço hídrico (2022) [GRI 303-5] [ODS 6]

Os itens anteriores trataram da relação entre ocupação do território paulista e a situação das bacias hidrográficas (UGRHIs), destacando, nesse contexto, como a oferta de unidades habitacionais da CDHU se distribui no território, em particular nas áreas mais densamente povoadas e em situação de estresse hídrico. Quanto ao volume de água consumido nas atividades da CDHU em relação às áreas de estresse hídrico, o principal indicador mensurável é o volume total de água consumida nos canteiros de obras e nos prédios administrativos da Companhia, calculado com base no balanço hídrico dos municípios onde estão localizados. A medição do consumo de água nos canteiros da CDHU teve grande evolução em relação a 2023. Nesse exercício, o levantamento de dados de consumo de água abrangeu cerca de metade dos empreendimentos em canteiro (46 de 84). Em 2024, a Companhia realizou um esforço significativo para aprimorar a gestão desse tema, alcançando, em parceria com as gerenciadoras, um maior engajamento de todos os responsáveis pelo preenchimento de informações no sistema GEM. Com isso, foram coletados dados de 127 canteiros de obras, de um total de 133, subindo para 95,5% a cobertura dos dados de consumo de água.

Vale observar, entretanto, que não há dados de todos os meses para todos os canteiros, sobretudo porque alguns finalizaram a obra ao longo do ano, para entrega das moradias à população, e outros iniciaram suas atividades em diferentes meses de 2024. Outros motivos que levaram ao preenchimento parcial do sistema GEM são contratos suspensos ou paralisações das obras durante o ano, por diversos fatores (contratuais, climáticos, etc.).

Portanto, o aumento significativo observado, de 14,7 megalitros em 2023 para 63,3 megalitros em 2024, do total de água consumida nos canteiros de obras, reflete não apenas uma gestão mais eficiente sobre o monitoramento das informações, mas também um aumento significativo do volume de canteiros de obra em atividade.

Considerando os dados disponíveis, a tabela a seguir indica o volume de água consumida fora da Companhia por nível de balanço crítico.

Volume de água consumida nos canteiros de obras em 2024 por nível de balanço hídrico (base 2022) [GRI 303-5] [ODS 6]

Balanço hídrico	Consumo canteiro obras (ML)	%
Muito crítico	22,35	35,4%
Crítico	22,01	34,9%
Confortável	9,50	15,0%
Preocupante	7,40	11,7%
Excelente	1,89	3,0%
Total geral	63,14	100%

Fonte: SEMIL/CPLA. Relatório de Qualidade Ambiental, 2023; elaborado pela CDHU.

Os resultados evidenciam a mesma lógica observada com relação às unidades habitacionais entregues, isto é, 70,2% do consumo se dá nas áreas com maior demanda por ações de desenvolvimento habitacional e urbano, aquelas que, por sua vez, pela densidade populacional e concentração de atividades econômicas, mais pressionam o sistema hídrico.

Finalmente, no que diz respeito ao aprimoramento dos indicadores, o desafio é coletar informações adicionais no sistema de monitoramento, como as formas de captação e descarte.

Consumo de água na Companhia sobre balanço hídrico [GRI 303-1, 303-5] [ODS 6, 12]

O consumo de água na Companhia compreende os edifícios-sede na capital – denominados Condomínio CIDADE I, II e IV, e 18 prédios administrativos e escritórios de apoio localizados em outras regiões do Estado. Em todos os prédios administrativos da Companhia, o abastecimento de água provém da rede pública por meio das concessionárias. Apenas o Condomínio CIDADE I, II e IV conta com um poço artesiano para o resfriamento do sistema de climatização, composto de 6 torres de resfriamento.

A CDHU é a administradora do Condomínio CIDADE I, II e IV, constituído por 3 edifícios distintos na rua Boa Vista, capital, e que abriga outras instituições do Estado, como as Secretarias de Desenvolvimento Social e o DAEE. Com isso, foi preciso ajustar o consumo de água fornecida pela concessionária, com base no rateio feito entre os órgãos que ocupam os prédios, pelo critério de área ocupada. Nesse caso, a CDHU responde por 30% do consumo total (era 25% em 2023). Vale observar que não é feito o rateio de despesas no caso da água extraída do poço artesiano, mas se pode assumir, por similaridade, que a CDHU teria participação equivalente à área que ela ocupa (30%).

As tabelas a seguir apresentam o consumo total de água nos prédios administrativos em 2024, situando-os quanto à disponibilidade hídrica do município onde se localizam.

Volume de água consumida nos prédios administrativos da CDHU em 2024

Fornecimento	Consumo (megalitros)	Fração da CDHU (megalitros)	Total da CDHU (megalitros)
Concessionárias/prédios administrativos da CDHU fora da sede	3,1	100%	3,1
Concessionárias/ Condomínio CIDADE I, III e IV	23,02	30%	6,91
Poço artesiano/ Condomínio CIDADE I, III e IV	5,62	30%	1,69
Total			11,69

Fonte: CDHU, 2024.

CONTINUA

CDHU

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Volume de água consumida nos prédios administrativos da CDHU em 2024 por nível de balanço hídrico dos municípios onde se localizam [GRI 303-5] [ODS 6]

Município	UGRHI	Bacia hidrográfica	Balanço hídrico	Megalitros (ML) consumido em 2024	Subtotal por situação de balanço hídrico (ML)	Porcentagem consumida
Marília	UGRHI 21	Aquapeí e Peixe	Confortável	0,27	Confortável 0,56	4,88%
Presidente Prudente	UGRHI 22	Pontal do Paranapanema	Confortável	0,13		
São José dos Campos	UGRHI 02	Paraíba do Sul	Confortável	0,16		
Araçatuba	UGRHI 19	Baixo Tietê	Preocupante	0,24	Preocupante 0,47	4,02%
Cubatão	UGRHI 07	Baixada Santista	Preocupante	0,04		
Santos	UGRHI 07	Baixada Santista	Preocupante	0,19		
Araraquara	UGRHI 13	Tietê-Jacaré	Crítico	0,17	Crítico 0,88	7,53%
Ribeirão Preto	UGRHI 04	Pardo	Crítico	0,19		
São José do Rio Preto	UGRHI 15	Turvo/ Grande	Crítico	0,31		
Sorocaba	UGRHI 10	Sorocaba e Médio Tietê	Crítico	0,21	Muito crítico 9,78	83,66%
Campinas	UGRHI 05	Piracicaba/ Capivari/Jundiaí	Muito crítico	0,15		
São Bernardo do Campo	UGRHI 06	Alto Tietê	Muito crítico	0,15		
Santo André	UGRHI 06	Alto Tietê	Muito crítico	0,33		
São Paulo¹	UGRHI 06	Alto Tietê	Muito crítico	8,59		
	UGRHI 06	Alto Tietê	Muito crítico	0,68		
Total				11,69	11,69	100,00%

Fonte: SEMIL, 2023; CDHU e SAS, 2024.

1. O consumo de água do Condomínio CIDADE I, II e IV que corresponde à CDHU é resultado da fração de 30% do total do consumo dos edifícios.

Como era de se esperar, o maior consumo, dos prédios que integram a sede da CDHU na capital, é localizado na UGRHI 06, classificada como de estresse hídrico muito crítico. Como fator de economia no consumo, foram instalados limitadores nas torneiras e instalação de caixas acopladas nos ambientes. Além disso, a Companhia tem incluído cláusulas nos contratos de prestação de serviços para que as empresas contratadas prezem pelas boas práticas e pelo uso racional dos recursos, especialmente no que se refere à limpeza predial, que conta com supervisão direcionada à economia de água.

Como exemplo de inserção nos editais licitatórios, destaca-se: “A minimização dos impactos ambientais decorrentes da presente contratação contempla a adoção de práticas ambientais sustentáveis que estimulam o uso racional da água e de energia elétrica, a utilização de materiais e insumos que sejam recicláveis e atóxicos, a disponibilização de veículos regulados e abastecidos com combustíveis e aditivos menos poluentes e o descarte de resíduos em consonância com a legislação vigente”.

Água e efluentes [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações, 303-1, 303-2, 303-3, 303-4] [ODS 6, 12]

A CDHU condiciona a ocupação de seus empreendimentos habitacionais à existência de abastecimento de água potável e sistemas adequados de coleta, tratamento e destinação final dos efluentes domésticos, assegurados por concessionárias de saneamento, como a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), empresas municipais ou autarquias autorizadas pelos respectivos municípios.

No que se refere ao abastecimento de água tratada, cabe às concessionárias indicarem o ponto de interligação da rede que atenderá ao empreendimento. Os projetos e as obras são elaborados e executados em conformidade com as normas técnicas brasileiras, em especial a NBR 12.218 – Projeto de Rede de Distribuição de Água para Abastecimento Público, além das diretrizes e exigências específicas da concessionária responsável. A garantia da qualidade da água fornecida é uma atribuição exclusiva das empresas de saneamento.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário, a CDHU exige, desde a fase de elaboração dos projetos, que sejam previstas redes coletoras e, sempre que necessário, estações de tratamento de esgoto (ETEs) adequadas, devidamente aprovadas e licenciadas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB).

Todos os empreendimentos urbanos implantados pela CDHU são projetados para a coleta e destinação dos efluentes em redes públicas de esgoto, interligadas a ETEs devidamente licenciadas pela CETESB. A Companhia somente autoriza a ocupação das unidades habitacionais caso a ETE responsável pelo tratamento final dos efluentes possua Licença de Operação válida.

Excepcionalmente, para comunidades isoladas situadas em áreas não urbanas, como aldeias indígenas e quilombolas, são adotados sistemas individuais ou coletivos simplificados de tratamento dos efluentes domésticos. Esses sistemas incluem soluções como fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, cuja eficiência deve ser comprovada antes da implantação.

• **Fossa séptica:** retém e separa os sólidos do esgoto, permitindo a sedimentação do material particulado e a flutuação de óleos e gorduras;

• **filtro anaeróbio:** complementa o tratamento, promovendo a degradação da matéria orgânica por meio da ação bacteriana, ao fazer o esgoto percolar por uma camada de brita ou material filtrante. Esse componente é essencial em áreas com lençol freático superficial, evitando riscos de contaminação; e

• **sumidouro:** realiza a disposição final do efluente tratado no solo, permitindo sua infiltração e promovendo a depuração natural das impurezas remanescentes, desde que em condições adequadas para não comprometer o solo ou o lençol freático.

Para redes públicas de esgoto, são seguidas as normas e os regulamentos das concessionárias locais de saneamento, as quais, em determinados casos, apresentam exigências superiores às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A qualidade do corpo hídrico receptor do efluente tratado é de responsabilidade da empresa de saneamento do município, cabendo à CETESB a fiscalização e a emissão das licenças de operação das ETEs.

Drenagem e águas pluviais [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações] [ODS 6, 12]

Todos os projetos da CDHU contemplam sistemas de drenagem urbana dimensionados conforme as normas técnicas, com dispositivos adequados para evitar danos ambientais.

Em conformidade com a Lei Estadual nº 12.526/2007, os condomínios e equipamentos implantados em lotes com área impermeabilizada superior a 500 metros quadrados são dotados de reservatórios de retenção de águas pluviais, com a finalidade de amortecer e reduzir os picos de vazão em períodos de chuvas intensas. Nos loteamentos, além do atendimento às exigências de áreas permeáveis determinadas pela CETESB, as calçadas são projetadas com faixa mínima de 2,00 metros de largura, sendo 1,20 metro destinado ao passeio concretado e 0,80 metro reservado para faixa gramada, permitindo a infiltração da água no solo.

Os taludes resultantes dos processos de terraplenagem recebem tratamento paisagístico com gramíneas, visando facilitar a infiltração das águas pluviais e prevenir erosões e carreamento superficial de sedimentos, o que contribui para evitar o assoreamento de galerias e cursos d’água, colaborando, assim, para a mitigação de enchentes.

Lotes localizados em zonas de inundação [SASB IF-HB-420a.1]

A CDHU realiza estudos hidrológicos em áreas destinadas a empreendimentos habitacionais passíveis de inundação. Essa postura foi especialmente importante nos projetos em São Sebastião destinados ao reassentamento de famílias atingidas pela tragédia das chuvas de 2023, para os quais foram definidas cotas mínimas de implantação.

Os estudos atualmente levam em conta o seguinte período de retorno:

• **Para estudos hidrológicos de cotas de inundação: 100 anos.**

Para todos os empreendimentos:

• **Para galerias de águas pluviais: 10 anos;**

• **para sarjetas e sarjetões: 10 anos; e**

• **para canalização de cursos d’água: 25 anos ou 100 anos.**

Quanto à escolha de locais para os empreendimentos, quando fora das regiões metropolitanas e litorâneas, onde a oferta de áreas para implantação de loteamentos habitacionais é grande e de menor custo, os locais inapropriados quanto a riscos de inundação são descartados e solicita-se às respectivas prefeituras a indicação de novos terrenos.

Já para as regiões metropolitanas e litorâneas, onde existe dificuldade de oferta de terrenos e, quando disponíveis, são de alto custo, faz-se um estudo de viabilidade, levando-se em conta as cotas de inundação, e, se o estudo feito para solução do problema resultar um investimento viável, os terrenos são utilizados pela CDHU. Caso contrário, são descartados.

A preocupação global com a reutilização de água de chuva vem aumentando a cada ano. Muitas prefeituras

estão inserindo a obrigatoriedade da captação e reúso das águas pluviais em suas legislações.

Seguindo essa linha, no mês de outubro de 2024, foi inaugurado o Vida Longa Pederneras K, o 1º com reservatório de água de reúso. Trata-se de um projeto-piloto com a finalidade de verificar a eficácia da filtragem pelo sistema e colaborar com a economia de água tratada utilizada com finalidades menos nobres, como em vasos sanitários, lavagem de pisos e rega de plantas. A eficácia do sistema está em estudo, observando-se que, como o empreendimento já foi inaugurado com esse dispositivo, não haverá dados diretos comparativos. Outro empreendimento com obras em fase final, também dotado de reservatório de água de reúso, é o Cubatão AB – Fase 01, cujo sistema alimentará apenas as descargas de vasos sanitários. A capacidade de reservação é de 23 metros cúbicos, sendo 13 metros cúbicos na reserva inferior, onde fica o filtro, e 10 metros cúbicos na reserva superior, que recebe a água por bombeamento desde a reserva inferior.

Energia [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações] [ODS 7, 8, 12, 13]

A gestão da CDHU sobre o sensível tópico da energia compreende 4 frentes distintas:

• **No desenvolvimento de novos projetos**, em que soluções de conservação de energia e conforto ambiental na distribuição dos blocos, quadras e sistema viário (com critérios de orientação solar, ventos predominantes, etc.) são incorporadas na implantação dos empreendimentos;

• **na implantação de sistemas fotovoltaicos** nas moradias entregues à população, desde 2019 e, antes, com sistemas de aquecimento solar, no período de 2009 a 2018, com resultados socioambientais bastante positivos;

• **na produção habitacional**, isto é, a energia consumida nos canteiros de obras; e

• **no consumo de energia nos prédios administrativos da CDHU.**

Os 3 últimos itens são passíveis de acompanhamento, e os resultados relativos ao exercício de 2024 são detalhados nos próximos itens, que descrevem a gestão energética da CDHU.

Energia economizada com dispositivo fotovoltaico [GRI 302-4, 302-5] [ODS 7, 8, 12, 13]

A eficiência energética tem sido um dos principais diferenciais das habitações da CDHU, que há 15 anos iniciou a instalação de sistemas de aquecimento solar por meio de parcerias com concessionárias e investimentos próprios. Entre 2009 e 2018, o uso desses sistemas proporcionou uma economia projetada de 18.239 quilowatts-hora (kWh) por mês.

A adoção de sistemas fotovoltaicos (SFV) nas unidades habitacionais teve início em 2019, com a entrega dos primeiros empreendimentos equipados com essa tecnologia. Com base na comprovação da eficácia desses sistemas, todas as unidades habitacionais cujas obras começaram em 2019/2020 passaram a ser entregues com painéis solares instalados, promovendo uma redução significativa nas despesas de energia elétrica para os moradores e contribuindo para um consumo mais sustentável.

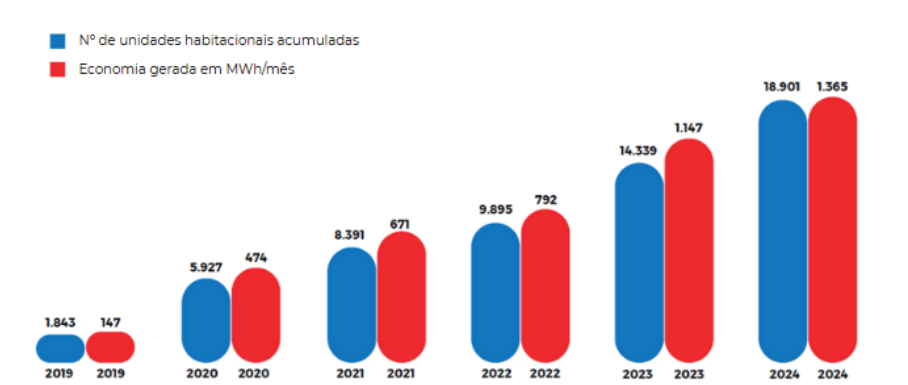
Além disso, todas as unidades equipadas com SFV passaram a contar com lâmpadas LED, ampliando ainda mais a eficiência energética das moradias entregues pela CDHU.

A Companhia realizou o cálculo da energia gerada por todas as unidades horizontais implantadas entre 2019 e 2024, demonstrando o impacto positivo dessa iniciativa. Essa geração representa a quantidade de energia que deixou de ser consumida das concessionárias, promovendo sustentabilidade no sistema elétrico e proporcionando economia para os moradores.

O histórico de economia mensal ao fim de cada ano demonstra uma evolução significativa. Considerando que cada sistema fotovoltaico instalado pela CDHU possui uma capacidade média de geração de 80 kWh/mês – as 18.901 unidades entregues até dezembro de 2024 representam uma economia de 1.365 megawatt-hora (MWh) por mês.

No fim de 2024, as 18.901 unidades habitacionais horizontais entregues com sistema fotovoltaico resultaram em uma economia de 1.365 MWh/mês.

No gráfico a seguir, observa-se a evolução anual do número de moradias beneficiadas com o sistema fotovoltaico desde a sua implementação, bem como a economia mensal gerada (MWh/mês), considerando a posição em 31/12 de cada ano. O total de moradias em cada período reflete o acumulado das entregas desde 2019.



Fonte: CDHU, 2024

Desde as primeiras instalações em 2019, estima-se que a geração acumulada de energia proveniente dos SFV instalados nas unidades habitacionais horizontais da CDHU tenha alcançado 35.871 MWh. Esse volume equivale ao consumo mensal de energia de um município como Junqueirópolis, que possui aproximadamente 20.065 habitantes.

Essa produção energética representa uma significativa redução da demanda com as concessionárias de eletricidade. Entre 2019 e 2024, a implantação dessa tecnologia demandou um investimento superior a R\$ 70 milhões.

Além dos benefícios econômicos e energéticos, o impacto ambiental positivo também se destaca. Considerando o fator de emissão de gases de efeito estufa (GEE – toneladas de dióxido de carbono por megawatt-hora [tCO2 /MWh]) do Sistema Interligado Nacional em 2024, estimado em 0,05451, a geração mensal de 1.365 MWh proporcionada pelos sistemas fotovoltaicos instalados em 18,9 mil moradias resultou na redução de 74 tCO2 emitidas na atmosfera.

Considerando que a absorção de uma árvore da Mata Atlântica é de 8,16 quilos de CO2 por ano, as 74 tCO2 associadas pela geração dos SFV instalados representam o equivalente à absorção de CO2 de mais de 9.110 árvores em um ano.

A experiência da CDHU com a implantação de sistemas fotovoltaicos em habitações de interesse social tem sido referência e vem sendo ampliada para outros serviços prestados à Administração Pública, potencializando os benefícios sociais, econômicos e ambientais dessa tecnologia.

Consumo de energia nos canteiros de obra [GRI 302-2] [ODS 7, 8, 12, 13]

Em 2024, durante a execução das obras de unidades habitacionais, registrou-se uma média mensal de consumo de energia de 2,26 gigajoules (GJ) por empreendimento em obra, totalizando um consumo de 659.298 kWh para a construção das novas unidades habitacionais.

O consumo médio mensal foi de 628 kWh por empreendimento em fase de obra. Esse valor total foi apurado com base em registros mensais de consumo de energia informados diretamente pelos canteiros de obras em atividade, os quais foram inseridos no Sistema GEM da CDHU.

Desde a pandemia, o preenchimento dos dados de consumo de energia no GEM estava muito abaixo do esperado. Por meio de um trabalho da CDHU e gerenciadoras, foi possível alcançar um maior engajamento de todas as áreas responsáveis pela coleta e inserção dos dados no Sistema, aumentando para 95% a cobertura dos canteiros em 2024.

Para o cálculo da intensidade energética, foram levantados os dados mensais de energia consumida nos canteiros de obra (numerador) divididos pelo número de trabalhadores localizados na obra a cada mês. Por meio desse cálculo, chegou-se ao índice de 50 kWh/trabalhador no ano de 2024.

O índice de kWh/trabalhador em 2023 foi de 19 kWh por trabalhador, mas não há, ainda, elementos para caracterizar um aumento real, considerando que até 2023 as informações coletadas sobre o consumo de energia nos canteiros tinham muitas lacunas. A melhora das bases de dados para os ciclos seguintes pode contribuir para o aprimoramento do indicador.

CONTINUA

CDHU

Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).

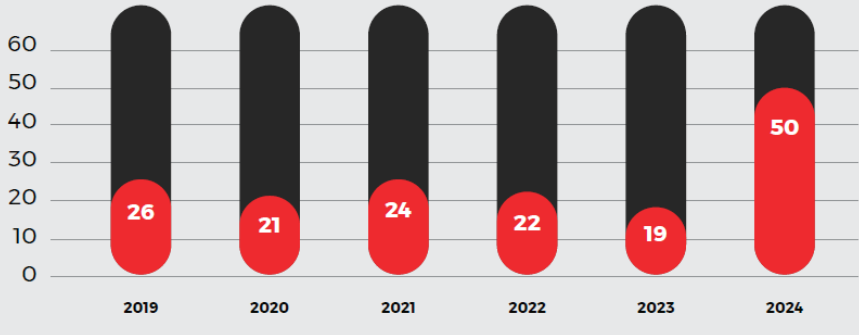




COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Intensidade energética nos canteiros de obra (2024)

[GRI 302-3] [ODS 7, 8, 12, 13]



A manutenção da consistência no preenchimento dos dados no próximo ciclo permitirá avaliar se essa mudança expressiva é decorrente apenas do aumento na quantidade de dados ou se há outros fatores contribuindo para essa variação.

Fonte: CDHU, 2024.

Nota: A tabela aponta o consumo de energia mensal de cada empreendimento em obra desde 2019, ano em que se iniciou o monitoramento desse consumo nos canteiros.

Em 2024, o levantamento de dados sobre o consumo de energia alcançou 95% dos canteiros de obras. Com essas medições sistemáticas e constantes, a CDHU fortalece a sua capacidade de análise e gestão do consumo energético, promovendo maior sustentabilidade e eficiência na execução de seus empreendimentos.

Consumo de energia na CDHU [GRI 302-1] [ODS 7, 8, 12, 13]

A CDHU monitora o consumo de energia elétrica em seus prédios administrativos e no Condomínio CIDADE I, II e IV, que juntos somam uma área de 52.177,45 metros quadrados.

A energia é fornecida por concessionárias externas, e o controle é realizado por meio de faturas mensais e pelo acompanhamento da equipe Operacional da CDHU com a administração do Condomínio CIDADE.

A CDHU ocupa 30% da área total dos edifícios CIDADE I, II e IV, o que reflete proporcionalmente no consumo de energia de sua sede.

Energia gerada pelo consumo de combustíveis (GJ)	2024	2023	2022
Renovável¹			
Etanol	1.994,75	2.280,11	1.903,21
Não renovável²			
Diesel	309,50	127,70	1.903,21

Fonte: CDHU, Superintendência de Serviços Administrativos, 2024.

1. 31 veículos a etanol. 2. 2 veículos a diesel.

Fonte para o cálculo de consumo de etano e óleo diesel: <http://www.gov.br/inmetro/pt-br>.

A frota é composta de 33 veículos, sendo 31 veículos abastecidos com etanol e 2 veículos (camionete 4x4) movidos a diesel (combustível não renovável), incorporados à frota em setembro de 2023. Nesse caso, o consumo de 2024 ficou 7.681,67 litros, resultando em 273,85 GJ durante o período de janeiro a dezembro de 2024. Por determinação da Direção da Companhia, os veículos flex (31 unidades) devem ser abastecidos exclusivamente com etanol (combustível renovável) menos agressivo ao meio ambiente.

Ademais, a CDHU adota medidas para reduzir o consumo de energia elétrica em suas instalações. Nos prédios administrativos descentralizados, é prática-padrão desligar a energia ao término do expediente, com orientações específicas aos gestores para manter essa rotina. A CDHU monitora regularmente os níveis de consumo nesses edifícios e, ao identificar discrepâncias, envia técnicos para averiguação.

No Condomínio CIDADE I, II e IV, que não possui usina própria para transformação de energia, os sistemas de climatização são operados diariamente, sendo desligados às 20 horas e religados às 6h30, sob monitoramento constante.

Essas iniciativas estão alinhadas às melhores práticas de eficiência energética em edifícios comerciais, que incluem o gerenciamento adequado de sistemas de climatização e a conscientização dos usuários sobre o uso responsável da energia.

Energia adquirida de terceiros (GJ)	2024	2023	2022
Eleticidade	10.313,96	11.656,49	9.454,89

Fonte: CDHU, 2024.

Materiais, conforto e qualidade das habitações

[GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações] [SASB IF-HB-410a2, IF-HB-410a3, IF-HB-410a4] [ODS 8, 12]

Os projetos da CDHU não contam com a certificação WaterSense®, porém exigem que 100% dos produtos e serviços contratados atendam aos requisitos de qualidade definidos nos Programas Setoriais de Qualidade (PSQs) do Programa da Qualidade da Construção Habitacional do Estado de São Paulo (QUALIHAB).

O QUALIHAB, instituído pelo Decreto Estadual nº 41.337/1996, tem por objetivo fomentar e assegurar a qualidade dos materiais, componentes e sistemas construtivos, projetos e obras vinculados aos empreendimentos sob a responsabilidade do Governo do Estado de São Paulo, além de promover a otimização do uso de recursos humanos, materiais, insumos naturais e energéticos.

No âmbito do QUALIHAB, são firmados acordos setoriais com entidades representativas do setor produtivo e implantados PSQs, visando induzir melhorias na qualidade e produtividade dos setores envolvidos.

Esses programas estimulam o desenvolvimento e a atualização de normas e documentos técnicos, capacitam a mão de obra e implementam processos de qualificação, homologação e certificação de produtos (materiais, componentes e sistemas) e serviços (projetos e obras).

Cabe ressaltar que eles têm a obrigação de inserir, em suas modalidades de contratação e nos editais de licitação de obras, projetos e serviços de engenharia, exigências que assegurem a comprovação da qualidade dos serviços e produtos fornecidos.

Essas exigências são definidas com base nos 40 PSQs estabelecidos entre 1996 e 2008. Como exemplos, destacam-se aparelhos economizadores de água, louças e metais sanitários, reservatórios, tubos e conexões de policloreto de vinila (PVC), fios, cabos e eletrodutos para sistemas elétricos, blocos, placas e telhas cerâmicas, tintas e argamassas, caixilhos de aço, portas de madeira e fechaduras, além de critérios voltados à qualificação de construtoras e gerenciadoras responsáveis pela execução e administração das obras.

Saiba mais sobre o Programa QUALIHAB.

Biodiversidade [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações, 304-1, 304-2, 304-3] [SASB IF-HB-160a.4, IF-HB-410b.2] [ODS 6, 14, 15]

A Companhia atua em todo o Estado de São Paulo na implementação de empreendimentos habitacionais, frequentemente próximos a áreas sensíveis ou de alto valor ambiental, como as APP, situadas ao longo de córregos, nascentes ou com remanescentes de vegetação significativa.

O impacto da implantação de empreendimentos habitacionais pela CDHU próximo a áreas ambientalmente frágeis e de preservação, habitats de espécies protegidas ou em extinção é mínimo ou inexistente, por diversas razões, sendo 2 as principais:

- Os empreendimentos são estabelecidos em áreas urbanas destinadas à habitação, seguindo critérios que obedecem à legislação ambiental e urbanística vigente, sendo previamente aprovados pelos órgãos competentes; e
- a CDHU não realiza empreendimentos de grande escala que exijam licenciamento ambiental prévio, como Estudos de Impacto Ambiental e Relatórios de Impacto Ambiental (EIARIMA), necessários para projetos de maior magnitude que possam causar degradação ambiental significativa. Em 2024, nenhum empreendimento demandou a elaboração de EIARIMA.

No caso de identificação de áreas vegetadas que devem ser suprimidas para a implantação do empreendimento, as espécies em risco são objeto de ação de compensação ambiental. Isso é formalizado por meio de Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA).

O TCRA, quando necessário para a viabilização do empreendimento habitacional, é assinado no órgão de aprovação do Estado – o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB) –, e, a título de contrapartida, as prefeituras assumem a manutenção e geração de relatórios de acompanhamento a casa 12 meses, durante os 48 meses posteriores à implantação do TCRA, garantindo a sua efetivação. Nesse período, são executados controles de insetos e plantas invasoras para não prejudicar

o pegamento das mudas, que são repostas quando preciso. Dessa forma, os eventuais impactos da atuação da CDHU em habitats com espécies em risco são mitigados.

A legislação específica que regulamenta a elaboração do TCRA incorpora os critérios da União Internacional para a Conservação da Natureza (IUCN) em suas disposições. A Lei Estadual nº 13.550/2009, que veda a supressão da vegetação incluída na IUCN em remanescentes do bioma Cerrado, vincula a Resolução SMA nº 80/2020, que dispõe sobre os procedimentos para a análise dos pedidos de supressão de vegetação nativa para o parcelamento do solo, condomínios ou qualquer edificação em área urbana e o estabelecimento de área permeável na área urbana.

A CDHU segue a legislação da CETESB, e, portanto, todos os empreendimentos que envolvem recomposição ou revegetação de áreas têm seus projetos elaborados por profissionais competentes, como engenheiros agrônomos ou florestais. Esses projetos atendem às orientações de quantidade e diversidade previstas na legislação estadual e incluem espécies ameaçadas, vulneráveis e em perigo crítico.

Para recuperação florestal das áreas urbanas originalmente ocupadas por ambientes florestais, a CDHU se orienta pela Resolução que apresenta listagem das espécies arbóreas e indicação de sua ocorrência natural nos biomas/ecossistemas e regiões ecológicas do Estado de São Paulo, com a classificação sucessional e a categoria de ameaça de extinção. São orientações para propostas com percentuais de categorias para recomposição.

Considerando as variações de espécies disponíveis nos viveiros no momento do plantio, a CDHU aceita trocas das espécies por outras da mesma categoria de risco, desde que mantidas as proporções específicas em projetos.

Para compensação ambiental, devida supressão de vegetação nativa, corte de árvores isoladas ou intervenções em APP nas áreas urbanas, a CDHU obedece aos parâmetros e critérios da Resolução SEMIL nº 002/24.

A tabela a seguir resume os TCRAs e os Termos de Compromisso Ambiental (TCAs) assinados e implementados pela CDHU em 2024 nos projetos desenvolvidos pela Companhia.

TCRAs e TCAs em 2024

	Assinados	Implantados
TCRAs e TCAs	12	26
Empreendimentos com plantio	18	51
Áreas com TCRAs, TCAs e sistemas de lazer condominiais (m²)	180.851,07	417.056,94
Número de árvores a serem plantadas, inclusive as do sistema viário	15.230	30.436

Fonte: CDHU, 2024

Outros fatores que contribuem para a conservação e proteção da biodiversidade, já comentados em outros capítulos, são as ações previstas na fase de implantação dos empreendimentos quanto à drenagem, destinando águas pluviais aos córregos de forma controlada, quanto ao tratamento do entulho ou lixo presente na área de intervenção (inclusive tratamento ou mitigação de contaminação) e quanto à gestão dos resíduos nos canteiros de obras, destinando os corretamente. Além disso, cabe mencionar a minimização da impermeabilização do solo, com as faixas verdes nas calçadas.

Miniflorestas urbanas: a CDHU assinou Termo de Cooperação com a Organização **Formigas de Embaúba** para realizar ações de educação socioambiental, promover a regeneração de ecossistemas e o desenvolvimento sustentável e melhorar a qualidade de vida dos moradores dos conjuntos habitacionais por meio do plantio participativo de miniflorestas urbanas de Mata Atlântica, tanto em conjuntos habitacionais já implantados como em novos empreendimentos em desenvolvimento a cargo da CDHU.

Em relação a 2023, as áreas recuperadas passaram de 248 mil para 417 mil metros quadrados, e o número de árvores plantadas subiu de 18,7 mil para 30,4 mil.

Emissões [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações, 305-1, 305-2, 305-3] [ODS 3, 12, 13, 14, 15]

A elaboração de inventários de GEE é instrumento essencial ao combate ao aquecimento global e às mudanças climáticas. Por meio desse instrumento, é possível identificar as fontes de emissão, quantificar as emissões e planejar processos que garantam eficiência econômica, energética ou operacional, vislumbrando um processo construtivo de baixo carbono.

Em 2023, a CDHU deu o primeiro passo nesse sentido, ao realizar um projeto-piloto no empreendimento Pongai F com vistas à aplicação da ferramenta Calculadora de Consumo Energético e Emissões de Carbono na Construção Civil (CECARBON), para analisar o consumo energético associado à construção das edificações. A CECARBON leva em conta todo o ciclo de vida dos insumos utilizados na obra, desde a sua extração até a sua utilização na fase construtiva.

Esse resultado reforçou a importância de ampliar a aplicação da ferramenta para empreendimentos de diferentes tipologias e localizados em distintas regiões do Estado.

Em 2024, novos canteiros de obras foram selecionados para a ampliação da base de cálculo de emissões de GEE, abrangendo 1.895 unidades habitacionais. Os dados estão sendo coletados pelos responsáveis dos canteiros de obras, abrangendo informações operacionais como consumo de materiais e insumos, fretes associados e uso de combustíveis.

Os empreendimentos selecionados para essa verificação foram definidos com base na previsão de início das obras em 2024 e expectativa de conclusão parcial ou total entre 2025 e 2026

Unidades (UHs) com monitoramento de GEE por meio da CECARBON

Empreendimento	Município	Região do CDHU	Região da Administração	UHs	Previsão de entrega
Canas C	Canas	Taubaté	São José dos Campos	50	04/06/2025
Cubatão W/Z (Mantiqueira/ Pedreira)	Cubatão	Baixada Santista	Santos	174	30/05/2025
Echaporã G	Echaporã	Marília	Marília	58	31/07/2025
Jaboticabal F	Jaboticabal	Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	28	30/09/2025
Mariápolis D	Mariápolis	Presidente Prudente	Presidente Prudente	38	30/11/2025
Américo de Campos F	Américo de Campos	São José do Rio Preto	São José do Rio Preto	80	15/11/2025
Santa Bárbara D'Oeste D	Santa Bárbara D'Oeste	Campinas	Campinas	372	21/09/2025
SP – Campo Belo AB	SP – Campo Belo	Capital – Zona Oeste	Região Metropolitana de São Paulo	590	30/10/2026
SP – Parque do Carmo A	SP – Parque do Carmo	Capital – Zona Leste	Região Metropolitana de São Paulo	252	30/11/2025
Taquarituba H	Taquarituba	Bauru	Itapeva	253	31/08/2026

Fonte: CDHU, 2024.

O acompanhamento desde as etapas iniciais permitirá que os dados registrados na CECARBON gerem um diagnóstico preciso das emissões de GEE no nível local, servindo como subsídio para a definição de políticas eficazes de mitigação.

A experiência inicial realizada em 2023 impulsionou a ampliação da gestão do tema na Companhia, que passou a estender a aplicação da ferramenta para empreendimentos em andamento, com entregas previstas para 2025 e 2026, razão pela qual não há resultados disponíveis para 2024. Os resultados finais serão gerados ao fim de cada obra, conforme os cronogramas estabelecidos.

Outro passo importante foi a formalização da adesão da CDHU ao **Projeto Cidades Carbono Neutro**, iniciativa conduzida pelo IPT, que tem como objetivo desenvolver soluções voltadas ao aumento da resiliência climática das infraestruturas e das populações urbanas, além de incentivar a incorporação de tecnologias e soluções baseadas na natureza no desenvolvimento das cidades.

Dentre os resultados esperados pelo projeto, destacam-se aqueles de interesse direto da CDHU, em especial:

- Plataforma de Mensuração do Estoque de Carbono:** relacionado ao uso e à mudança de uso do solo, com o desenvolvimento e registro de software específico para essa finalidade;
- protótipos de soluções tecnológicas inovadoras** que contribuam para a descarbonização das edificações e, consequentemente, das cidades; e
- modelos digitais de edificações urbanas:** integrados a dados sobre materiais e sistemas construtivos que possibilitem o cálculo das emissões de CO₂ ao longo de todo o ciclo de vida das edificações, abrangendo as fases de fabricação, execução, uso, operação, manutenção e descarte final.

A participação da CDHU nesse projeto reforça o seu compromisso com a sustentabilidade e a busca por soluções inovadoras que reduzam os impactos ambientais e contribuam para a construção de cidades mais resilientes e alinhadas às metas de neutralidade de carbono.

Resíduos [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações, 306-1, 306-2] [ODS 3, 6, 8, 11, 12, 15]

A gestão de resíduos está presente em todas as atividades da CDHU, abrangendo desde os processos administrativos e técnicos realizados nas unidades sede e regionais até os canteiros de obras. Esse tema é tratado de forma abrangente e estratégica, integrando-se a todas as etapas da produção habitacional e das intervenções urbanas no Estado de São Paulo

Os impactos ambientais e operacionais variam conforme o contexto e exigem procedimentos específicos para monitoramento, coleta e destinação de resíduos. Em todos os casos, a CDHU segue rigorosamente a

CONTINUA

CDHU

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

legislação ambiental vigente, garantindo o descarte correto e sustentável dos resíduos gerados.

Gestão de resíduos nas unidades administrativas (edifício-sede e unidades regionais)
[GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações, 306-3] [ODS 3, 11, 12]

A CDHU, na sua sede administrativa (Condomínio Cidade I, II e IV), separa todos os resíduos recicláveis, os quais, com o lixo comum, são coletados diariamente pela concessionária pública Sistema Nova Ambiental, que possui Certificado de Destinação de Resíduos de Interesse Ambiental (CADRI-CETESB). Vale dizer que em todo o condomínio há lixeiras específicas para cada tipo de resíduo – papéis, plásticos, baterias, etc. Os resíduos recicláveis e lixo comum gerados tanto nos edifícios-sede quanto nos escritórios regionais da CDHU são coletados e descartados pelos serviços públicos municipais, seguindo os programas locais de descarte e reciclagem e em conformidade com a legislação e diretrizes ambientais vigentes. Como esses serviços são de responsabilidade das concessionárias municipais, não é possível monitorar a quantidade exata dos resíduos coletados.

A gestão dos resíduos nos edifícios-sede da CDHU conta ainda com uma empresa especializada, a Multilixo Remoções de Lixo Ltda., contratada para a retirada e destinação final de lixo classificado, ou seja, de resíduos de classe I (lâmpadas) e classe I – diversos, resíduos de classe II-A não inertes (orgânicos) e resíduos de classe II-B (construção civil não reciclável). Tais resíduos são acondicionados em recipientes apropriados para a retirada da contratada para a disposição final.

A fiscalização e o monitoramento dos serviços prestados pela Multilixo são realizados pela Área Operacional da Gestão Condominial da CDHU, garantindo conformidade por meio da análise de documentos e comprovantes de recolhimento e destinação final dos resíduos.

Em 2024, foram retiradas 139,89 toneladas de resíduos classificados, sendo 47,4 toneladas correspondentes à participação da CDHU no condomínio, equivalente a 30% do total.

Toneladas de lixo classificado recolhidas por mês – total e fração da CDHU
Contrato CDHU/Multilixo

Mês	Total de resíduos recolhidos (t)	Total de resíduos recolhidos da CDHU
Jan.	10,51	3,15
Fev.	10,97	3,29
Mar.	11,27	3,38
Abr.	10,2	3,06
Mai.	11,62	3,48
Jun.	10,76	3,23
Jul.	13,9	4,17
Ago.	11,5	3,45
Set.	12,48	3,74
Out.	21,77	6,53
Nov.	14,91	4,47
Dez.	18,29	5,49
Total	139,89	47,44

Fonte: CDHU, 2024.

Gestão de resíduos: projetos e canteiros de obras
[GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações] [ODS 3, 11, 12]

Quando exigido pelas prefeituras municipais, a CDHU elabora o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), como parte do processo de aprovação dos empreendimentos. Esse plano segue a classificação de resíduos estabelecida na Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 307/2002.

No período de 15/09/2023 a 14/09/2024, a CDHU emitiu 2 PGRCCs, na fase de projetos, atendendo às exigências específicas dos municípios, conforme listagem anexa.

A previsão total de geração de resíduos nessas obras foi estimada em 870,40 metros cúbicos. Não houve previsão de reaproveitamento ou reciclagem desse volume nos próprios canteiros; para a totalidade do volume estimado foi previsto o descarte em áreas devidamente licenciadas, conforme a classificação e destinação exigidas pela legislação vigente.

Ressalta-se que os dados apresentados se referem à etapa de projeto, sendo que as informações sobre a efetiva geração, destinação e eventuais práticas de reaproveitamento durante a execução das obras somente poderão ser confirmadas após a conclusão dos empreendimentos. Além disso, não representam o volume de resíduos previsto, seja porque não é feito o PGRCC para todos os projetos, seja porque não há informações do canteiro sobre volume por tipo de resíduo gerado e seu descarte final.

A CDHU cumpre a Lei nº 12.305/2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, segundo a qual a disposição final dos resíduos seja ambientalmente adequada, observando normas operacionais que evitem danos ou riscos à saúde e à segurança pública, minimizando os impactos ambientais adversos. Para cumprila, a CDHU especifica, nos seus editais de licitação de obras, que todos os resíduos sejam destinados a áreas de “bota-fora” certificadas, ou seja, áreas de transbordo e triagem de resíduos de construção civil e resíduos volumosos e não passíveis de remoção pela coleta de lixo regular, ou aterros sanitários legalizados/registrados pela CETESB. [GRI 306-2]

As construtoras ainda precisam apresentar o recibo do aceite do material descartado, emitido pelos estabelecimentos legalizados pela CETESB, o qual é conferido e armazenado pelas empresas que prestam serviços de gerenciamento e fiscalização para a Companhia.

Durante o ano de 2024, 100% dos empreendimentos da CDHU foram fiscalizados quanto à gestão de resíduos. Embora o monitoramento atual se concentre nos volumes transportados e na correta destinação dos resíduos, a CDHU reconhece a necessidade de aprimorar seus processos para incluir a compilação de dados detalhados sobre os tipos e volumes de resíduos descartados, visando a uma gestão ainda mais eficiente e transparente. Já foram iniciadas gestões com as gerenciadoras e fiscalizadoras para o fornecimento de informações sobre as quantidades por tipo de resíduo descartado.

Dessa forma, a CDHU reafirma o seu compromisso com a gestão responsável dos resíduos sólidos, integrando práticas sustentáveis desde a fase de planejamento até a entrega final dos empreendimentos habitacionais.

Avaliação ambiental de fornecedores [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações, 308-1, 308-2]

Todos os fornecedores contratados pela CDHU são selecionados por meio de processos licitatórios, em conformidade com a Lei Federal nº 13.303/2016. As licitações são abertas à participação de empresas brasileiras, independentemente de sua localização, sendo obrigatória a observância das cláusulas que asseguram o respeito aos direitos humanos, bem como o atendimento a critérios ambientais e sociais adotados pela Companhia.

Assim, com foco na melhor proposta, visando atingir o interesse público, a CDHU não realiza tratamento diferenciado e não faz qualquer espécie de restrição à participação de fornecedores em licitações para aquisição de bens e serviços. 100% dos fornecedores são contratados obedecendo a esses critérios.

Não obstante, a CDHU, em cumprimento às diretrizes do QUALIHAB, exige, em seus editais de licitações, que as empresas, cujos setores já possuam acordos setoriais da qualidade, obedeçam aos programas setoriais e as normas técnicas e comprovem sua qualificação, como condição para participar das suas obras habitacionais. Como já mencionado, entre os itens abrangidos por esses acordos estão aparelhos economizadores de água, entre outros, com respeito a práticas ambientais sustentáveis.

Durante o ano de 2024, a CDHU manteve a sua cadeia de fornecedores estável, sem alterações significativas nos contratos e convênios existentes. Não foram registrados danos ambientais durante a execução das obras e serviços realizados pela Companhia, nem identificados impactos ambientais negativos significativos na cadeia de fornecedores.

POLÍTICA DE ATENDIMENTO HABITACIONAL COM DIVERSIDADE E INCLUSÃO

A política habitacional tem grande impacto na promoção das condições de vida da população, especialmente nos grupos mais vulneráveis, como as pessoas idosas e com deficiência, que demandam maior proteção do Estado.

Este capítulo aborda alguns indicadores disponíveis sobre a população atendida pela CDHU, confirmando que a política habitacional e urbana vem efetivamente atingindo os grupos prioritários, e destaca as ações voltadas para os grupos de atenção.

Já com relação ao Trabalho Técnico-Social (TTS), desenvolvido com as comunidades, os objetivos e resultados evidenciam os ganhos sociais e econômicos da política habitacional, para além da entrega de edificações e condições urbanas adequadas. O TTS participa de todos os programas e ações da Companhia e tem como objetivo central fomentar a organização comunitária, o desenvolvimento local e o fortalecimento dos vínculos dos moradores com as diferentes soluções habitacionais ofertadas e com o território.

O TTS é desenvolvido em 2 eixos: ações nas intervenções de urbanização e melhorias, e ações nos conjuntos habitacionais entregues à população.

Perfil da população atendida nos programas da CDHU – demanda geral
[GRI 3-3 Política de atendimento habitacional com diversidade e inclusão, 413-1]

Em 2024, a CDHU publicou o Boletim de Benefícios Diretos e Indiretos, com base nas comercializações de 2023 para a demanda geral¹, trazendo dados sobre a vulnerabilidade social das famílias beneficiadas e o impacto positivo das ações habitacionais e urbanas implementadas. Destacam-se alguns aspectos:

- **A imensa maioria das famílias tinha renda familiar muito baixa:** uma das principais estratégias da CDHU para viabilizar o acesso à moradia das famílias de menor renda é a concessão de subsídios, haja vista que muitas delas não têm acesso ao crédito no mercado formal – 73% das famílias tinham até 2 salários mínimos de renda familiar, 24,9% situavam-se na faixa de 2 a 5 salários mínimos e apenas 1,7% estava acima de 5 salários mínimos;
- **a maioria das famílias que pagavam aluguel anteriormente ao financiamento da moradia pela CDHU comprometia mais de 20% da renda familiar com essa despesa:** 70,9% das famílias que viviam antes em domicílios alugados comprometiam mais de 20% da renda familiar com o aluguel. Essas famílias tiveram uma melhora de rendimentos ao assumirem o financiamento da CDHU, que fixa em 20% o percentual máximo de comprometimento da renda familiar com as prestações mensais;
- **a Companhia adota uma política inclusiva que reconhece a diversidade das configurações familiares contemporâneas:**
 - **Indivíduos sós:** em 2023, representaram 16,2% dos atendimentos em novas unidades habitacionais;
 - **famílias homoafetivas:** eram 0,8% do total de famílias atendidas;
 - **famílias chefiadas por mulheres sem cônjuge:** 39,2% das famílias eram chefiadas por mulher sem a presença do cônjuge, enquanto que no Estado de São Paulo esse grupo respondia por 26% dos domicílios, segundo o IBGE (PNAdc, 2022). Trata-se de arranjo familiar normalmente associado à maior precariedade de inserção no mercado de trabalho, com consequente piora nos rendimentos; e
 - **famílias com pessoas idosas e com deficiência:** constituem, respectivamente, 10,1% e 8,1% das famílias. A maior parte dessas famílias foi selecionada por meio das cotas legais, que reservam 7% das unidades habitacionais para pessoas com deficiência, e 5% para pessoas idosas; e
 - **22,8% das famílias tinham na composição familiar crianças na primeira infância (até 6 anos):** esse grupo é de especial atenção para as políticas públicas, sendo a primeira infância uma etapa sensível para o desenvolvimento e a formação do ser humano.

1. Grupo que se enquadra nas condições exigidas pela CDHU para acesso aos produtos habitacionais, identificados por meio de inscrições municipais divulgadas por edital público e sorteio, com renda familiar entre 1 e 10 salários mínimos.

0% juro zero às famílias de menor renda

Processo de inscrição para provisão habitacional destinada à demanda geral

A CDHU não mantém um cadastro permanente para inscrições de interessados em habitação. A possibilidade de inscrição surge quando há um empreendimento habitacional em projeto ou em fase final de implantação no município onde o interessado reside ou trabalha.

As inscrições são divulgadas por meio de um instrumento público, o Edital de Inscrições em Programas Habitacionais da CDHU. Esse edital, divulgado no município do empreendimento, inclui informações cruciais, como datas de abertura e encerramento, critérios de elegibilidade, hierarquização e seleção de beneficiários, condições para participação nos sorteios, incluindo cotas para grupos específicos como idosos, policiais, pessoas com deficiência, entre outros. Além disso, são fornecidas informações sobre a documentação necessária e as características das unidades habitacionais oferecidas.

A demanda assim captada é denominada “demanda geral”. Os beneficiários das unidades habitacionais são selecionados por meio de sorteio público, regulamentado pela legislação vigente (Lei Estadual nº 13.094/2008). Todo o processo de atendimento habitacional e comercialização de produtos segue as diretrizes estabelecidas em manuais de normas e procedimentos internos.

Os critérios de seleção e classificação de beneficiários estão disponíveis no site da CDHU e nos editais lançados. As listas de beneficiários e suplentes também são publicadas on-line.

Trabalho Técnico-Social (TTS) em territórios e empreendimentos habitacionais de interesse social
[GRI 3-3 Política de atendimento habitacional com diversidade e inclusão, 413-1] [RA]

As ações de pós-ocupação nos conjuntos habitacionais entregues visam garantir a permanência das famílias em suas novas moradias, favorecendo a adaptação ao novo espaço e acesso pleno aos direitos urbanos. A integração da população ao novo território e o fortalecimento da cidadania também têm como propósito evitar a inadimplência e a evasão dos beneficiários para o mercado imobiliário informal, alimentando novamente as estatísticas do déficit habitacional.

A metodologia de atuação foi estruturada considerando os seguintes eixos ou processos específicos de trabalho com a população: organização social, organização condominial, gestão condominial e regularização fundiária. Essa abordagem permite a personalização das atividades desenvolvidas, com o objetivo de ajustá-las às necessidades de cada local.

Complementando os eixos de atuação, há os projetos especiais, isto é, intervenções diversas e pontuais do TTS que não se encaixam nos processos de trabalho modelados e anteriormente citados. Como exemplo de projeto especial pode-se mencionar a ação desenvolvida no Programa Bairro Sustentável, da SDUH.

O TTS no chamado pós-ocupação ainda prevê ações transversais aos eixos de trabalho definidos, estruturadas para promover o diálogo entre órgãos públicos municipais e população, voltadas ao atendimento das suas demandas e necessidades específicas. Desse modo, é prevista a criação do Grupo Institucional do Município (GIM) e do Grupo de Governança Local (GGL) nos municípios e territórios de atuação, detalhados adiante.

O principal instrumento de planejamento das atividades a serem desenvolvidas em cada conjunto habitacional é o Plano de Trabalho Técnico-Social (PTTS). É aqui que são definidas as estratégias aplicáveis a cada situação, sempre buscando favorecer a participação ativa das comunidades nas ações planejadas e executadas, permitindo que expressem seus anseios e contribuam para a definição de uma agenda de compromissos e prioridades.

Para subsidiar todas essas atividades, o TTS dispõe de uma ferramenta indispensável para identificar os principais desafios e necessidades das populações atendidas – a pesquisa de Avaliação de Impacto, iniciada em 2023 nos empreendimentos Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal, nos quais a CDHU atuou prestando serviços técnicos, e ampliada em 2024 para os empreendimentos da Companhia.

Importante mencionar que a expertise da CDHU no TTS de pós-ocupação vem sendo reconhecida por outros agentes promotores – prefeituras, COHABs, etc. –, com os quais a Companhia estabeleceu contratos de prestação de serviços.

Em 2024, foram realizadas ações em 226 conjuntos habitacionais em 131 municípios, atingindo um total de 34.807 domicílios. Dos 226 conjuntos habitacionais, 14 foram fruto de contratos, abrangendo 2.162 domicílios. Finalmente, cabe destacar, no rol das ações de pós-ocupação, a ampliação do Pomar Urbano, tratado anteriormente, com participação direta da gestão municipal e dos moradores no âmbito do GIM e dos GGL.

Grupo Institucional do Município (GIM)

A constituição do GIM é obrigatória em todos os convênios firmados entre a CDHU e os municípios para construção de novos conjuntos habitacionais. O GIM reúne a gestão municipal – secretarias de educação, saúde, infraestrutura e outras – para tratar de forma organizada as demandas sociais criadas com base na ocupação dos novos conjuntos habitacionais.

O GIM permite que o município exerça uma gestão pública mais eficiente, tanto pelo conhecimento prévio das prioridades e necessidades de serviços da população, quanto pelo fato de que as demandas locais encontram um canal adequado de recepção. Com isso, criam-se as condições para uma gestão mais transparente e participativa, permitindo aos moradores acompanharem as suas solicitações.

Em 2024, a CDHU formou 44 GIMs, com o papel de articulação das políticas públicas para o atendimento às demandas locais e melhoria das condições de vida, beneficiando não apenas os conjuntos habitacionais, mas o seu entorno e a cidade como um todo.

Grupos de Governança Local (GGL)

Em 2024, a CDHU deu continuidade à formação e implementação dos GGL nos conjuntos habitacionais com atuação do TTS, reforçando o seu compromisso com as diretrizes da gestão participativa.

O GGL é formado pelas famílias beneficiárias e atua como instância de representação e participação da comunidade, sendo fundamental na definição de prioridades, planejamento de ações e pactuação de compromissos que reflitam as reais necessidades dos moradores, com atenção especial aos grupos em situação de vulnerabilidade.

O GGL é a principal instância de participação social no âmbito do TTS. Após a sua constituição, os integrantes passam por um processo de organização e capacitação conduzido pela equipe técnica da CDHU, a fim de que estejam aptos a monitorar as atividades desenvolvidas e estabelecer interlocução qualificada com o poder público.

Uma vez capacitados, os representantes do GGL atuam como mediadores entre a comunidade, a CDHU, o município – por meio do GIM – e as concessionárias de serviços públicos. Seu objetivo central é promover a melhoria da qualidade de vida nos conjuntos habitacionais, viabilizando soluções para demandas locais, como transporte público, segurança, iluminação, limpeza urbana e ampliação do acesso a equipamentos de saúde, educação, cultura, esporte e lazer.

Em 2024, foram instituídos 47 GGL em empreendimentos que receberam ações do TTS, consolidando o protagonismo da população na busca por melhorias e no fortalecimento do desenvolvimento comunitário.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Avaliação de Impacto [GRI 413-1]

Em 2024, a CDHU consolidou a aplicação das pesquisas como parte integrante das rotinas do TTS. As pesquisas buscam mapear o perfil socioeconômico das famílias, condições de moradia, acesso a serviços e infraestrutura e a sustentabilidade econômica dos beneficiários, cumprindo a função de subsidiar a atuação das equipes do TTS, identificando demandas e orientando as intervenções sociais de forma mais assertiva, permitindo o acompanhamento dos impactos ao longo do tempo e avaliando os resultados da provisão habitacional e das ações sociais desenvolvidas nos conjuntos.

Entre os principais avanços, destacam-se:

- **Ampliação das Pesquisas T0:** aplicação sistemática em todos os empreendimentos, independentemente da frente de atuação, para coleta de dados iniciais sobre as famílias beneficiárias, como parâmetro para avaliações subsequentes;
- **Pesquisa-Piloto T0 com Grupo de Controle:** aplicação experimental por telefone com 27 famílias não beneficiárias, permitindo o desenvolvimento de metodologia comparativa para avaliação de impactos;
- **implementação das Pesquisas T1:** realização de levantamentos em empreendimentos selecionados após 12 meses de ocupação e encerramento das atividades do TTS, com 942 famílias em 23 conjuntos habitacionais, para avaliação dos resultados e das mudanças percebidas pelas famílias; e
- **construção de painel integrado:** integração dos dados das diferentes etapas de pesquisa (T0 e T1), permitindo a construção de um sistema de informações contínuo e analítico.

Esse aprimoramento no monitoramento e na análise dos dados fortalece a capacidade da CDHU em tomar decisões baseadas em evidências, contribuindo para o desenvolvimento de políticas habitacionais mais eficazes e sustentáveis.

TTS em projetos de recuperação urbana

[GRI 3-3 Política de atendimento habitacional com diversidade e inclusão, 413-1, 413-2] [ODS 1, 2]

O TTS desenvolvido em favelas e assentamentos precários urbanos onde a CDHU atua para implantar infraestrutura e serviços, além da melhoria da edificação em si, tem inúmeros desafios e peculiaridades, principalmente pela necessidade de obter a adesão da população residente nessas áreas para a viabilização do projeto de intervenção, que muitas vezes envolve o reassentamento de famílias para outros locais. O pressuposto do TTS nesses projetos é o diálogo permanente entre a comunidade e a equipe social, e desta com as demais áreas técnicas da Companhia envolvidas na intervenção, visando, desde o momento de entrada na área, esclarecer e estabelecer negociações e propor soluções para questões que surgem no processo, de modo a viabilizar a execução das melhorias previstas para o território.

Em 2024, o TTS foi desenvolvido em 122 núcleos de favelas e assentamentos precários urbanos, distribuídos em 47 municípios, contemplando cerca de 26.000 famílias e resultando em mais de 70.000 atendimentos. Merecem destaque especialmente as ações no Viver Melhor e no Galpão Eiji Kikuti, tratados anteriormente, mas aqui retomados com a perspectiva dos desafios enfrentados pela equipe social.

TTS no Programa Viver Melhor [GRI 413-2] [ODS 1, 2]

Em qualquer intervenção em assentamentos precários, o TTS tem um papel fundamental, que é reconhecer o território, mapeando todos os domicílios, e conhecer o perfil da população, por meio da pesquisa socioeconômica, trazendo elementos para a CDHU planejar e executar a intervenção, sobretudo no que diz respeito às soluções de atendimento, no caso de haver necessidade de reassentar famílias para outro local. Nos projetos do Programa Viver Melhor, essa etapa inicial ganhou mais relevância, com o levantamento da percepção dos moradores sobre os aspectos urbanísticos dos núcleos inseridos na nova modalidade de contratação, que passou a incluir, além das melhorias executadas nas edificações, obras urbanas prioritárias nas áreas de segurança viária, saneamento básico, arborização e mobiliário urbano.

A reunião dos resultados do mapeamento, levantamento socioeconômico e de percepção dos moradores constitui uma etapa única denominada Pesquisa Diagnóstica. A novidade – a pesquisa de percepção dos moradores sobre seu local de moradia –, tem o objetivo de levantar informações que possam auxiliar a definição das ações a serem executadas, investigando a percepção dos moradores sobre as necessidades locais. A metodologia aplicada é qualitativa e quantitativa e inclui (i) aplicação de roteiro semiestruturado de observação, (ii) realização de grupos de discussão com moradores (grupo focal) e (iii) espacialização dos conteúdos em planta colaborativa.

Já a pesquisa de satisfação vem sendo aplicada em todos os núcleos. Nos projetos anteriores à nova modalidade de contratação, é executada em uma única tomada de dados. Nos novos projetos do Programa Viver Melhor, porém, a pesquisa sobre a satisfação dos moradores será aplicada ao fim da intervenção, com o objetivo de comparar as percepções “antes” e “depois” das obras, e compreender de forma mais precisa e aprofundada o impacto das melhorias implementadas, segundo a avaliação dos moradores, tanto do processo de execução quanto dos resultados das intervenções realizadas.

Os resultados esperados da nova metodologia do TTS devem subsidiar ajustes e melhorias contínuas no Programa. São novos desafios agregados à metodologia do TTS em assentamentos precários, visando ao aprimoramento dos canais de comunicação entre a CDHU e a população, em prol de melhores resultados das ações no território.

Viver Melhor Porto Ferreira – Pesquisa Diagnóstica

Porto Ferreira localiza-se na Região de Governo de São Carlos, possuindo pouco mais de 52 mil habitantes. O núcleo selecionado para o Programa Viver Melhor, na nova modalidade de contratação, é o Jardim Esperança, localizado a cerca de 3 quilômetros do centro do município. A população do bairro utiliza os equipamentos públicos (UBS, escola de nível fundamental e CRAS) do bairro vizinho, Jd. Anésia, que está a cerca de 15 minutos a pé. O bairro é cortado por um afluente do rio Mogi Guaçu onde irregularmente é lançado o esgoto das casas. Nos 154 domicílios caracterizados pela pesquisa socioeconômica, foram identificados 429 moradores, perfazendo uma média de 2,7 pessoas por domicílio, semelhante à média encontrada no município. As famílias são jovens e chefiadas majoritariamente por mulheres. 73% se declararam preto ou pardo. Os quadros a seguir resumem os problemas levantados e as propostas de serviços a serem executadas.

Temas	Problemas levantados
Resíduos sólidos	• Acúmulo de lixo em vias públicas (figura 1); • acúmulo de material reciclável em vias públicas ou espaços improvisados (figura 4) • lixeiras individuais em número insuficiente, pois possibilitam que o lixo seja rasgado por animais; e • lixeiras individuais em número insuficiente.
Espaços de convivência e lazer, como você avalia o atendimento recebido?	• Praças sem zeladoria, com brinquedos e equipamentos de ginástica mal-conservados • canteiro central utilizado como praça de forma improvisada; • campo de futebol sem zeladoria, utilizado para pastagem de cavalos, com carrapatos e descarte de lixo; • córrego onde há lançamento de esgoto utilizado para recreação de crianças (figura 2); e • arborização precária em vias públicas.
Segurança viária	• Ausência de calçadas em vielas; • alguns pontos sem iluminação pública em ruas e viela; e • desníveis em vias públicas sem rampa de acessibilidade ou escadarias atendimento.
Saneamento e serviço de energia elétrica	• Domicílios não ligados à rede geral com lançamento de esgoto a céu aberto ou em cursos d'água (figura 3); • áreas de alagamento que atingem moradias; e • ligações elétricas irregulares em vielas.
Mobilidade	• Ausência de pontos de ônibus no núcleo; e • ausência de ciclovía.
Regularização	• Ocupação sem regularização fundiária.

Temas	Propostas de serviços a serem executados nos domicílios
Resíduos sólidos	• Garantir que todas as casas tenham lixeira individual com altura e trama adequadas, impedindo o acesso de animais.
Água	• Individualizar cavaletes (39% compartilham).
Energia elétrica	• Individualizar postes-padrão de energia (40% compartilham).
Adensamento	• Adequar o número de dormitórios ao número de moradores.
Resíduos sólidos	• Instalar lixeiras coletivas para a coleta de lixo dos moradores das vielas.
Espaços de convivência e lazer	• Renovar equipamentos de ginástica e brinquedos na praça • instalar praça em canteiro central com mobiliário urbano adequado; • requalificar infraestrutura do campo de futebol, inibindo presença de animais e descarte irregular de lixo; • requalificar/recuperar as margens do córrego; e • plantar árvores nas vias públicas.
Segurança viária e mobilidade	• Adequar calçadas existentes e instalar calçadas em vielas; • instalar rampas de acessibilidade ou escadarias em locais com desníveis; e • instalar ciclovía ligando o baixo ao centro da cidade.

Recomendações ao município

- Adequar iluminação pública para impedir que as lâmpadas sejam quebradas com pedras ou outros materiais;
- instalar pontos de ônibus no interior do bairro;
- executar serviços de zeladoria nos espaços de uso coletivo;
- orientar as famílias sobre a adequação de espaços para criação de animais como porcos e galinhas; e
- desenvolver atividades com os catadores de recicláveis para fortalecer o que já vem sendo feito espontaneamente.

TTS no Projeto Eiji Kikuti [GRI 413-2] [ODS 1, 2]

O Galpão Eiji Kikuti foi objeto de intervenção da CDHU em 2024, resultando na remoção de 600 famílias que estavam em situação de risco, conforme comentado anteriormente.

O edifício e os 4 galpões existentes no local abrigavam 1.537 pessoas em condições de extrema precariedade e risco. O abastecimento de água era feito com o auxílio de bombas para levar água às moradias. A energia elétrica era clandestina; e a fiação, exposta. Os pavimentos do edifício eram subdivididos em centenas de casas, dispostas como pequenos apartamentos geminados ao longo dos corredores. O terreno ao fundo dos galpões, bastante íngreme, era ocupado por pequenas edificações térreas ou sobrepostas, posicionadas sob inúmeros eucaliptos.

O cadastramento revelou a vulnerabilidade social das famílias que ocupavam o Galpão. Quando observados os indicadores de idade, escolaridade, renda e composição familiar, destacam-se as seguintes características:

- A população é bastante jovem, com média de 25 anos – a média etária dos responsáveis pelo domicílio é de 36 anos; e
- as famílias cujos responsáveis são mulheres constituem a porção mais vulnerável do grupo, respondendo por 60% dos domicílios, percentual superior à média brasileira, de 50% (IBGE, 2022);
- Cerca de metade desse grupo compõe família monoparental, sem cônjuge, e cerca de 1/3 possui crianças na primeira infância, até os 6 anos de idade;
- a mulher responsável pelo domicílio possui em média rendimentos menores que os do responsável masculino: R\$ 1.154,00 contra R\$ 1.535,00; e
- o mesmo padrão se repete e é acentuado quando considerada a renda per capita: nas famílias chefiadas por mulheres, a renda per capita é de R\$ 697,00; e, nas chefiadas por homens, R\$ 1.054,00.

Diante esse quadro, o desafio colocado para o atendimento habitacional era enorme e envolvia tanto a definição de uma estratégia de remoção específica quanto a adoção de novos procedimentos para viabilizar rapidamente soluções habitacionais definitivas.

Estratégia de remoção: remoção em bloco das famílias e demolição imediata das edificações para evitar reocupação do local. Transferência da área de 23.000 metros quadrados aproximadamente para o município, responsável pela revitalização urbana e construção de equipamentos sociais.

Estratégia de atendimento habitacional: para viabilizar a remoção em bloco das famílias e de forma expedita, dada a exposição ao risco, a CDHU e SDUH/Casa Paulista lançaram mão de diferentes mecanismos:

- **Famílias que tiveram suas moradias interditadas pela Defesa Civil antes do início da operação:** atendimento emergencial por meio de carta de crédito individual no valor de R\$ 200.000,00 para a aquisição de imóvel no mercado;
- **famílias que atendem aos critérios da Política Habitacional do Estado de São Paulo:** destinação de 2 empreendimentos em construção na região, pelo Programa Carta de Crédito Associativo, com pagamento de auxílio-moradia no valor de R\$ 600,00, até a mudança definitiva para a unidade habitacional. Essa estratégia, de assinatura do contrato de financiamento do apartamento no ato da mudança, não só foi um grande incentivo à adesão ao processo de remoção, como definiu um prazo para recebimento do auxílio-moradia, evitando o receio comum às famílias nessa situação de permanecer por anos com uma solução provisória; e
- **famílias que não atendem aos critérios da Política Habitacional do Estado de São Paulo:** garantia de recebimento de 12 parcelas do auxílio-moradia. Esse grupo é composto atualmente de 20 famílias, algumas sem condições de acessar o financiamento por serem ex-mutuários e outras por situações que demandam regularização, por exemplo quanto à situação civil. Essa estratégia atende a 2 objetivos: (i) fornecer um recurso mínimo para as famílias se restabelecerem e (ii) dispor de um período para que famílias com alguma irregularidade passível de solução possam resolver a pendência e obter o atendimento definitivo.

Direitos dos povos indígenas e quilombolas

[GRI 3-3 Política de atendimento habitacional com diversidade e inclusão, GRI 411-1] [ODS 2]

Em 2024, não houve registro de qualquer violação aos Direitos dos Povos Indígenas no âmbito do Programa de Moradia Indígena. Pelo contrário, a CDHU mantém, desde 2002, uma política compensatória voltada à implantação de moradias em Terras Indígenas do Estado de São Paulo, contribuindo para a garantia dos direitos básicos dessa população e a melhoria das condições habitacionais.

As políticas públicas compensatórias para os povos originários começaram a ganhar forma após a Constituição Federal de 1988, e no Estado de São Paulo, a política habitacional específica para essa população foi consolidada com a Lei Estadual nº 11.025/2001, que instituiu o Programa de Moradia Indígena. Essa política prevê o atendimento habitacional sem custo para as famílias que residem em Terras Indígenas homologadas no Estado.

Desde o início do Programa, foram atendidas 11 terras indígenas homologadas, distribuídas por 10 municípios paulistas, somando 612 unidades habitacionais entregues em substituição a moradias precárias existentes nesses territórios.

A tipologia habitacional é definida em conjunto com as comunidades indígenas, buscando respeitar os usos, hábitos e a cultura de cada território e garantir que as moradias atendam às especificidades e necessidades da população indígena.

Atualmente, estão autorizadas 160 unidades habitacionais em 6 terras indígenas, viabilizadas no âmbito do Programa Casa Paulista – Desenvolvimento Urbano, localizadas nos municípios de Bertioiga, Eldorado, Mongaguá, Peruíbe, São Paulo e Tapirai.

Para atender integralmente à demanda habitacional dessas comunidades, será necessária a construção de mais 258 unidades habitacionais em 5 das 6 terras indígenas, com exceção da Terra Indígena Ribeirão do Aguapeu (Mongaguá), que terá sua necessidade totalmente atendida com as unidades já em produção.

Além disso, outras 5 comunidades que já foram atendidas pela CDHU encaminharam novas solicitações, devido ao crescimento vegetativo de suas populações. Paralelamente, a Fundação Nacional dos Povos Indígenas (FUNAI) tem apresentado demandas para discussão sobre a flexibilização das regras do Programa de Moradia Indígena, visando entender o atendimento para terras indígenas ainda não homologadas, ampliando o alcance da política habitacional voltada aos povos originários.

O Censo Demográfico de 2022 (IBGE) apontou um crescimento expressivo de 88,82% no número de indígenas no Brasil em relação a 2010, totalizando aproximadamente 1,73 milhão de pessoas (0,83% da população nacional).

Esse aumento deve-se, principalmente, a mudanças metodológicas, incluindo a maior participação dos indígenas no processo de coleta de dados, o monitoramento compartilhado com a FUNAI e a expansão da pergunta sobre identidade indígena para fora das terras indígenas. Além disso, o número de terras indígenas aumentou de 505 para 573 entre 2010 e 2022.

No Estado de São Paulo, a população indígena cresceu 31,8%, alcançando 55.331 pessoas (0,12% da população estadual). De acordo com o Censo 2022, há 1.374 domicílios ocupados em terras indígenas no Estado. Desde a sua criação, o Programa de Moradia Indígena da CDHU construiu 612 moradias, representando 44,5% das unidades habitacionais recenseadas nessas áreas.

Programa de Moradias Quilombolas

As políticas públicas compensatórias para os povos originários que começaram a ganhar forma após a Constituição Federal de 1988 também contemplam as comunidades quilombolas. No Estado de São Paulo, o Programa de Moradias Quilombolas, criado em 2004, tem como objetivo a melhoria das condições habitacionais das comunidades residentes em áreas com titulação concluída, em parceria com o ITESP – 36 comunidades já foram reconhecidas pelo Governo do Estado de São Paulo, sendo 9 tituladas em terras públicas estaduais (em áreas particulares, a regularização fundiária é atribuição da União, por meio do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA).

De acordo com o Censo 2022 do IBGE, a população quilombola no Estado de São Paulo é de 11.006 habitantes, o que representa 0,02% da população paulista. Desses, 4.076 pessoas residem nos 9 quilombos oficialmente delimitados em terras estaduais.

Ao longo de 20 anos, o Programa de Moradias Quilombolas conseguiu atender 6 das 9 comunidades tituladas, sendo que as últimas 3 titulações ocorreram em 2024. Foram entregues 191 moradias, distribuídas em 5 empreendimentos localizados nos municípios de Eldorado e Iporanga.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Atualmente, o 6º empreendimento do Programa, denominado Eldorado L, está em fase de implantação e prevê a construção de 110 moradias para a Comunidade Quilombola Ivaporunduva. A execução do empreendimento será realizada em 2 etapas, a primeira com 36 unidades habitacionais, em preparação para licitação, e a segunda com 74 unidades habitacionais, em fase de elaboração de projetos.

Em novembro de 2024, a CDHU, em conjunto com o ITESP, anunciou a construção de 630 moradias destinadas a famílias quilombolas e pequenos produtores rurais. Desse total, 164 unidades visam atender a comunidades quilombolas localizadas nas regiões de Registro e Sorocaba.

Com essa iniciativa, a CDHU segue avançando no compromisso de proporcionar moradia digna para as comunidades quilombolas, garantindo segurança habitacional e respeito à cultura e identidade desses povos.

Direitos das pessoas com deficiência e dos idosos
[GRI 3-3 Política de atendimento habitacional com diversidade e inclusão, 413-1, 413-2] [ODS 1, 2]

Pessoas idosas e com deficiência são tratadas com especial atenção nas políticas públicas, por se tratarem de grupos vulneráveis que necessitam de maior apoio do Estado para exercerem, em condições de igualdade, os direitos e as liberdades fundamentais, visando à sua inclusão social e cidadania. A política habitacional praticada pela CDHU institui a reserva de unidades para esses 2 segmentos sociais nos empreendimentos com processos seletivos divulgados por edital público.

A partir de 1996, a CDHU passou a destinar 5% das unidades habitacionais de seus empreendimentos para famílias com pessoas com deficiência, ampliando para 7% em 2001, atendendo à legislação estadual (Lei Estadual nº 10.844/2001 e Lei Estadual nº 12.907/200). Em 2024, a CDHU destinou 780 unidades habitacionais para famílias que tinham em sua composição pessoa com algum tipo de deficiência – mental, motora, visual, auditiva e orgânica (doenças clínicas que afetam a capacidade de integração social e desempenho de atividades).

Com relação à pessoa idosa, desde 1999, a CDHU reserva a esse segmento 5% das unidades habitacionais em seus empreendimentos, superando a cota definida pela Lei Federal nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso), que estabelece cota de 3%. Na cota reservada a idosos, foram destinadas 556 unidades habitacionais em 2024.

A partir de 2010, o Governo do Estado de São Paulo lançou um programa de moradia assistida direcionado aos idosos de baixa renda, o Vila Dignidade, reestruturado em 2019 com nome de Vida Longa, reforçando o seu compromisso com esse público. Em 2024, foram 222 unidades habitacionais entregues.

A política de cotas da CDHU ainda prevê a destinação de 4% das unidades para policiais civis, militares, agentes de segurança penitenciária e agentes de escolta e vigilância penitenciária (Lei Estadual nº 11.818/2005), além de 3% para indivíduos sós com 30 anos ou mais e que moram sozinhos.

Finalmente, a Lei Estadual nº 18.025, de 09/09/24, autorizou o Poder Executivo a criar um programa habitacional voltado para policiais civis, militares, técnico-científicos, penais, agentes de segurança penitenciária e agentes de escolta e vigilância penitenciária do Estado de São Paulo, vinculados à Secretaria da Segurança Pública (SSP) ou à Secretaria da Administração Penitenciária (SAP), que foi regulamentado pelo Decreto Estadual nº 68.927, de 26/09/24, que institui o Programa Moradia Segura, prevendo a sua execução por meio de cartas de crédito e reserva de 4% dos imóveis comercializados pelo Estado para os beneficiários (neste caso, valendo a lei que instituiu a cota em 2005), que deverão cumprir com requisitos fixados para a obtenção de financiamento, cuja seleção priorizou idade, número de filhos e sorteio. A operacionalização do Programa ficará a cargo da SDUH ou da CDHU, conforme convênio celebrado com a SSP e SAP, além de poder contar com recursos do FPHIS.

Vida Longa

Nas últimas décadas, o Brasil tem passado por um acelerado processo de envelhecimento populacional. Segundo dados do Censo 2022, do IBGE, a população com 60 anos ou mais representava 10,0% em 2010 e saltou para 17,2% em 2022. Em contrapartida, a faixa etária de 0 a 14 anos, que era 21,5% em 2010, caiu para 18,0% em 2022.

No Estado de São Paulo, o Plano Estadual para a Pessoa Idosa, lançado em 2008, organizou as ações voltadas à população idosa em situação de vulnerabilidade. Com base nesse contexto, a SDUH e a CDHU criaram, em 2009, o Programa Vila Dignidade, que foi aprimorado e, em 2019, passou a se chamar Programa Vida Longa.

O Programa Vida Longa tem como objetivo implantar moradias assistidas e gratuitas, voltadas a pessoas idosas com 60 anos ou mais, com renda mensal de até 2 salários mínimos, cadastradas no CadÚnico e, preferencialmente, sozinhas ou com vínculos familiares fragilizados.

O Programa atende pessoas que sejam independentes para as atividades da vida diária e que residam no município há pelo menos 2 anos. A iniciativa busca prevenir o asilamento, promovendo a autonomia e a convivência comunitária, fortalecendo a rede de proteção social e assegurando a moradia como parte essencial da atenção integral ao idoso.

Os empreendimentos são compostos de até 28 unidades habitacionais e 1 Centro de Convívio, entregues mobiliados, garantindo condições adequadas de segurança, conforto e acessibilidade.

O Programa Vida Longa é fruto da parceria entre a SDUH, a SEDS as prefeituras municipais e a CDHU, consolidando-se como um equipamento público de moradia assistida e gratuita, voltado à promoção da dignidade e qualidade de vida da população idosa em situação de vulnerabilidade.

Na primeira etapa do Programa (Vila Dignidade), foram entregues 356 unidades habitacionais, em 18 municípios. Já nos 6 anos de vigência do Programa Vida Longa (2019 a 2024), foram entregues 550 unidades habitacionais em 21 municípios, das quais 222 somente em 2024, sendo que estão em andamento 306 unidades em outros 12 municípios. No total, esse Programa inovador já alcançou a produção de 1.212 unidades habitacionais, entregando moradia digna aos idosos ao mesmo tempo que os insere na rede de proteção social.

EFICIÊNCIA OPERACIONAL E FINANCEIRA
Desempenho econômico e operacional [GRI 3-3 Eficiência operacional e orçamentária] [ODS 8, 9]

Como empresa pública estadual, a CDHU segue um planejamento plurianual e um orçamento anual, ambos regulados pela legislação do Estado de São Paulo. Suas principais fontes de recursos incluem: aporte do Tesouro do Estado, realizado por meio da subscrição de ações da Companhia; e recursos próprios, oriundos principalmente da gestão da carteira de financiamentos habitacionais concedidos aos beneficiários.

Além dessas fontes, a CDHU também recebe recursos de outros órgãos e entidades da Administração Pública, incluindo a SDUH, por meio de convênios de parceria e contratos para a prestação de serviços.

A CDHU mantém parcerias estratégicas em diferentes esferas e colabora com municípios envolvendo desde a doação de terrenos para compor os recursos e insumos necessários à viabilização dos atendimentos habitacionais, até ações como contratação de obras, regularização fundiária e outros projetos urbanos.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da CDHU era de R\$ 18.570.419.599,81, refletindo o compromisso do Estado em manter e ampliar o atendimento habitacional para a população de baixa renda em São Paulo.

CDHU – Composição do capital social

Acionistas	Posição acionária em 31/12/2024		
	R\$	%	Em ações
Fazenda do Estado de São Paulo	R\$ 18.570.419.575,49	99,99999987%	26.634.092.276
CETESB	R\$ 15,96	0,000000089%	21
CDHU (ações em tesouraria)	R\$ 8,36	0,000000046%	11
Total	R\$ 18.570.419.599,81	100,00%	26.634.092.308

Fonte: CDHU, Superintendência de Finanças, 2024.

O capital subscrito e integralizado é representado por 26.634.09.308 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal.

O detalhamento sobre as principais fontes de recursos da CDHU consta do Anexo deste Relatório.

Fontes orçamentárias [GRI 201-4]	
Organização governamental	Valor recebido (R\$ mil)
Governo estadual (aporte de capital)	R\$ 1.646.837
Orçamentários da Secretaria Estadual de Habitação	R\$ 1.324.106
Orçamentários de outros órgãos estaduais (DERSA/DAEE/METRO/outras secretarias)	R\$ (1.296)
Valor econômico acumulado	R\$ 2.969.647

Fonte: CDHU, Superintendência de Finanças, 2024.

O detalhamento sobre as principais fontes de recursos da CDHU consta do Anexo deste Relatório.

Valor econômico gerado e distribuído [GRI 201-1] [ODS 8, 9]		
R\$ mil	2024	2023
Valor econômico gerado	R\$ 2.495.533	R\$ 2.423.355
Receitas	R\$ 2.495.533	R\$ 2.423.355
Valor econômico distribuído	R\$ (3.542.145)	R\$ (2.992.834)
Custos operacionais	R\$ (2.154.428)	R\$ (1.856.689)
Salários e benefícios de empregados	R\$ (250.578)	R\$ (218.853)
Pagamentos ao governo	-	R\$ (16.035)
Investimentos na comunidade	R\$ (147.949)	R\$ (158.279)
Outros (subsídios concedidos)	R\$ (989.190)	R\$ (742.978)
Valor econômico acumulado	R\$ (1.046.612)	R\$ (569.479)

Fonte: CDHU, Superintendência de Finanças, 2024

Extrato das notas explicativas das demonstrações financeiras da CDHU

O Projeto de Lei nº 529, de 12/08/2020, que tramitou na Assembleia Legislativa de São Paulo estabelecendo medidas voltadas ao ajuste fiscal e ao equilíbrio das contas públicas do Estado de São Paulo, foi convertido na Lei Estadual nº 17.293, de 15/10/2020, que autoriza o Poder Executivo a promover a extinção, entre outros, da CDHU.

Não obstante, nos últimos anos, têm sido reforçadas as ações e atribuições da Companhia, cabendo destacar o repasse de recursos destinados à CDHU em 2024, que totalizou 1,6 bilhão e destinou-se a empreendimentos habitacionais em terrenos pertencentes à Companhia ou em parceria com municípios, além de ações diversas de recuperação urbana, o que demonstra de maneira firme a continuidade operacional da CDHU.

Total de atendimentos em 2024 [SASB IF-HB-410b2, IF-HB-160a.1]

No decorrer do ano de 2024, a CDHU consolidou a sua atuação como agente público fundamental na promoção do direito à moradia digna por meio da execução de diversos programas e projetos habitacionais.

Ao fim do exercício, em 31 de dezembro, registrava-se um total de 19.048 unidades habitacionais em produção, com obras em andamento nos canteiros espalhados por diferentes regiões do Estado, evidenciando o compromisso contínuo da Companhia com a ampliação do acesso à habitação para a população de baixa renda.

Paralelamente ao avanço dos empreendimentos em fase de construção, a CDHU concluiu e entregou, ao longo do mesmo período, 10.927 soluções habitacionais, contemplando diferentes modalidades de atendimento. Dentre esses resultados, destacam-se 7.694 unidades habitacionais finalizadas e destinadas a famílias inseridas em empreendimentos habitacionais promovidos diretamente pela Companhia, consolidando projetos que proporcionaram moradias seguras e adequadas a milhares de cidadãos.

Além disso, foram entregues 1.306 lotes urbanos, dotados de infraestrutura básica e prontos para a futura edificação de residências, possibilitando que as famílias beneficiárias construam seus lares de acordo com suas necessidades e possibilidades.

No contexto das ações voltadas à requalificação urbana e ao enfrentamento da precariedade habitacional, 1.567 domicílios localizados em assentamentos informais foram beneficiados pelos programas de urbanização, assegurando melhores condições de habitabilidade e integração desses territórios à malha urbana formal. Complementando as iniciativas de acesso à moradia, a CDHU viabilizou, por meio da concessão de 360 cartas de crédito, a aquisição de unidades habitacionais prontas no mercado imobiliário, ampliando as alternativas para que famílias pudessem conquistar a casa própria de forma ágil e segura.

Do total de atendimentos realizados no exercício, 2.217 unidades habitacionais e mais 360 cartas de crédito referem-se a ações de reassentamento habitacional, totalizando 2.577 atendimentos.

Os resultados alcançados ao longo de 2024 reafirmam o papel estratégico da CDHU na execução da política habitacional do Estado de São Paulo, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a promoção da inclusão social, com impactos positivos na qualidade de vida da população atendida.

Impactos econômicos indiretos [GRI 203-2] [ODS 1, 3, 8]
--

As ações desenvolvidas pela CDHU, ao longo de 2024, geraram impactos positivos e expressivos que transcendem o atendimento direto às famílias beneficiadas, alcançando a comunidade local, a sociedade e as cidades em uma perspectiva mais ampla.

Essas iniciativas refletem benefícios socioeconômicos, urbanos e ambientais, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida, a promoção da justiça social e o fortalecimento da infraestrutura urbana.

Nesse contexto, destacam-se 4 eixos de atuação com repercussões concretas sobre as condições de vida da população assistida, descritas a seguir.

Ações para captação de recursos e diminuição dos índices de inadimplência
[GRI 3-3 Eficiência operacional e orçamentária, 413-2] [ODS 1, 2]

Ao longo do ano de 2024, a CDHU manteve a sua atuação pautada pelo compromisso de assegurar o direito à moradia digna à população de baixa renda, sem perder de vista a responsabilidade financeira e a necessidade de recuperação do capital investido em seus programas habitacionais.

Cabe destacar que, após a pandemia da COVID-19, verificou-se um aumento do percentual de inadimplência, influenciado pelo término das condições excepcionais concedidas durante o período emergencial, que incluíram isenção de entrada nos acordos, prazos dilatados para vencimento da 1ª prestação e suspensão temporária das cobranças.

Com a retomada dos critérios regulares, a exigência de entrada mínima de 10% sobre o valor da dívida representou um desafio adicional à regularização por parte das famílias, exigindo da Companhia a contínua adaptação de suas estratégias para assegurar o equilíbrio entre a função social da moradia e a sustentabilidade financeira do programa habitacional.

Nesse sentido, as ações voltadas à regularização financeira dos contratos de financiamento habitacional foram intensificadas, buscando oferecer alternativas de negociação que equilibrassem a capacidade de pagamento das famílias com a preservação da sustentabilidade econômico-financeira da Companhia.

Em novembro de 2024, foi aprovada pela Alta Administração a Campanha de Regularização Financeira, com a implementação de condições diferenciadas e facilitadas para a renegociação de débitos. Essa iniciativa visou estimular a adimplência dos mutuários e reduzir o volume de contratos em atraso.

As condições oferecidas incluíram a redução do percentual exigido como entrada para formalização do acordo e a concessão de facilidades adicionais, conforme as especificidades de cada situação. As negociações passaram a contemplar acordos administrativos e judiciais, refinanciamentos de contratos encerrados com débito, novações e portabilidade, sendo adotados critérios como a exclusão de juros de mora e multas por atraso, a atualização do saldo devedor sem incidência de juros remuneratórios e o parcelamento da dívida até o prazo remanescente do contrato, mediante pagamento de entrada mínima.

Como parte das estratégias para ampliar a adesão dos mutuários, a CDHU encaminhou boletos de entrada com as melhores condições de negociação diretamente aos devedores, por correspondência e disponibilizados também no portal eletrônico da Companhia. Destacaram-se as seguintes medidas:

- **No refinanciamento de contratos encerrados com débito**, foram adotadas condições especiais, como a ausência de juros e multas por atraso, com o parcelamento em até 120 meses e valor mínimo da prestação equivalente a 25% do salário mínimo vigente;
- **na novação de dívida**, foi permitida a reestruturação dos contratos em que as prestações recalculadas se mostrassem incompatíveis com a capacidade de pagamento do mutuário, assegurando a política de juro zero e a ampliação do prazo para até 360 meses, respeitado o limite de comprometimento de 20% da renda familiar; e
- **na portabilidade**, foi possibilitada a migração das condições financeiras dos contratos em vigor para as novas regras de financiamento, igualmente beneficiadas pela política de juro zero e prazos ajustáveis à renda familiar.

Em relação aos contratos que, mesmo após as facilidades oferecidas, permaneceram inadimplentes ou voltaram a apresentar atrasos superiores a 3 meses, a Companhia deu prosseguimento às medidas de cobrança e recuperação de crédito. Os casos foram submetidos à análise individualizada, considerando o volume da dívida, a localização dos imóveis e os instrumentos contratuais aplicáveis, resultando na notificação extrajudicial e, quando necessário, no encaminhamento à propositura de ações judiciais.

Em dezembro de 2024, 315 processos foram remetidos à Área Jurídica, visando à reintegração de posse e execução de acordos judiciais.

Paralelamente à Campanha de Regularização Financeira, a CDHU reforçou o suporte aos mutuários por meio da modernização e ampliação dos canais de atendimento.

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

O Sistema Customer Relationship Management (CRM – Gestão de Relacionamento com o Cliente) foi aprimorado para assegurar maior agilidade e precisão nos registros e nas negociações, sendo utilizado nos postos físicos de atendimento e pelo Call Center, que atuou ativamente, inclusive agendando audiências com os Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSCs), que são unidades do Poder Judiciário voltadas à mediação e conciliação de conflitos.

O aplicativo da CDHU para smartphones possibilitou aos mutuários a emissão e visualização de boletos e 2ª via de prestações, enquanto o portal da Companhia manteve à disposição serviços como emissão de boletos agrupados, simulação de acordos e liquidações. Além disso, 4 consórcios contratados atuaram no atendimento presencial e remoto aos beneficiários.

No decorrer de 2024, a CDHU implementou ainda o **Programa de Recompra de Unidades Habitacionais**, em caráter piloto, na região de Campinas. O Programa tem por objetivo readquirir imóveis produzidos e financiados pela Companhia, cujos proprietários manifestem interesse na devolução voluntária, permitindo à CDHU incorporar essas unidades ao atendimento das demandas habitacionais prioritárias a um custo inferior ao de uma nova produção.

O Programa contempla imóveis com contratos vigentes, com a unidade habitacional regularizada ou em fase de regularização, desde que tenha decorrido o prazo mínimo de 18 meses da assinatura do contrato de aquisição. Os imóveis serão objeto de avaliação prévia, considerando as condições de habitabilidade e conservação.

Podem participar do Programa os mutuários da CDHU ou seus sucessores, legítimos ou instrumentais, adimplentes ou inadimplentes com suas obrigações contratuais e condominiais, mediante manifestação voluntária de interesse na revenda de suas unidades habitacionais para a CDHU na forma do Programa.

Os resultados alcançados em 2024 refletem a busca permanente pelo equilíbrio entre o atendimento social e a responsabilidade fiscal. Ao fim de dezembro de 2024, a carteira ativa da CDHU contabilizava 269.376 contratos, sendo 211.999 adimplentes, o que corresponde a um índice de adimplência de 78,7%, e 57.377 inadimplentes, representando 21,3%.

Créditos ativos¹	Inadimplência	Adimplência
269.376	57.377 21,3%	211.999 78,7%

1. Corresponde aos contratos de financiamento, excluindo-se os instrumentos de concessão onerosa. Fonte: CDHU, 2024.

A CDHU apoia-se em um amplo conjunto de leis e regulamentos (ver Anexo Compromissos de política) para executar a sua política social e de financiamento. O combate à inadimplência é fundamental para garantir direitos e a sustentabilidade da carteira, que se reverte em mais investimentos sociais, daí a preocupação contínua com esse tema.

Arrecadação total foi de R\$ 964,8 milhões em dezembro de 2024, contra R\$ 896,02 milhões do ano anterior.

Política de subsídios e auxílio-moradia
[GRI 3-3 Eficiência operacional e orçamentária, 203-2] [ODS 1, 3, 8]

Os financiamentos habitacionais destinados à demanda de interesse social são viabilizados com o apoio de subsídios aplicados nas prestações mensais, garantindo o acesso à moradia para as famílias atendidas.

No campo das políticas de subsídios no atendimento habitacional, as ações da CDHU podem ser assim destacadas:

a. Política de subsídios concedidos na prestação do financiamento habitacional: para possibilitar a aquisição de moradia pelo público-alvo da política estadual de habitação. Para isso, a política de atendimento da CDHU tem como um dos seus principais eixos a concessão de subsídios habitacionais às famílias de baixa renda que não reúnem condições para o acesso ao financiamento imobiliário realizado pela Companhia, na sua função de agente financeiro. Historicamente, mais de 80% do público-alvo dos programas habitacionais do Estado tem até 3 salários mínimos de renda familiar, impondo um aporte significativo de recursos como forma de adequar a capacidade de endividamento das famílias aos encargos de acesso à moradia produzida com recursos públicos, seja por meio do Tesouro do Estado, seja por meio de recursos próprios da CDHU decorrentes da gestão dos financiamentos que opera, ou ainda de outras fontes, por meio de captações específicas.

O subsídio constitui um bônus pessoal e intransferível concedido aos beneficiários de baixa renda e que incide na prestação mensal. É necessário para a manutenção da regra de financiamento adotada pela CDHU, que fixa em 20% o percentual máximo de comprometimento da renda familiar mensal para pagamento das prestações mensais. A diferença entre o valor integral da prestação mensal e o valor calculado conforme as regras de financiamento da CDHU é o valor do subsídio, aplicado às prestações de cada beneficiário na forma de desconto.

A definição de um percentual máximo de comprometimento da renda familiar com a prestação tem por objetivo não onerar excessivamente as famílias e permitir o acesso à moradia digna.

Concessão de subsídios com impacto na disponibilidade de renda da família para outras despesas essenciais

Mês/Ano	Qtde. de contratos	Qtde. de contratos com subsídio	Prestação em cobrança	Subsídio de recursos aplicados por mês	%
Jan./24	274.167	104.183	R\$ 133.804.735,52	R\$ 50.353.327,32	37,63%
Fev./24	274.206	104.198	R\$ 134.311.665,71	R\$ 50.351.415,24	37,49%
Mar./24	274.272	104.223	R\$ 134.686.913,09	R\$ 50.481.013,43	37,48%
Abr./24	273.586	103.963	R\$ 134.268.737,73	R\$ 50.432.061,83	37,56%
Mai./24	273.180	103.808	R\$ 134.448.524,71	R\$ 50.382.868,83	37,47%
Jun./24	272.345	103.491	R\$ 134.885.366,07	R\$ 50.352.920,33	37,33%
Jul./24	271.455	103.153	R\$ 135.792.471,49	R\$ 50.163.571,88	36,94%
Ago./24	271.529	103.181	R\$ 136.125.964,55	R\$ 50.132.298,88	36,83%
Set./24	271.153	103.038	R\$ 136.423.178,73	R\$ 50.134.237,60	36,75%
Out./24	270.380	102.744	R\$ 136.858.588,22	R\$ 50.236.922,23	36,71%
Nov./24	269.926	102.572	R\$ 137.179.128,36	R\$ 50.280.891,83	36,65%
Dez./24	269.376	101.877	R\$ 137.576.131,78	R\$ 50.327.965,77	36,58%
Total			R\$ 1.626.361.405,96	R\$ 603.629.495,17	

Fonte: CDHU, 2024

Trata-se de uma política de importante de impacto social, considerando que de um total de mais de 269 mil contratos ativos da Companhia, contabilizados em dezembro de 2024, praticamente 101 mil (38%) tiveram subsídio na forma de desconto na prestação do imóvel naquele mês, correspondendo a 36,5% do valor das prestações devidas.

Importante ressaltar que, durante o ano de 2024, o mês de março apresentou o maior volume de contratos ativos e de famílias beneficiadas com subsídio na prestação, respectivamente 274 mil contratos e 104 mil famílias. A oscilação durante o ano é normal e indica a movimentação da carteira, com novos contratos celebrados, mas também com contratos antigos encerrados. Nessa mesma perspectiva, houve uma pequena oscilação em termos percentuais na proporção de contratos com subsídios e no valor das prestações devidas.

b. Auxílio-moradia provisório e/ou emergencial: forma de subsídio destinado a famílias removidas de áreas de risco ou afetadas por intervenções urbanas, bem como aquelas atingidas por emergências, como catástrofes naturais. Esse benefício visa assegurar o acesso à moradia em caráter transitório, até a solução habitacional definitiva.

Em dezembro de 2024, o Programa Estadual Bolsa do Povo, instituído pela Lei Estadual nº 17.372/2021, foi descontinuado, retornando à CDHU a operacionalização do pagamento do benefício auxílio-moradia às famílias, com recursos repassados pela SDUH/Casa Paulista diretamente à Companhia. O benefício foi operacionalizado com recursos provenientes da SDUH, por meio da Casa Paulista, e repassados à CDHU.

No ano de 2024, foram atendidas, com pelo menos uma parcela de auxílio-moradia, 7.411 famílias, sendo que 34% (2.537) dos auxílios foram concedidos a famílias de projetos de origem na capital, 36% (2.698) de municípios da Região Metropolitana de São Paulo e 29% (2.176) do interior. Além disso, 81% (6.031) das concessões de auxílios-moradia atendidas estão em vigência há mais de 3 anos.

Com exceção das famílias cujo auxílio-moradia é custeado pelos órgãos parceiros (Metrô, etc.), em 2024, 7.078 famílias receberam o benefício. Em 2023, esse número era 6.851, representando um aumento de 3,3%.

Em que pese terem sido cancelados 733 pagamentos de auxílio moradia no ano de 2024 por reassentamento habitacional definitivo concluído, falecimento do titular, desenquadramento da família nos critérios para recebimento do benefício e outros fatores, foi registrado um incremento de 960 famílias, decorrentes de novas intervenções urbanas que culminaram na necessidade de remoção e reassentamento habitacional provisório.

Benefício X origem de recursos	Famílias
Auxílio-moradia contratado – habitação	5.618
Auxílio-moradia contratado – parceiros	333
Auxílio-moradia emergencial conveniado – habitação	1.460
Total	7.411

Fonte: CDHU, 2024. Nota: Posição em 31/12/2024.

Nota: posição em 31/12/2024

Benefícios urbanos, habitacionais e ambientais
[GRI 3-3 Eficiência operacional e orçamentária, 203-2] [ODS 1, 3, 8]

No âmbito dos benefícios urbanos, habitacionais e ambientais, ressalta-se o papel da CDHU na articulação de medidas que promovem o acesso a serviços essenciais e a requalificação urbana, contribuindo para o desenvolvimento sustentável das localidades atendidas. Destacam-se os seguintes eixos:

• **Atendimento habitacional em ações de reassentamento, urbanização e similares:** as ações de atendimento habitacional promovidas pela Companhia, abrangem a demanda geral, que acessa os produtos habitacionais por meio de inscrições divulgadas por edital público e processo de seleção específico, e atendimentos vinculados a públicos específicos, em ações de reassentamento, urbanização e similares, com reposição e/ou qualificação de moradias nos locais em que se inserem. Entende-se que essas ações trazem benefícios diretos para as famílias e indiretos para as localidades, que têm riscos equacionados, infraestrutura instalada e possibilidade de regularização fundiária, em decorrência das ações habitacionais. Além de propiciar acesso à infraestrutura de saneamento e melhoria das condições de moradia e acessibilidade, a Companhia busca escolher locais próximos à área de moradia original para a viabilização dos atendimentos habitacionais, no sentido de garantir a reposição das condições de vida das famílias socialmente vulneráveis envolvidas nesses deslocamentos.

• **Equipamentos sociais, públicos e/ou comunitários:** os impactos positivos da política habitacional vão além de assegurar à população de baixa renda condições adequadas de moradia. Na implantação dos empreendimentos habitacionais, são destinadas áreas para equipamentos públicos e/ou comunitários que possibilitam incremento da qualidade de vida dos cidadãos, permitindo a realização de atividades e serviços como educação, saúde, lazer, etc. Essa abordagem envolve projetos habitacionais concebidos com infraestrutura urbana adequada e condições para a implantação de equipamentos como escolas, postos de saúde, parques, etc., contribuindo para a qualidade das cidades e, por conseguinte, da vida dos cidadãos.

• **Ações de requalificação habitacional – Ações de melhorias habitacionais realizadas no âmbito do**

Programa Viver Melhor: o Programa é realizado pela SDUH por meio do Programa de Desenvolvimento Urbano da Casa Paulista, com recursos do FPHIS, repassados à CDHU, responsável pela operação. Envolve ações visando à promoção de melhorias e adequações em unidades habitacionais já construídas em assentamentos precários regularizados ou passíveis de regularização e que não estejam ocupando áreas de risco. Inclui assistência técnica e de infraestrutura, substituição de moradias, apoio à regularização fundiária, reparos e melhorias em revestimento de paredes e pisos, revisão e reforço de cobertura, execução de tubulação de água e esgoto e ligação na rede pública existente, instalação de sanitários, entre outros itens. As ações implantadas conferem salubridade, acessibilidade e qualidade às moradias construídas precariamente nas áreas selecionadas para intervenção e têm impacto não somente na vida de seus ocupantes, mas na comunidade onde se inserem, transformando a paisagem local.

Em 2024, o Programa Viver Melhor ampliou o seu escopo e a sua atuação, alcançando 1.454 moradias arroladas, situadas em 63 núcleos, abrangendo 44 municípios. Essa ampliação envolveu a adoção de um novo modelo de contratação por empreitada integral, agregando intervenções urbanas voltadas a segurança viária, saneamento, arborização e instalação de mobiliário urbano, além das melhorias habitacionais. Essa abordagem demandou a realização de diagnósticos preliminares e levantamentos com as famílias, para que as intervenções fossem elaboradas com base nas necessidades concretas dos moradores.

Como parte desse trabalho, destacam-se as ações desenvolvidas em 7 núcleos, localizados em Barretos, Holambra, Porto Ferreira, São José do Rio Preto, Campinas, Itaquaquecetuba e Carapicuíba, além da ampliação das áreas de intervenção em outros 9 núcleos, distribuídos em municípios como São Bernardo do Campo, Itaquaquecetuba, Ribeirão Preto, Piracicaba, Mogi das Cruzes, São Carlos e na capital paulista. Ainda como medida de aprimoramento do Programa, foi conduzida, neste ano, uma pesquisa de satisfação com os moradores que receberam as melhorias, com o objetivo de avaliar a percepção sobre o processo e as obras executadas.

• **Apoio social ao atendimento habitacional definitivo:** as famílias que demandam atendimento habitacional definitivo, oriundas de ações de reassentamento, em auxílio-moradia ou não, requerem um trabalho complexo e minucioso da equipe social da CDHU, em relação a: i) definição da melhor modalidade de atendimento, com base na situação socioeconômica e composição familiar, entre aquelas disponíveis no momento – unidade pronta da CDHU, unidade da CDHU recomercializada, construída em parceria com a iniciativa privada ou por meio da concessão de carta de crédito; e ii) assessoramento em todo o processo, para que a condição de vulnerabilidade social não seja um empecilho no atendimento habitacional.

Outra ação de apoio social diz respeito à viabilização da tarifa social de água e esgoto com a SABESP, que assegurou, em 2024, o atendimento a 22.046 famílias residentes em 203 empreendimentos, distribuídos em 20 municípios. Esse benefício proporciona descontos de até 78% nas contas de água e saneamento, favorecendo famílias de baixa renda e moradias coletivas de interesse social. A tarifa social, além de aliviar o orçamento doméstico, promove impactos na saúde pública e na sustentabilidade ambiental, ao incentivar o uso consciente dos recursos hídricos e assegurar o acesso ao saneamento básico.

Empregos gerados [GRI 203-2] [ODS 1, 3, 8]

É relevante destacar que as ações da CDHU geram impactos significativos na geração de empregos, diretos e indiretos, em razão da execução de obras e programas habitacionais em larga escala. A atuação da Companhia, ao dinamizar a cadeia produtiva da construção civil e fomentar a economia local, contribui para a criação de postos de trabalho e o incremento da renda nas regiões contempladas pelos empreendimentos.

Assim, as ações empreendidas em 2024 reafirmam a vocação da CDHU como agente de transformação social e urbana, consolidando o seu compromisso com a redução do déficit habitacional e a promoção da cidadania, em consonância com os princípios da sustentabilidade e da inclusão social.

As estimativas de empregos gerados na construção civil são parâmetro importante para avaliação do efeito multiplicador dos investimentos no setor. Tais estimativas são baseadas na Matriz de Insumo-Produto (MIP), elaborada pelo IBGE a cada 5 anos, sendo a última de 2015. Adotou-se como referência para as ações da SDUH e CDHU o indicador calculado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC).

O último indicador disponível da CBIC, baseado na MIP 2015 com valores atualizados pelo Sistema de Contas Nacionais de 2017, estabelece que, para cada R\$ 1 milhão em investimentos, são criados 18,31 empregos, sendo: 6,53 empregos diretos, 5,8 empregos indiretos e 5,98 induzidos. São postos de trabalho gerados no próprio setor, postos criados nos setores que produzem matérias-primas (efeito indireto) e empregos induzidos em virtude do aumento da renda gerada pela expansão da produção e do emprego direto e indireto (empregos induzidos).

Por tais critérios, é possível estimar que os valores de investimento realizados em 2024, da ordem de **R\$ 3,5 bilhões**, tenham gerado, em todo o Estado, **64.857 empregos, sendo 23.130 empregos diretos, 20.545 empregos indiretos e 21.182 induzidos**.

Operações com impactos negativos significativos – reais e potenciais – nas comunidades locais
[GRI 413-2] [ODS 1, 2]

O papel institucional da CDHU está também vinculado à promoção de programas habitacionais voltados à população de baixa renda e em consonância com as diretrizes da SDUH e os dispositivos previstos na Constituição Estadual e na Constituição Federal, especialmente nos artigos 6º e 23, inciso IX, bem como nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, que disciplina a regularização fundiária urbana. O presente Relatório destaca, portanto, as medidas adotadas pela Companhia no enfrentamento às ocupações irregulares em áreas de sua propriedade.

A CDHU atua ativamente na defesa do seu patrimônio imobiliário, especialmente nas situações em que imóveis de sua titularidade, sejam áreas livres, sejam empreendimentos em construção ou unidades habitacionais já concluídas e ainda não entregues, são alvo de invasões e ocupações irregulares.

Nesses casos, a atuação se concentra na adoção das medidas judiciais cabíveis, com a propositura de ações possessórias com o Poder Judiciário, visando à reintegração da posse dos imóveis indevidamente ocupados. Visando conciliar a proteção patrimonial com a busca por soluções que minimizem os impactos sociais e urbanos decorrentes das ocupações, o Governo do Estado de São Paulo, em iniciativa recente, lançou o Edital de Chamamento Público, instituindo política inovadora para a regularização de núcleos informais situados em áreas da CDHU, ocupadas ao longo dos anos.

Esse chamamento obedece às disposições legais e regulamentares aplicáveis e tem por objetivo a identificação e a formalização de soluções habitacionais definitivas para as famílias que se encontram nessas áreas, observados os critérios de segurança jurídica e interesse público.

Cabe destacar que parte das áreas objeto das ações possessórias em curso foi incluída no referido Edital, que se encontra em fase inicial, compreendendo levantamentos técnicos, cadastramento dos ocupantes e formulação de propostas de intervenção, para a consolidação da ocupação.

Tendo em vista a necessária compatibilização entre as medidas judiciais e o desenvolvimento das ações administrativas vinculadas ao chamamento, a CDHU tem informado ao Poder Judiciário sobre a nova política, requerendo, nos processos em tramitação, a remessa dos autos ao arquivo provisório.

Tal providência tem por objetivo resguardar o andamento do programa de regularização e possibilitar que as medidas judiciais sejam retomadas, caso necessário, somente após a conclusão das etapas de habilitação e análise das áreas incluídas no Edital.

Não obstante a essa postura conciliatória, há casos em que magistrados têm solicitado a intervenção do Grupo de Apoio às Ordens Judiciais de Reintegração de Posse (GAORP), visando à mediação e à busca por soluções extrajudiciais menos gravosas às famílias ocupantes. Nessa hipótese, a CDHU, quando convocada

CONTINUA

CDHU

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

às audiências mediadas pelo GAORP, tem prestado os esclarecimentos necessários acerca dos objetivos do Edital de Chamamento Público e das possibilidades de regularização, sempre com vistas à composição amigável e à solução negociada dos litígios possessórios.

Ainda que priorize as soluções consensuais e a regularização fundiária, a Companhia permanece atuando na defesa do seu patrimônio nos casos em que as ocupações persistem e não há perspectiva de regularização ou adesão ao chamamento público.

Ao longo do ano de 2024, foram cumpridos 16 mandados de reintegração de posse, enquanto 12 novas ações possessórias foram ajuizadas, evidenciando o esforço da CDHU em equilibrar a garantia da função social da propriedade com a proteção do patrimônio público e a busca por soluções sustentáveis para as situações de ocupação irregular.

ÉTICA, TRANSPARÊNCIA E INTEGRIDADE

Governança corporativa [GRI 3-3 Ética, transparência e integridade, 2-9, 2-23, 2-24] [ODS 5, 16]

A CDHU sempre prezou a adoção de sólidas práticas de governança corporativa e conformidade, pautadas no respeito, na responsabilidade e na transparência em seus diversos relacionamentos decorrentes de sua atuação.

Em conformidade com a Lei nº 13.303/2016, que visa aprimorar a governança e a transparência nas empresas estatais, a Companhia tem implementado medidas para adequar-se às exigências legais, fortalecendo sua estrutura organizacional.

Essa legislação define diretrizes sobre a divulgação de informações, gestão de riscos, adoção de Código de Conduta, mecanismos de fiscalização pelo Estado e pela sociedade, além de critérios para a composição dos conselhos e a nomeação de dirigentes.

Todas as políticas desenvolvidas pela Companhia são submetidas à aprovação da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração, assegurando alinhamento com os objetivos estratégicos.

Após a aprovação, essas políticas são amplamente divulgadas entre os colaboradores com treinamentos anuais.

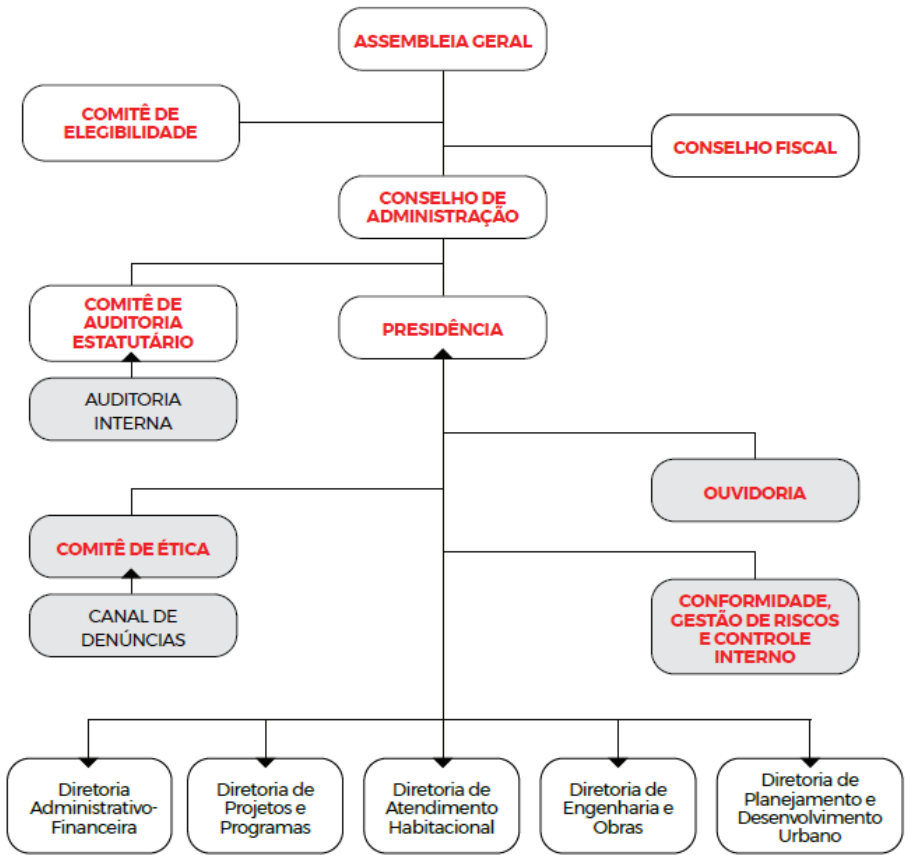
A governança da CDHU é conduzida pelo Conselho de Administração e por um corpo diretivo formado pela Presidência e por 5 Diretorias: Administrativo-Financeira; Projetos e Programas; Atendimento Habitacional; Engenharia e Obras; e Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Complementando essa estrutura, as Superintendências e Gerências atuam em áreas específicas conforme suas competências.

A seleção e a nomeação para cargos de confiança, inclusive para a Alta Administração, seguem critérios pautados na competência e na qualificação necessárias ao desempenho das funções.

O diretor-presidente exerce papel de liderança ao participar ativamente de debates e discussões sobre as atividades da Companhia em comitês, colaborando diretamente com os responsáveis pelo desenvolvimento urbano e habitacional do Estado de São Paulo. O atual presidente do Conselho de Administração não desempenha função executiva na Companhia. [GRI 2-11] [ODS 16]

Estrutura de governança [GRI 2-9, 2-10, 2-12, 2-13] [ODS 5, 16]



Cada instância da Companhia possui atribuições específicas:

- **Assembleia Geral:** responsável por eleger o Conselho de Administração, definir o número total de cargos dentro do limite previsto no estatuto e designar seu presidente;
- **Comitê de Elegibilidade:** emite pareceres conclusivos para orientar os acionistas na indicação de administradores e conselheiros fiscais, verificando o atendimento aos requisitos e a inexistência de impedimentos;
- **Conselho Fiscal:** órgão colegiado que fiscaliza os atos da administração e representa os interesses da Companhia, conforme o Estatuto Social, emitindo pareceres e recomendações;
- **Conselho de Administração:** tem a atribuição de discutir, aprovar e monitorar decisões relacionadas à governança corporativa, integridade, Código de Conduta, sistemas de gestão de riscos e controle interno, além de avaliar temas contábeis, financeiros e anticorrupção;
- **Comitê de Auditoria Estatutário:** responsável por acompanhar a integridade das informações, os controles internos, as demonstrações financeiras, a auditoria interna, o canal de denúncias, a gestão de riscos e as transações com partes relacionadas, assegurando o cumprimento do código de conduta e a valorização do comportamento ético;
- **Auditoria Interna:** vinculada ao Comitê de Auditoria Estatutário, verifica a adequação dos controles internos, a gestão de riscos e a confiabilidade das demonstrações financeiras da CDHU;
- **Ouvidoria:** garante ao cidadão o direito à informação e à qualidade dos serviços prestados, assegurando o tratamento adequado das manifestações recebidas;
- **Conformidade, Gestão de Riscos e Controle Interno:** institui políticas que asseguram a observância das leis, normas e regulamentos, além de adotar estruturas e práticas de controle interno e gestão de riscos;
- **Código de Conduta e Integridade:** define procedimentos que asseguram o respeito e a responsabilidade nas relações da Companhia, sendo aplicável a todos os envolvidos com a CDHU;
- **Comitê de Ética:** órgão independente e multidisciplinar que assessora a Diretoria Colegiada em casos relacionados a violações do Código de Conduta e Integridade; e
- **Canal de Denúncias:** disponível no site da Companhia, assegura o anonimato dos denunciantes e é direcionado a denúncias sobre desvios de conduta envolvendo a CDHU e seus parceiros.

Alterações na estrutura organizacional [GRI 2-9] [ODS 5, 16]

As alterações na estrutura organizacional da CDHU no ano de 2024 foram realizadas na Diretoria de Atendimento Habitacional e na Diretoria de Engenharia e Obras (DAH):

- Transferência da Gerência Regional de Taubaté para cidade de São José dos Campos, por tratar de município geograficamente estratégico e contemplar uma grande carteira imobiliária da CDHU, com possibilidade de melhora na gestão da carteira, para redução da inadimplência e melhora na arrecadação. Em decorrência da alteração, a gerência passa a denominar-se Gerência Regional de São José dos Campos;

- transferência, dentro do município, da Gerência Regional de Ribeirão Preto para o Escritório Regional de Governo do Estado de São Paulo (ERGSP), implantado pela atual gestão estadual com a finalidade de sediar diversas empresas públicas num único equipamento público padronizado, para gestão administrativa e atendimento ao cidadão; e
- criação da Gerência Técnica de Pós-Ocupação visando à centralização e padronização do atendimento as reclamações referentes ao surgimento de patologias nas edificações.

Em 31/12/2024, a Companhia possuía a seguinte estrutura de administração:

Conselho de Administração
Fabício Moura Moreira
Iêda Aparecida Patrício Novais
Fabio Bernacchi Maia
Djalma Dias
Geraldo Ferreira de Paula Eduardo
Jônatas Souza da Trindade – presidente
Carlos Augusto Gomes Neto
Vinicius Mendonça Neiva
Reinaldo lapequino

Conselho Fiscal (titulares)
Izadora Rodrigues Normando Simões – titular
Rafael Antonio Cren Benini – titular
Roberto César de Oliveira Viegas – titular
Nerylson Lima da Silva – titular
Rafael Ramos da Silva – titular

Diretores
Reinaldo lapequino – diretor-presidente
Nedio Henrique Rosselli Filho – diretor administrativo-financeiro
Silvio Vasconcellos – diretor de Engenharia e Obras
Maria Claudia Pereira de Souza – diretora de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Ticiane Costa D'Aloia – diretora de Atendimento Habitacional
Maria Teresa Diniz dos Santos Maziero – diretora de Programas e Projetos

A Companhia conta ainda com os seguintes instrumentos de governança desenvolvidos e implementados: [GRI 2-23] [ODS 16]

O **Código de Conduta e Integridade** da CDHU sistematiza e aprimora os procedimentos da Companhia para garantir o respeito e a responsabilidade em todos os relacionamentos decorrentes de suas atividades. Ele se destina a todas as pessoas que mantenham qualquer tipo de relação comercial ou de trabalho com a CDHU, incluindo membros de Conselhos e comitês, diretores, funcionários, estagiários, aprendizes e prestadores de serviços.

Esse Código abrange desde os princípios, valores e missão da CDHU até as orientações sobre a prevenção de conflitos de interesse, bem como a proibição de atos de corrupção e fraude.

A plataforma FALA SP (<https://fala.sp.gov.br/>) é o **Canal de Denúncias** oficial pelo qual todos os empregados e demais públicos, interno e externo, devem utilizar para registrar denúncias relacionadas a ética, suspeita de fraude, assédio moral ou sexual ou qualquer desvio de conduta que envolva a CDHU e seus diversos parceiros. Denúncias sobre ética profissional ou de transgressões ao Código de Conduta e Integridade da CDHU podem ser efetuadas por qualquer pessoa e são registradas e tratadas pelo Comitê de Ética.

O Código de Conduta e Integridade da CDHU está publicado no portal da CDHU e pode ser acessado pelo link: <https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/governanca-corporativa/sobre-governanca-corporativa>.

A **Área de Conformidade, Gestão de Riscos e Controle Interno**, em conformidade com o Artigo 9º da Lei nº 13.303/2016, elabora políticas para promover o cumprimento das leis, normas e regulamentos, bem como para prevenir, detectar e tratar riscos de condutas irregulares, ilícitas e antiéticas por parte dos membros da Companhia. Essas políticas incluem estruturas e práticas eficazes de controle interno e gestão de riscos estratégicos, patrimoniais, operacionais, financeiros, socioambientais e reputacionais, entre outros. Devem ser revisadas periodicamente e aprovadas pelo Conselho de Administração, sendo comunicadas a todos os funcionários.

A **Auditoria Interna** é subordinada diretamente ao Comitê de Auditoria, conforme legislação e regulamentação aplicáveis, e é responsável por avaliar a adequação dos controles internos, a eficácia da gestão de riscos e dos processos de governança, bem como a confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, registro e divulgação de eventos e transações para a preparação das demonstrações financeiras.

A **Ouvidoria** da CDHU, conforme a Lei Estadual nº 10.294/1999 e os Decretos Estaduais nº 44.074/1999, nº 60.399/2014 e nº 68.156/2023, atua como um canal independente e autônomo de comunicação direta com o cidadão dentro da Companhia.

Além disso, a CDHU também conta com o apoio técnico dos seguintes comitês e grupos de trabalho devidamente constituídos e designados por atos do presidente:

- **Comitê Gestor do Plano de Ações Estratégicas e de Investimentos da CDHU**, que avalia as propostas técnicas e monitora a execução das peças orçamentárias e do plano de ações estratégicas e de investimentos, identificando desvios que possam comprometer a realização de metas estabelecidas, fornecendo periodicamente a indicação de ações corretivas e insumos para a tomada de decisão pelo corpo diretivo;
- **Comitê de Acompanhamento e Entrega de Unidades Habitacionais**, que organiza as informações pertinentes às entregas dos empreendimentos; e
- **Comitê de Inovação e Sustentabilidade**, que identifica temas e ações prioritárias para a inovação e sustentabilidade, subsidiando iniciativas da SDUH e CDHU quanto ao aprimoramento continuado das soluções de atendimento habitacional e desenvolvimento urbano.

Desse modo, observa-se que a Companhia conta com os principais elementos de governança corporativa, ou seja, o sistema pelo qual a CDHU é dirigida, envolvendo os relacionamentos entre o controlador, o Conselho de Administração, a Diretoria, os órgãos de fiscalização e controle e as demais partes relacionadas, o que contribui para a qualidade da sua gestão, sua longevidade e o bem comum. [GRI 2-12]

Governança e sustentabilidade: delegação de responsabilidade pela gestão de impactos [GRI 2-13]

O mais alto órgão de governança da CDHU tem a responsabilidade de analisar e aprovar as informações reportadas, incluindo os temas materiais da organização. Esse processo é conduzido com rigor, sob supervisão da Alta Administração e com o acompanhamento do Comitê de Auditoria Estatutário.

A gestão dos temas materiais é realizada de forma integrada, envolvendo diversas áreas da CDHU. Para questões de maior relevância estratégica, a empresa conta com o suporte do Comitê Gestor do Plano de Investimentos e do Plano de Negócios, composto por representantes de todas as áreas pertinentes. Esse modelo colaborativo favorece a implementação contínua de melhorias nas rotinas das áreas envolvidas, contribuindo para o fortalecimento da integridade e da credibilidade do relato de sustentabilidade da Companhia.

A Alta Administração realiza revisões periódicas sobre a adequação dos controles internos, assegurando que o relato de sustentabilidade atenda não apenas aos requisitos regulatórios, mas também reflita o compromisso da CDHU com a transparência e a responsabilidade social.

Adicionalmente, as metas e estratégias da companhia, monitoradas por meio do Plano de Negócios e da Estratégia de Longo Prazo, são periodicamente apresentadas e validadas pela Diretoria Plena, pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho de Administração. Esse ciclo de revisão e validação possibilita a evolução constante dos processos e a incorporação progressiva de melhorias nas rotinas das áreas envolvidas.

Adicionalmente, compete ao Conselho a aprovação do Relatório Integrado, que reúne e apresenta as informações referentes à gestão dos impactos econômicos, ambientais e sociais da Companhia.

Conflitos de interesse e integridade [GRI 2-15] [ODS 16]

Em conformidade com as demonstrações financeiras trimestrais e/ou anuais, é elaborado o Relatório de Transações com Partes Relacionadas, visando cumprir as disposições do Artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 13.303/2016.

Essa responsabilidade é atribuída ao Comitê de Auditoria Estatutário, que é encarregado de avaliar e monitorar a Administração e a Área de Auditoria Interna, e a adequação das transações com as partes relacionadas.

O referido Relatório também passa por apreciação do Conselho de Administração, com a finalidade de demonstrar que as diversas transações com partes relacionadas não representam conflitos de interesse e estão em conformidade com a Política de Transações com Partes Relacionadas.

Finalmente, também faz parte da abordagem de engajamento dos stakeholders a Política de Transações com Partes Relacionadas, abrangendo todos os segmentos que participam do negócio da CDHU: fornecedores (empreiteiras, gerenciadoras e fiscalizadoras), representantes da sociedade civil organizada e poder público, por meio dos órgãos de governo, população beneficiada, etc. A Política de Partes Relacionadas monitora a adequação das transações da Companhia com todos os agentes que atuam nos processos técnicos e administrativos, em particular aqueles que possam ter algum conflito de interesse com a CDHU.

Entre as transações mencionadas no Relatório, pode-se citar a remuneração dos administradores, a gestão de convênios com outros órgãos do Estado e os pagamentos por serviços prestados por entidades identificadas como partes relacionadas. Adicionalmente, mesmo com a elaboração periódica do relatório, eventualmente casos de conflito de interesse também podem ser levados diretamente ao diretor-presidente pelos diretores das áreas envolvidas.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Esses casos são tratados pela Diretoria, e, se necessário, pode ser instaurada uma averiguação interna. Baseada nos princípios e valores estabelecidos no Código de Conduta e Integridade, bem como nas normas legais vigentes e na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), a Companhia estabelece as práticas não aceitáveis relacionadas a conflitos de interesse. Essas práticas são aplicadas às atividades e ações corporativas, incluindo o recebimento de brindes e presentes, e estão alinhadas às regras de conformidade, legislação e prevenção de fraudes e corrupção.

Engajamento de stakeholders [GRI 2-29]

O envolvimento dos stakeholders é fundamental para o desenvolvimento de políticas públicas e para a implementação de programas habitacionais e de desenvolvimento urbano. Os beneficiários das políticas públicas de habitação e desenvolvimento urbano e parceiros institucionais são considerados stakeholders essenciais da CDHU, pois se envolvem com a execução das políticas implantadas pela Companhia desde a sua formulação, por meio do Conselho Estadual de Habitação e instâncias metropolitanas.

Ao longo dos anos, a CDHU tem aprimorado seu relacionamento e engajamento com esses stakeholders, por meios diversos, merecendo destaque:

a. Conselho Estadual de Habitação e Instâncias Metropolitanas: a CDHU participa do Conselho, o qual tem ampla representação da sociedade civil e da Administração Pública com interface com a Política de Desenvolvimento Habitacional, e cumpre função consultiva e de instância de discussão das questões primordiais da política habitacional. Devido à ampliação do escopo de atuação com as novas funções no campo de desenvolvimento urbano em 2023, recentemente, a CDHU passou a apoiar tecnicamente a SDUH na interface com os conselhos e câmaras técnicas de desenvolvimento metropolitano na condução dos planos e projetos de desenvolvimento urbano integrados e no desenvolvimento de plataforma de informações metropolitanas e municipais;

b. articulação com outros órgãos governamentais: parcerias com os municípios para a viabilização dos programas habitacionais e de desenvolvimento urbano e com outros órgãos públicos da esfera estadual, na combinação de recursos e expertises para a implementação de inúmeros projetos e programas (Secretaria de Desenvolvimento Social na implementação do Programa Vida Longa, Fundação Nacional do Índio no Programa Moradia Indígena, ITESP nas ações de Moradia Quilombola, etc.). Nesse sentido, também cabe mencionar os órgãos vinculados a transportes, saneamento e meio ambiente, com os quais a CDHU mantém parcerias no desenvolvimento do PDUH 2040 e, especialmente em projetos estratégicos, envolvendo ações de reassentamento habitacional de apoio às ações públicas estruturantes e de recuperação habitacional e urbana, e ainda na recepção de demandas de diversos órgãos públicos para a prestação de serviços; e

c. canais de comunicação com público-alvo dos programas habitacionais: a Companhia dispõe de diversos canais para a recepção de demandas, inerente às ações do trabalho técnico-social e de relacionamento com os beneficiários, compreendendo os processos de identificação dos públicos-alvo dos programas habitacionais e seleção dos beneficiários, de participação social durante as intervenções, habilitação comercial e acompanhamento pós-ocupação.

Os canais de comunicação com público interno e externo em geral também constituem importantes meios para receber diversas demandas, como denúncias, críticas, elogios e solicitações de informações do público em geral, além de fornecer serviços aos beneficiários, tanto online quanto presencialmente nos postos físicos. A Área de Comunicação desempenha um papel complementar, divulgando notícias e informações de interesse público e atendendo às solicitações de outros meios de comunicação para a divulgação institucional.

Os meios de comunicação disponíveis, os fóruns institucionais de participação e as equipes sociais dedicadas às intervenções garantem que a CDHU cumpra as suas funções públicas de maneira abrangente, transparente e eficiente em todo o território paulista.

Fórum Urbano Mundial – ONU Habitat [RA]

Em novembro de 2024, a CDHU participou do Fórum Urbano Mundial – ONU Habitat, realizado no Egito, onde apresentou as iniciativas do Governo do Estado de São Paulo voltadas para a parceria no diagnóstico de assentamentos precários, análise de vulnerabilidades socioambientais e identificação de potencialidades para projetos urbanos.

A participação oficial ocorreu na Round Table – Academia, intitulada In the eye of the storm: how can research & data help solving the urban housing-climate crisis, reunindo representantes de todos os continentes. A troca de experiências nesse encontro abre caminho para novas cooperações governamentais e parcerias com agências de fomento ao desenvolvimento urbano, fortalecendo estratégias inovadoras para habitação e resiliência climática nas cidades.

Comissão de Sindicância [GRI 2-16]

Questões de alta relevância são formalmente comunicadas aos diretores através de ofícios, notificações, processos ou outros meios apropriados de comunicação. Os diretores responsáveis, por sua vez, apresentam o tema para análise e discussão em reunião da Diretoria Colegiada. Conforme a decisão da Diretoria, pode-se instituir uma Comissão de Sindicância para investigar mais detalhadamente os fatos apresentados.

As recomendações resultantes dessa investigação são então submetidas à deliberação pela Diretoria Colegiada. Em uma empresa pública, a Comissão de Sindicância é geralmente responsável por investigar casos de irregularidades contratuais, infrações disciplinares ou condutas inadequadas de empregados públicos, como:

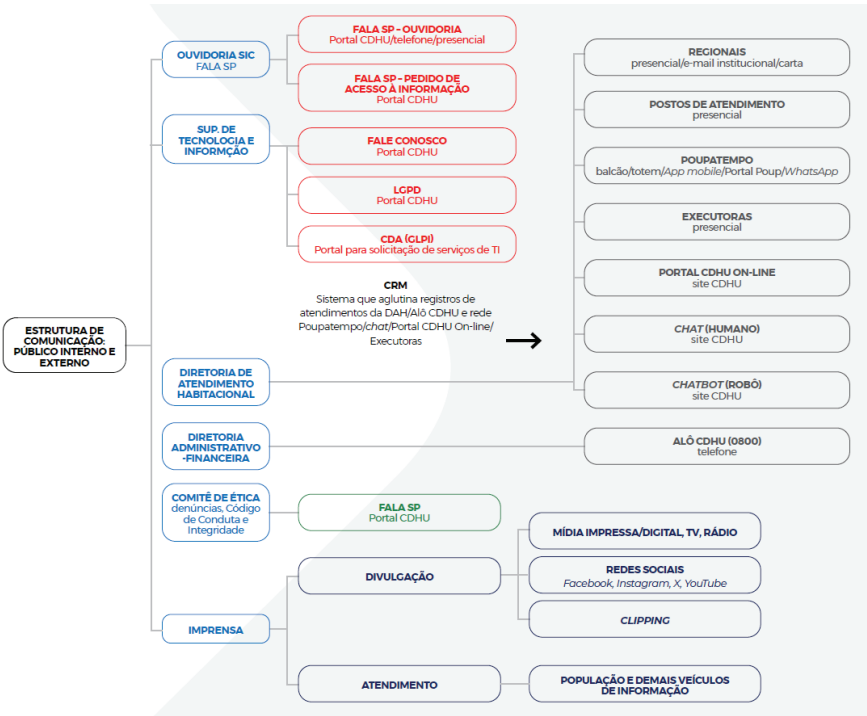
- Má conduta profissional: inclui abuso de autoridade, assédio moral ou sexual, discriminação, negligência nas funções, uso indevido de recursos da empresa, entre outros;
- violação de normas e regulamentos: a comissão pode apurar desrespeitos a leis, políticas, normas e procedimentos da Companhia;
- conflito de interesses: situações em que um empregado usa a sua posição para obter benefícios pessoais ou quando seus interesses conflitam com os da empresa;
- fraude e corrupção: casos de desvio de recursos, suborno, falsificação de documentos e outros atos fraudulentos;
- uso indevido de recursos: inclui o uso inadequado de bens, equipamentos, veículos, informações estratégicas, ou qualquer recurso da empresa; e
- desempenho insatisfatório: investiga situações em que um empregado não cumpre suas responsabilidades ou não atinge os padrões de desempenho estabelecidos.

Dada a natureza das questões, as sindicâncias na CDHU são conduzidas de maneira sigilosa e em conformidade com os requisitos internos. Essa estrutura reforça o compromisso da CDHU com a transparência e a responsabilidade em todos os seus processos.

Considerando a natureza dos fatos, as sindicâncias na CDHU são tratadas de forma sigilosa. Em 2024, a CDHU constituiu uma única comissão sindicante, evidenciando o compromisso em lidar diligentemente com as preocupações de extrema importância que surgiram.

Canais de comunicação e de relacionamento [GRI 2-16, 2-26] [ODS 16]

A CDHU possui diversos canais de comunicação em toda a organização, os processos de comunicação e interação vão desde o mais alto órgão de governança, até aos clientes, fornecedores e poder público, tentando alcançar 100% dos stakeholders relacionados às atividades da Companhia.



Novas implementações em 2024 [GRI 3-3 Ética, transparência e integridade] [ODS 5, 8, 16]

Foi instituído pelo Governo o Portal de Serviços ao Cidadão, acessado por <http://servicos.sp.gov.br>. O Portal contempla os serviços de todas as empresas públicas do Estado de São Paulo, cabendo a cada uma das instituições a implementação e/ou atualização da Carta de Serviços ao Cidadão, que consiste no instrumento para informar os usuários sobre serviços oferecidos, detalhando os requisitos e prazos, de modo a promover transparência, eficiência e qualidade nos serviços públicos, assegurando acesso às informações necessárias e cumprimento dos padrões de atendimento.

A CDHU realizou a implementação de 53 serviços ao cidadão na Carta de Serviços ao Usuário que estão disponíveis no site de serviços do Governo, bem como no Portal da CDHU, acessível pelo link <http://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/informacoescidadao/menu-guia-de-servicos>.

Outra implementação neste ano de 2024 foi a criação do Conselho de Usuários de Serviços Públicos, com o objetivo de avaliar os serviços prestados pelas empresas públicas.

Para a formação dos Conselhos, foi realizado um chamamento público para a seleção de interessados em compor as instâncias de cada empresa estadual. Na CDHU, o primeiro serviço a passar por avaliação é a emissão de segunda via de boletos, com acompanhamento da Ouvidoria.

O atual Governo do Estado de São Paulo tem enfatizado a padronização e melhoria na prestação de serviços ao cidadão. Como parte dessa estratégia, foram implementados os Escritórios Regionais de Governo do Estado de São Paulo (ERGSP), que reúnem diversas empresas públicas em um único espaço, promovendo maior eficiência administrativa e aprimorando o atendimento ao público. O primeiro Escritório Regional foi implantado em Ribeirão Preto.

Além disso, a Companhia contratou empresa especializada para a prestação de serviços de transporte, suporte operacional e apoio logístico ao Projeto CDHU Móvel, mediante locação, em caráter não eventual, de veículos novos, sendo 1 tipo caminhão trator acoplado a veículo especial semirreboque e 2 tipo furgão, transformados em unidade móvel de atendimento, visando à ampliação de atendimento à população atendida ou interessada nos Programas Habitacionais da CDHU, configurando um novo canal de atendimento ao cidadão.

Essas iniciativas ampliam os canais de atendimento da CDHU, facilitando o acesso da população aos programas habitacionais e reforçando o compromisso da empresa com a melhoria contínua dos serviços prestados.

Identidade institucional

A principal transformação na identidade institucional da CDHU em 2024 foi a modernização de sua logomarca. Elementos e silhuetas tradicionais, reconhecidos e consolidados na imagem da Companhia, foram preservados, mas passaram por ajustes para conferir formas mais suaves e arredondadas, alinhadas às tendências contemporâneas de comunicação visual. Essa nova identidade simboliza a atual fase da CDHU, que, desde 2023, ampliou seu escopo de atuação, incorporando o planejamento urbano do Estado à sua tradicional função de provisão de moradias. Essa mudança reflete a transição da Companhia da Secretaria de Habitação para SDUH.

As cores da nova marca foram redefinidas para preto e vermelho, remetendo às tonalidades da bandeira e do brasão do Estado de São Paulo. Essa escolha simboliza a sintonia e integração da CDHU com os demais órgãos estaduais, especialmente com a SDUH, reforçando seu papel como agente estratégico na implementação das políticas de habitação e desenvolvimento urbano no Estado.

A nova logomarca foi oficialmente apresentada aos colaboradores em evento interno e por meio de e-mail marketing. Posteriormente, iniciou-se a atualização gradativa de materiais e da identidade visual da Companhia, adequando-os ao novo padrão.

Fala SP (Ouvidoria) [GRI 2-16, 2-26] [ODS 16]

É responsável por receber, analisar e direcionar manifestações dos usuários para as áreas competentes, visando aprimorar o atendimento e corrigir ações potencialmente prejudiciais ao público. Seu papel é garantir respostas rápidas e objetivas às demandas, com questões de maior relevância encaminhadas à Diretoria e, em casos complexos, ao presidente, que decide em conjunto com os diretores.

Em 2024, a Companhia passou a receber os contatos para a sua ouvidoria por meio da plataforma Fala SP, que está integrada junto com os demais serviços públicos do Governo do Estado de São Paulo e que possibilita aos cidadãos registrarem manifestações de ouvidoria e pedidos de acesso à informação de maneira simples e segura.

Por meio do site Fala SP é possível enviar elogios, sugestões, solicitações, reclamações, denúncias e pedidos direcionados aos órgãos e entidades da administração pública estadual.

As demandas para a Ouvidoria podem ser encaminhadas diretamente pelo cidadão à CDHU, por meio do link da plataforma Fala SP (<https://fala.sp.gov.br/>) que está publicado no portal da CDHU, por telefone, carta ou presencialmente. Toda manifestação recebida é registrada na plataforma Fala SP, classificada de acordo com seu tipo (elogio, sugestão, solicitação de providência, reclamação, denúncia) e encaminhada para análise das áreas competentes, cujas respostas retornam pelo mesmo canal. O prazo legal para responder a manifestação é de 30 dias, prorrogável pelo mesmo período.

Relatórios semestrais consolidam informações relevantes, identificando problemas e desafios para melhorar o atendimento aos cidadãos, beneficiários dos programas habitacionais ou não.

Os relatórios semestrais da Ouvidoria são publicados no Portal da CDHU, no [link](https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/publicacoes/transparencia/relatorios-ouvidoria) <https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/publicacoes/transparencia/relatorios-ouvidoria>.

Total de manifestações – 1º e 2º semestre de 2024

Tipo	Sistema informatizado (a)	Fala SP (b)	(a) + (b)	2º semestre	Total
				Fala.SP	
Denúncia	710	179	889	530	1.419
Elogio	6	1	7	2	9
Outros	111	0	111	0	111
Reclamação	1.316	119	1.435	495	1.930
Solicitação de informação	888	0	888	0	888
Solicitação de providência	0	72	72	134	206
Sugestão	20	3	23	9	32
Total	3.051	374	3.425	1.170	4.595

Fonte: CDHU, 2024.

A Ouvidoria registrou em 2024 um total de 4.595 manifestações, sendo 1.419 denúncias, 1.930 reclamações, 888 solicitações de informações, 206 solicitações de providência, além de 9 elogios, 32 sugestões e 111 outros assuntos. Responsável por medir o nível de satisfação em relação ao atendimento, o sistema envia uma pesquisa ao usuário, que responde voluntariamente.

As denúncias relativas a questões que envolvam descumprimento do Código de Conduta e Integridade da CDHU, anteriormente registradas no Canal de Denúncias da CDHU, passaram a ser registradas na Plataforma Integrada de Ouvidoria e Acesso à Informação Fala SP.

As denúncias recebidas são encaminhadas ao Comitê de Ética para apuração. Em 2024, 8 casos foram registrados, os quais foram devidamente apurados e encerrados após tomadas as devidas providências.

Sistema de Informações ao Cidadão (SIC) [GRI 2-16, 2-26] [ODS 16]

Instituído em cumprimento à Lei de Acesso à Informação (Lei Federal nº 12.527) e ao Decreto Estadual que o regulamentava, nº 68.155, de 09/12/2023.

Com a implantação da Plataforma Integrada de Ouvidoria e Acesso à Informação Fala SP, ocorrida em maio de 2024, em substituição ao Sistema Integrado de Informações ao Cidadão, as manifestações do SIC passaram a ser registradas como Pedido de Acesso à Informação, e seu encaminhamento feito pela plataforma Fala SP. Em 2024, foram registradas 701 solicitações, e os principais temas abordados pelos usuários foram: informações sobre atendimento habitacional, pedidos de cópias de plantas dos empreendimentos, informações financeiras, pedidos de cópias de processos e de contratos e dados de entregas habitacionais. Os relatórios semestrais de Pedido de Acesso à Informação – SIC são publicados no Portal da CDHU: <https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/publicacoes/transparencia/relatorios-sic>.

Canais de atendimento ao cliente [GRI 2-16, 2-26] [ODS 16]

No ano de 2024 foram mantidos os canais oficiais de atendimento ao cliente, tais como Portal CDHU on-line e chat (humano e robô), somados aos Postos de Atendimento, Poupatempo, Consórcios de Executoras, Central de Atendimento Alô CDHU e Regionais. Foram utilizados aplicativos de videoconferência (Teams, Zoom, Google Meets e outros), chat, telefone, SMS e correios, além do WhatsApp do Poupatempo como forma de aproximação ao cliente.

Além desses, novos canais foram instituídos no decorrer do exercício (ver Novas implementações em 2024). A CDHU dispõe do sistema CRM Dynamics da Microsoft, que reúne dados de outros sistemas corporativos da Companhia. É por ele que serviços e informações ao cliente são realizados e registrados, permitindo sua rastreabilidade, ou seja, identifica quem fez o atendimento, o serviço e a informação prestados, os serviços mais acessados pela população e diversos outros dados de interesse da Companhia, além de possibilitar a manutenção dos dados da população sempre atualizados.

A quantidade de atendimentos por canal de origem registrados no ano de 2024 está resumida no quadro a seguir:

CONTINUA

CDHU

Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Canal de origem	Nº de ocorrências
Regionais	13.159
Postos de atendimento	19.456
Poupatempo	32.698
Alô CDHU	425.107
Consórcios	193.368
Portal CDHU On-line	280.234
Chat e chatbot	998
Outros	37.310
Total	1.002.330

Fonte: CDHU, 2024.

Observamos que o canal de atendimento Portal CDHU On-line foi o canal que teve que maior crescimento entre 2023 e 2024, em torno de 48% de incremento de ocorrências, o que simboliza maior confiabilidade nessa modalidade de atendimento; que os mutuários estão com acesso a tecnologias; maior independência para soluções de seus problemas, que vale a pena investimentos em novos serviços por esse canal de atendimento. No que tange ao nível de satisfação do atendimento prestado pela CDHU, temos a medição pela nossa Central de Atendimento Alô CDHU, responsável por 42% dos atendimentos registrados no ano de 2024, e apresenta uma performance bastante positiva conforme vejamos:

Período: 01/01/2024 a 31/12/2024

Perguntas	Notas 0 a 7	Nota 8	Nota 9	Nota 10	Total	ISC	ISC1 (%)
Em uma escala de 0 a 10, o motivo da sua ligação foi esclarecido neste atendimento?	15.626	7.152	16.795	92.821	132.394	116.768	88,20%
Em uma escala de 0 a 10, como você avalia o atendimento recebido?	8.335	5.206	14.252	93.293	121.086	112.751	93,12%
Total	23.961	12.358	31.047	186.114	253.480	229.519	90,55%

Fonte: CDHU, 2024

1. Índice de Satisfação do Cliente (ISC) – notas de 8 a 10.

Quando comparado com 2023, o índice de satisfação do atendimento pela Central de Atendimento teve uma melhora de 2,86%, passando de 87,69% para 90,55%

Gestão de riscos [GRI 2-12, 2-24, 2-25] [ODS 16]
--

No segundo semestre de 2024, a Companhia aprovou a sua Política de Gestão de Riscos, além de norma e procedimento para gestão de riscos corporativos.

Após essa aprovação, a área responsável pela gestão de riscos iniciou a atualização da Matriz de Riscos. Esse processo demonstra o compromisso da CDHU com a conformidade, gestão de riscos e controle interno, em consonância com as diretrizes definidas pela Lei Federal nº 13.303/2016, que estabelece normas de governança para empresas estatais.

A Companhia assegura transparência, conformidade e eficácia em suas atividades por meio da implementação do modelo das Três Linhas de Defesa:

- **Primeira linha de defesa:** controles internos exercidos pelas unidades organizacionais vinculadas às diretorias;
- **segunda linha de defesa:** medidas de controle independentes geradas pela Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e Controle Interno; e
- **terceira linha de defesa:** verificação da adequação dos processos internos pela Auditoria Interna.

A gestão de riscos tem como principal objetivo a identificação de eventos que possam comprometer as estratégias corporativas da CDHU, bem como a definição de ações para seu gerenciamento. Os trabalhos realizados são monitorados pelo Comitê de Auditoria Estatutário e apresentados regularmente à Diretoria Colegiada e ao Conselho de Administração.

A Companhia contratou, ainda no ano de 2022, uma consultoria especializada para revisão de processos e atualização da Matriz de Riscos, permitindo uma abordagem preventiva na auditoria interna. O trabalho tem vigência de 36 meses e é supervisionado pelo Comitê de Auditoria Estatutário, garantindo a efetividade das medidas implementadas.

Em 2024, iniciou-se a atualização bienal da Matriz de Riscos, um processo que se estenderá ao longo de 2025.

Combate à corrupção [GRI 3-3 Ética, transparência e integridade, 205-1, 205-3, 2-27] [ODS 16]

Em conformidade com a Lei nº 13.303/2016, o Decreto Estadual nº 62.349/2016 e seu Estatuto Social, além do compromisso com transparência, ética e boas práticas de governança corporativa, a CDHU elaborou no ano de 2022 o seu Programa de Integridade. A sua principal finalidade é prevenir, detectar e combater a corrupção, assegurando que todas as atividades da CDHU estejam alinhadas com princípios de integridade. Órgãos da Alta Administração, como o Comitê de Auditoria e o Conselho Fiscal têm papéis críticos na supervisão e monitoramento das práticas de integridade.

O Programa tem como principais objetivos:

- Consolidar políticas e ações conduzidas pelas diversas unidades da Companhia, reforçando o compromisso com boas práticas de gestão e um ambiente corporativo transparente e ético; e
- adotar políticas e normativas voltadas para prevenção, monitoramento, detecção e resposta a atos lesivos previstos na legislação e incentivar a observância do Código de Conduta e Integridade e a utilização do Canal de Denúncias.

A Companhia possui um conjunto de medidas disciplinares que são aplicadas em casos de violação das normas do Programa de Integridade. As infrações são tratadas com seriedade, e as sanções podem variar desde advertências até a rescisão do contrato, dependendo da gravidade da violação.

A CDHU utiliza processos licitatórios para o atendimento habitacional, assumindo a responsabilidade pela fiscalização e avaliação das obras e serviços contratados. Todos os procedimentos de licitação e contratação passam por fiscalização externa, incluindo o Tribunal de Contas do Estado (TCE), a Auditoria da Secretaria da Fazenda e a Auditoria Externa, além da Área de Auditoria Interna, que se reporta ao Comitê de Auditoria Estatutário.

Quando surgem questionamentos sobre possíveis irregularidades em qualquer etapa da licitação ou contratação, esses são encaminhados à CDHU, que realiza a investigação conforme estabelecido em Norma de Procedimento (NP) – Atendimento aos Questionamentos do Tribunal de Contas do Estado.

Dependendo dos resultados da investigação e das diretrizes do TCE, a CDHU pode implementar melhorias em seus processos operacionais. Se constatados prejuízos financeiros ou responsabilidade funcional, a Companhia toma as medidas corretivas necessárias.

No ano de 2024, não foram registrados casos de corrupção.

A Companhia recebeu um total de 41 autuações e multas por descumprimento de posturas por parte da CDHU. Essas autuações, emitidas por prefeituras do Estado de São Paulo, pela CETESB e pelo Corpo de Bombeiros, originaram-se de falta ou deficiência na conservação de espaços e imóveis de propriedade ou responsabilidade da CDHU, tais como falta de limpeza, remoção de lixo e capinagem, ausência de muros divisórios e/ou outros equipamentos, e irregularidades decorrentes de ocupações ilegais em terrenos da Companhia.

- **Valor de multas recebidas:** R\$ 17.446,80; e;
- **número de sanções não monetárias recebidas (Qtde.):** nenhuma sanção recebida em 2024.

Também em 2024, a CDHU recebeu 4 autos de infração do Ministério do Trabalho, para os quais foram apresentadas defesas, ainda não apreciadas. Já os recursos interpostos em 2023 pela CDHU em 10 autos de infração do Ministério do Trabalho também aguardam apreciação. Todos os autos de infração são decorrentes de diversas infrações às normas legais relativas ao controle e à duração da jornada de trabalho.

A gestão do Programa de Integridade da CDHU é um compromisso essencial para a promoção de uma cultura de ética e transparência. Por meio de uma estrutura de governança robusta, políticas claras e treinamento contínuo, a CDHU busca garantir a integridade em suas operações e a confiança da sociedade.

Esse esforço não apenas fortalece a reputação da instituição, mas também contribui significativamente para a construção de um ambiente público mais ético e responsável.

Políticas, regimento, instrumentos e demais documentos relacionados à integridade encontram-se disponíveis no site da CDHU.

Comunicação e capacitação em políticas e procedimentos anticorrupção [GRI 205-2] [ODS 16]

O treinamento obrigatório sobre combate à corrupção foi realizado por meio de informativos digitais e enviados a todos os colaboradores e compreendeu temas como ética, prevenção de fraudes e uso adequado do canal de denúncias, capacitando os funcionários a identificarem e lidar com dilemas éticos em suas atividades diárias.

Essa abordagem garantiu amplo acesso ao conteúdo, utilizando linguagem clara e objetiva para facilitar a compreensão do tema e reforçar a conscientização sobre práticas éticas. 100% dos membros da governança e colaboradores foram treinados nas políticas e práticas anticorrupção.

Trabalho infantil, forçado ou análogo à escravidão [GRI 3-3 Ética, transparência e integridade, 408-1, 409-1] [ODS 8, 16]

No relacionamento com os agentes econômicos, a CDHU exige, por meio de instrumentos contratuais, a adoção de medidas preventivas e corretivas em conformidade com os regulamentos de segurança e higiene, as determinações da CIPA, a Lei Federal nº 6.514/77, que alterou a CLT, as Normas Regulamentadoras de Segurança e Medicina do Trabalho aprovadas pela Portaria nº 3.214/78 e as suas atualizações, com ênfase na NR-18 – Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção, sem prejuízo das demais normas legais aplicáveis.

A Companhia, por meio de suas empresas gerenciadoras, fiscaliza continuamente as obras contratadas, com atenção especial aos canteiros e alojamentos, visando identificar e coibir irregularidades, especialmente situações que envolvam trabalho infantil e/ou condições análogas à escravidão. Em 2024, não foram identificados casos de trabalho infantil ou condições análogas à escravidão na cadeia de fornecedores da CDHU.

Apesar disso, a CDHU foi incluída no cadastro de empregadores que submetem trabalhadores a condições análogas à escravidão do Ministério do Trabalho em razão de um auto de infração lavrado contra a empreiteira contratada, Construtora Viasol.

Importante esclarecer que não houve qualquer irregularidade por parte da CDHU. Os trabalhadores em questão eram contratados da Construtora Viasol, que prestou serviços à Companhia até 2019, quando houve a rescisão de contrato por descumprimento de cláusulas quanto à execução das obras, e a fiscalização trabalhista ocorreu em data posterior à rescisão de contrato, em 2020.

O alojamento, objeto da fiscalização, não estava em canteiro de obras da CDHU e estava localizado na cidade de Jaguariúna, onde sequer havia obras em andamento da Companhia, descaracterizando, assim, qualquer vínculo da CDHU com a situação. Desde a fiscalização, vem sendo esclarecida a situação em instância administrativa, e estão sendo tomadas todas as providências cabíveis para que se corrija o erro e que se exclua a Companhia da lista.

Em fevereiro de 2025, a CDHU ajuizou uma ação anulatória na Justiça do Trabalho, com pedido de liminar, visando à sua exclusão do cadastro até a decisão final do processo, bem como à anulação do auto de infração e do correspondente processo administrativo. Além disso, há ação civil pública na Justiça do Trabalho aguardando julgamento de recurso.

A CDHU reconhece que há riscos inerentes à atuação de construtoras contratadas, especialmente no que diz respeito aos subcontratados que fornecem mão de obra. Para mitigar esses riscos, a Companhia está incorporando novas exigências em seu Manual de Operações, determinando que as empresas gerenciadoras incluam, em seus procedimentos de fiscalização, a verificação dos registros empregatícios dos trabalhadores que atuam nos canteiros de obras e realizem inspeções mensais nos alojamentos.

Os processos de fiscalização resultam em relatórios detalhados, que registram as irregularidades identificadas, o grau de não conformidade e os prazos para a correção. Esses relatórios abrangem tanto questões ambientais quanto condições de segurança e saúde no trabalho, englobando as situações observadas nos canteiros e nos alojamentos.

Destaca-se que 100% dos contratos firmados pela CDHU estão submetidos a esse rigoroso processo de fiscalização.

A Companhia reafirma o seu compromisso com a segurança e o bem-estar dos trabalhadores, atuando preventivamente e reforçando os seus processos de controle para evitar qualquer tipo de irregularidade.

Participação em entidades representativas da sociedade [GRI 2-28]

A CDHU desempenha papel ativo em conselhos, comitês, grupos e associações, por meio da indicação de representantes de seus quadros técnicos, visando integrar as políticas habitacionais e de desenvolvimento urbano às demais políticas setoriais. Essa atuação tem como propósito fortalecer a cooperação interinstitucional, facilitar a troca de informações e contribuir para a formulação de normas e programas vinculados à Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação no Estado de São Paulo.

A Alta Governança da Companhia participa diretamente do Conselho Estadual da Habitação (CEH) e do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (CGFPHIS). Além dessas instâncias, os técnicos da CDHU atuam em outros fóruns, representando a SDUH, como nas áreas de meio ambiente e saneamento, políticas públicas de direitos humanos, assistência social e demandas especiais, incluindo idosos, pessoas com deficiência, mulheres vítimas de violência, povos originários, crianças e adolescentes. Atualmente, foram mapeados 40 assentos participativos, distribuídos entre 32 conselhos e representações regionais e de políticas urbanas, 2 órgãos relacionados à gestão de parcerias público-privadas (PPP) e 6 instâncias administrativas e orçamentárias.

A CDHU considera estratégica sua presença em todos os fóruns para os quais é designada, especialmente aqueles que tratam de políticas públicas sensíveis. Desde 2015, a Companhia é signatária da Rede Brasil do Pacto Global, reafirmando o seu compromisso com os princípios da sustentabilidade e da responsabilidade social publicando o seu relatório anualmente e os indicadores solicitados na plataforma da Rede Brasil do Pacto Global.

Saúde, segurança e comunicação com o cliente [GRI 3-3 Ética, transparência e integridade, 416-1] [ODS 16]

O principal serviço oferecido pela CDHU é a produção habitacional para reduzir o déficit de moradia, proporcionando segurança e habitabilidade à população de baixa renda que, em grande parte, vive em condições insalubres em assentamentos precários, em domicílios congestionados ou com graves problemas edilícios, e sem acesso ao mercado formal de habitação.

Para garantir a entrega de moradias em condições adequadas e oferecer suporte em caso de problemas, a CDHU realiza ações que impactam positivamente a saúde e segurança dos moradores, incluindo:

- 1. Diretrizes para novos projetos:** adoção do conceito Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED) para segurança pública, com foco em visibilidade e vigilância das áreas comuns, iluminação eficiente, vegetação que não bloqueie a visão e espaços sem esconderijos. Também são priorizadas iniciativas para incentivar a mobilidade ativa e o uso do transporte público, incluindo bicicletários e integração com ciclovias;
- 2. provisão, recuperação e requalificação habitacional:** melhorias estruturais que proporcionam segurança e habitabilidade adequadas para resolver problemas de insalubridade e superlotação, ajudando a reduzir doenças relacionadas a condições inadequadas, como ventilação deficiente e umidade;
- 3. certificação de segurança das habitações:** entrega de 100% das unidades com Certificado de Conclusão ou Habite-se, além do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) quando aplicável, garantindo a regularidade e segurança contra incêndios; e
- 4. mecanismos de reparação:** previsão de ações para corrigir não conformidades por vícios construtivos, além de seguro contra danos externos, como incêndios e enchentes, durante a vigência do financiamento.

Essas ações contribuem para melhorar a qualidade de vida e a saúde dos beneficiários da CDHU.

Há previsão de mecanismos para os casos de não conformidade da edificação [GRI 416-2] [ODS 16]

Conforme dispõe o Artigo nº 618 do Código Civil brasileiro, a responsabilidade para a reparação de danos físicos aos imóveis durante os primeiros 5 anos de construção é do empreiteiro; passado esse período, considera-se que a manutenção compete à família/condomínio.

As principais queixas realizadas em nossos canais de atendimento sobre a qualidade do produto fornecido são infiltrações (500), vazamentos (339), rachaduras e trincas (286), pisos e revestimentos soltos (238), acesso ao conjunto (1.417), aquecedor solar (103), de um total de 5.535 registros no ano de 2024, o que representa 60% dos problemas construtivos apontados pela população.

Um grande volume de ocorrências se refere a pedidos de plantas e projetos, num total de 1.620 ocorrências que não se caracterizam como problemas construtivos. Do universo de ocorrências enviadas a obras, 2.040 (36,86%) estão concentradas em unidades entregues às famílias até 5 anos antes. As demais ocorrências registradas competem aos moradores a manutenção do patrimônio para evitar que chegue a comprometer a saúde e segurança das pessoas que lá residem. Ainda que a questão temporal seja relevante no que tange à responsabilidade civil objetiva, a Área de Obras adota como procedimentos para Análise e Atendimento de Queixas de Vícios Construtivos:

a. Vistoria da unidade habitacional:

- **Imóveis com até 5 anos:** a fiscalizadora realiza vistoria para identificar problemas e causas; e

- **imóveis com mais de 5 anos:** o mutuário é orientado a realizar manutenções por conta própria, salvo em casos de rachaduras ou problemas em muros de arrimo, os quais serão avaliados pela fiscalizadora quanto aos riscos e soluções.

Quando identificado risco, mesmo fora do prazo de garantia, a CDHU pode optar por executar obras para sanar o problema;

b. notificação da prefeitura municipal ou construtora: constatado vício construtivo ou falha na execução, a prefeitura ou construtora é notificada para realizar os reparos, conforme o tipo de programa habitacional;

c. conclusão ou negativa de reparo: concluídos os reparos: a construtora encaminha termo de conclusão assinado e o caso é encerrado no sistema CRM. Se não houver solução administrativa após o prazo concedido, o caso é encaminhado à Área Jurídica para adoção das medidas cabíveis; e

d. Manual do Proprietário do Imóvel da CDHU: todos os empreendimentos são entregues acompanhados do Manual do Proprietário (casas e apartamentos) e do Manual do Síndico (prédios), contendo informações sobre o imóvel e manutenção do condomínio. Os manuais são elaborados pela construtora, revisados pela fiscalizadora e aprovados pela Área de Obras da CDHU, seguindo as diretrizes da ABNT NBR nº 15.575 e as

CONTINUA

CDHU

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

normas internas da Companhia. O Manual do Proprietário foi revisado em relação ao ano anterior. Apesar desses procedimentos adotados, a CDHU encerrou o ano de 2024 litigando em 2.824 ações judiciais, envolvendo um total de 4.279 unidades habitacionais. [GRI 416-2] [ODS 16]

No ano de 2024 foi criada, na Diretoria de Engenharia e Obras, uma Área Técnica de Pós-Ocupação para centralização e padronização do atendimento às reclamações referentes ao surgimento de patologias nas edificações. Espera-se, com essa nova forma de gestão, agilidade e eficiência no atendimento, reduzindo-se o número de ações judiciais e melhorando a satisfação dos beneficiários.

Seguro habitacional imobiliário [GRI 416-2] [ODS 16]

O seguro habitacional tem como finalidade garantir a quitação do financiamento em caso de morte ou invalidez permanente de um dos componentes do contrato, respeitada a proporcionalidade de sua participação, e assegurar a recuperação do imóvel em caso de danos físicos cobertos pela apólice, restituindo-o às condições originais.

Assim, conclui-se que o seguro é o único instrumento capaz de proteger adequadamente o patrimônio investido e assegurar o retorno do capital empregado.

A obrigatoriedade da contratação de seguros decorre diretamente da origem dos recursos utilizados nos financiamentos habitacionais. Na CDHU, os financiamentos são viabilizados por recursos públicos, oriundos de depósitos em caderneta de poupança e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), caracterizando a Companhia como integrante do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), ou provenientes da arrecadação de impostos do Estado de São Paulo.

A CDHU realiza processo licitatório, na modalidade pregão eletrônico, para a contratação de uma única seguradora para a cobertura do seguro habitacional.

Em atendimento à Resolução Bacen nº 3.811/2009, a CDHU passou a assegurar nos contratos firmados com os beneficiários e adquirentes a escolha da seguradora vencedora do processo licitatório ou, alternativamente, a possibilidade de apresentação de apólice individual contratada diretamente no mercado.

A Resolução Bacen nº 3.811/2009 também estabelece que as instituições integrantes do SFH somente concederão financiamentos habitacionais com cobertura securitária que contemple, no mínimo, Morte e Invalidez Permanente (MIP); e Danos Físicos ao Imóvel (DFI).

Em relação ao seguro de DFI, além do pagamento de indenizações em espécie, também é comum a execução de obras para recuperação dos imóveis danificados.

Privacidade do cliente [GRI 3-3 Ética, transparência e integridade] [ODS 16]

A CDHU tem atuado de forma contínua na evolução e aprimoramento de seus controles internos e externos, sempre com o objetivo de oferecer serviços de qualidade e com segurança aos seus clientes. Nesse contexto, a adoção de medidas robustas para garantir a segurança dos dados e do ambiente tecnológico tornou-se uma condição essencial para reduzir os riscos de ataques cibernéticos e outras vulnerabilidades que possam comprometer a infraestrutura da Companhia. Essas iniciativas são fundamentais tanto para a manutenção dos serviços existentes quanto para viabilizar a implementação de novas soluções tecnológicas e inovações. A CDHU tem concentrado seus esforços na modernização e aprimoramento de seus processos em três pilares estratégicos:

- **Implementação de processos de governança de TI;**
- **implementação de processos de governança de dados; e;**
- **implementação de processos de segurança da informação.**

Essas iniciativas estão alinhadas à busca pela conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD – Lei nº 13.709/2018), reforçando o compromisso da Companhia com a proteção e privacidade dos dados de seus clientes e parceiros.

1. Impactos reais e potenciais, negativos e positivos: a proteção da privacidade dos clientes é um tema crítico para a CDHU, visto que suas atividades envolvem o manuseio de dados pessoais relacionados aos programas habitacionais. Os impactos negativos potenciais incluem a violação da privacidade e a exposição indevida de informações confidenciais dos clientes, o que pode gerar transtornos, danos financeiros e reputacionais. Por outro lado, a gestão eficaz da privacidade tem impactos positivos, fortalecendo a confiança dos clientes, a conformidade legal e a reputação da Companhia;

2. envolvimento com impactos negativos: em 2024, a CDHU identificou a ocorrência de 29 queixas de tentativas fraudulentas envolvendo o uso indevido de informações contratuais de clientes, com 20 indivíduos tendo relatado prejuízos financeiros em decorrência dos pagamentos efetuados. Ao longo dos últimos 4 anos, a CDHU registrou sucessivos casos de tentativas de fraude envolvendo dados dos clientes, com incidentes reportados por meio de cartas, telefonemas, WhatsApp e contatos fraudulentos, o que motivou, por provocação desta Companhia, operações da Delegacia de Crimes Cibernéticos para a apuração dos fatos. Paralelamente, a Companhia segue atuando na melhoria dos seus processos em 3 pilares: implementar processos de governança de tecnologia da informação (TI), implementar processos de governança de dados e implementar processos de segurança da TI, com vistas ao aprimoramento da segurança dos dados e do ambiente tecnológico, buscando a prevenção de novos casos;

3. políticas e compromissos: a CDHU possui uma Política de Privacidade e Tratamento de Dados Pessoais, que estabelece diretrizes claras para a coleta, o uso, o armazenamento e a proteção dos dados de seus clientes;

4. medidas de gestão: para prevenir e mitigar impactos negativos relacionados à privacidade, a CDHU investe continuamente no aprimoramento de seus controles de segurança da informação, no treinamento de funcionários e na comunicação efetiva com os clientes sobre suas políticas e práticas de proteção de dados;

5. rastreamento da eficácia: a CDHU monitora a eficácia de suas medidas de proteção da privacidade por meio de indicadores-chave, como o número de queixas comprovadas e de incidentes de vazamento de dados. Além disso, a companhia realiza auditorias internas e externas periódicas para identificar oportunidades de melhoria em seus processos. Os aprendizados são incorporados na atualização constante de suas políticas e procedimentos operacionais; e

6. engajamento com stakeholders: a CDHU mantém canais abertos de comunicação com seus clientes e demais stakeholders, recebendo feedbacks e sugestões que embasam o aprimoramento contínuo de suas práticas de proteção da privacidade. Sempre que necessário, a Companhia também se engaja com autoridades regulatórias e outros órgãos relevantes para garantir a conformidade e a eficácia de suas ações.

Número de queixas por fraude [GRI 418-1] [ODS 16]

Ano	Queixas		Com prejuízo	
	Acumulado	Por ano	Acumulado	Por ano
2020	112	112	25	25
2021	1.102	990	108	83
2022	1.766	664	151	43
2023	2.672	906	205	54
2024	2.701	29	225	20

Fonte: CDHU, 2024.

Importante destacar, neste ano, o sucesso nas iniciativas tomadas, com a redução drástica de queixas, o número caiu de 906 em 2023 para apenas 29 em 2024.

O incidente de segurança envolvendo a CDHU destacou a importância da proteção de dados e a necessidade de comunicação clara com as autoridades e titulares afetados. As medidas adotadas e a continuidade das investigações em 2024 refletem um compromisso em mitigar riscos futuros e reforçar a segurança dos dados pessoais.

GESTÃO DO CAPITAL HUMANO

Gestão de pessoas [GRI 3-3 Gestão do capital humano] [ODS 3, 5, 8, 10]

As atividades e ações conduzidas pela Área de Gestão de Pessoas decorrem da relação contratual de trabalho entre a CDHU e seus empregados, abrangendo aspectos como remuneração, benefícios e recolhimento de encargos sociais e trabalhistas.

Todas essas iniciativas estão plenamente alinhadas às legislações estadual e federal vigentes, incluindo a CLT, as Constituições Federal e Estadual e a LGPD, bem como regulamentações do Ministério da Saúde, do Trabalho, da Previdência Social e da Agência Nacional de Saúde.

Além disso, a CDHU segue diretrizes da Receita Federal, acordos coletivos de trabalho, normativas do Tribunal de Contas do Estado e regulamentos internos de compliance e conduta profissional, assegurando transparência e conformidade em todas as suas práticas de gestão de pessoas.

Contribuições políticas

Como entidade pública, a CDHU está impedida de realizar doações a partidos ou candidatos, em conformidade com o inciso II do artigo 24 da lei eleitoral (Lei Federal nº 9.504, de 30/09/1997).

Novas contratações e rotatividade [GRI 401-1] [ODS 5, 8, 10]

A análise comparativa dos desligamentos e contratações de empregados na CDHU, nos anos de 2024 e 2023, evidencia a continuidade da tendência de baixa renovação do quadro funcional, em consonância com o cenário de redução progressiva da força de trabalho nos últimos anos, resultado da ausência de concursos públicos para provimento de novos cargos desde 2002.

No que se refere às contratações em 2024, houve o ingresso de 6 empregados, representando uma taxa de admissão de 1,62% sobre o total do quadro. Esse número é inferior ao verificado em 2023, quando 15 contratações foram realizadas, com taxa de 4,1%. Em 2024, do total de admitidos, 5 eram homens (taxa de 1,35%) e 1 mulher (taxa de 0,27%). Em 2023, a contratação de homens foi superior (14 admissões, taxa de 3,76%), enquanto as mulheres representaram apenas uma contratação, com a taxa de 0,3%.

A distribuição por faixa etária, em 2024, revelou que uma contratação foi de pessoa com menos de 30 anos (0,27%), enquanto em 2023 não houve admissões nessa faixa etária. Na faixa de 30 a 50 anos, uma contratação foi registrada em 2024 (0,27%), o que representa uma significativa redução em relação a 2023, quando houve 10 contratações (2,7%). A faixa etária acima de 50 anos foi a que concentrou a maior parte das admissões em 2024, com 4 contratações (1,08%), enquanto em 2023 houve 5 admissões (1,3%).

Já em relação aos desligamentos, observa-se que, em 2024, ocorreram 11 demissões, correspondendo a uma taxa de rotatividade de 2,97%, volume inferior ao observado em 2023, quando 28 desligamentos foram registrados, com taxa de 5,8%. Das 11 demissões, 4 foram de empregados concursados e 7 de empregados em cargo de livre provimento. Dessa forma, observa-se que as 4 posições desligadas correspondem à redução efetiva do quadro de empregados da Companhia sem a correspondente reposição.

Em 2024, o desligamento de homens predominou, com 10 saídas (2,7%), diante de 18 em 2023 (4,3%). As mulheres representaram um desligamento em 2024 (0,27%), número bastante inferior ao de 2023, quando 10 desligamentos ocorreram entre mulheres empregadas (1,5%).

A análise por faixa etária revela que, em 2024, não houve desligamentos de empregados com menos de 30 anos, mantendo-se a condição de 2023. Na faixa de 30 a 50 anos, 2 desligamentos foram registrados em 2024 (0,5%), contra cinco em 2023 (2,0%). O grupo acima de 50 anos concentrou a maior parte dos desligamentos em 2024, com 9 saídas (2,4%), embora tenha havido uma redução significativa em relação a 2023, quando ocorreram 23 desligamentos nessa faixa etária (3,8%).

Os dados demonstram que, embora tenha havido queda tanto nas contratações quanto nos desligamentos em 2024, a movimentação do quadro funcional permanece concentrada entre empregados com idade superior a 50 anos, refletindo o perfil envelhecido da força de trabalho da Companhia.

Essa configuração reforça a preocupação com a renovação do quadro e a preservação do conhecimento técnico acumulado, considerando que a reposição de empregados permanece limitada. Ainda assim, há a possibilidade de realização de concurso em 2025.

Adicionalmente, as baixas contratações de mulheres e de pessoas abaixo dos 30 anos também evidenciam desafios no campo da diversidade etária e de gênero, o que pode comprometer a composição e a dinâmica futura da força de trabalho da Companhia.

Número total e taxa de novas contratações de empregados, por gênero e faixa etária [GRI 401-1] [ODS 5, 8, 10]

	2024		2023		2022	
	Demissões	Tax. Rotativ.	Demissões	Tx. rotativ.	Demissões	Tx. rotativ.
Por gênero						
Homens	5	1,35%	14	3,80%	4	1,00%
Mulheres	1	0,27%	1	0,30%	3	0,80%
Faixa etária						
	Contratações	Tx. contrat.	Contratações	Tx. contrat.	Contratações	Tx. contrat.
Abaixo de 30 anos	1	0,27%	0	0,00%	0	0,00%
De 30 a 50 anos	1	0,27%	10	2,70%	4	1,00%
Acima de 50 anos	4	1,08%	5	1,30%	3	0,80%

Fonte: CDHU, 2024.

Número total e taxa de rotatividade de empregados, por gênero e faixa etária [GRI 401-1] [ODS 5, 8, 10]

	2024		2023		2022	
	Demissões	Tx. rotativ	Demissões	Tx. rotativ	Demissões	Tx. rotativ
Por gênero						
Homens	10	2,70%	18	4,30%	13	2,20%
Mulheres	1	0,27%	10	1,50%	7	1,30%
Faixa etária						
	Demissões	Tx. Rotativ.	Demissões	Tx. Rotativ.	Demissões	Tx. Rotativ.
Abaixo de 30 anos	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
De 30 a 50 anos	2	0,50%	5	2,00%	6	1,30%
Acima de 50 anos	9	2,40%	23	3,80%	14	2,20%

Fonte: CDHU, 2024.

Nota: As informações apuradas devem ser consideradas mediante o período de 01/01 a 31/12.

Empregados [GRI 3-3 Gestão do capital humano, 2-6, 2-7] [ODS 8, 10]

Em 2024, o quadro de empregados permanentes da CDHU registrou um total de 370 posições, sendo 367 profissionais em regime de jornada integral e 3 empregados (1 mulher e 2 homens) com carga horária reduzida, inferior a 8 horas diárias.

A atuação da Companhia permanece concentrada exclusivamente no Estado de São Paulo, na região Sudeste do País, por meio de 11 núcleos regionais localizados no interior do Estado.

A CDHU vem enfrentando uma expressiva e contínua diminuição de seu contingente de trabalho, alcançando um acumulado de aproximadamente 65% de redução no período. Agrava esse cenário o fato de que a idade média dos empregados, atualmente, é de 59 anos, sendo que 50% do quadro possui 60 anos ou mais.

Esse contexto representa um risco concreto à manutenção da estrutura operacional e à preservação das competências institucionais da Companhia. Os reflexos dessa situação já se fazem sentir no cotidiano organizacional, traduzindo-se em sobrecarga das atividades para os empregados remanescentes, acúmulo de responsabilidades pelos gestores, ausência de retenção e sucessão das competências técnicas, risco iminente de perda do conhecimento corporativo, redução da produtividade e enfraquecimento da cultura e identidade organizacional.

Soma-se a esses fatores o aumento dos custos com assistência médica, o crescimento dos casos de estresse e transtornos psicossociais, além da existência de níveis hierárquicos que, em razão do enxugamento do quadro, não contam com equipes subordinadas, comprometendo a eficiência e a continuidade dos processos.

Durante o exercício de 2024 houve a admissão total de 6 empregados, sendo 5 do gênero masculino e 1 do gênero feminino. As admissões, todas no estado de São Paulo, ocorreram nas faixas abaixo de 30 anos (1 posição) do gênero masculino; de 30 a 50 anos (1 posição), do gênero masculino e acima de 50 anos (4 posições), sendo 1 posição do gênero feminino e 3 posições do gênero masculino. As admissões ocorreram somente em cargos de livre provimento, uma vez que as contratações de empregados efetivos acontecem apenas por meio de concurso público, o que não ocorre desde 2002, não correspondendo à reposição do quadro de empregados de carreira.

Em fevereiro de 2025, foi aprovado o Plano de Cargos e Salários da Companhia e autorizado o início dos procedimentos para a abertura de novo processo seletivo para a recomposição do efetivo, ainda em 2025.

Quadro de empregados da Companhia

	2024		2023		2022	
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres
Por contrato de trabalho						
Prazo indeterminado	232	138	235	137	244	146
Prazo determinado	0	0	0	0	0	0
Total	232	138	235	137	244	146
Por tipo de emprego						
Período integral	230	137	233	136	242	145
Jornada parcial	2	1	2	1	2	1
Total	232	138	235	137	244	146
Total geral	370		372		390	

Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas, 2024.

Para apoiar suas atividades, a CDHU recorre à contratação de empresas de consultoria e suporte ao gerenciamento técnico e social, bem como à fiscalização da realização de empreendimentos.

Essas atividades são executadas mediante a emissão de ordens de serviço específicas, resultando em produtos previamente definidos.

Além disso, parte das atividades da Companhia conta com o apoio de estagiários e aprendizes, que não integram o quadro de empregados próprios, mas são gerenciados internamente. Em 2024, a CDHU contou com 183 empregados nessas categorias, sendo 174 estagiários e 9 aprendizes.

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Demais profissionais da força de trabalho da Companhia¹ [GRI 2-8]			
	2024	2023	2022²
Estagiários	174	170	55
Aprendizes	9	14	-
Total	183	184	55

Fonte: CDHU, 2024

1. A Companhia não faz o monitoramento do dado por gênero. Fonte: CDHU, Superintendência de Gestão de Pessoas (2024)
2. No ano de 2022, foram apresentados os totais das categorias somadas.

Diversidade e inclusão [GRI 3-3 Gestão do capital humano, 405-1] [ODS 5, 8]

Conforme demonstrado em outros indicadores, a CDHU assegura a diversidade na composição de sua força de trabalho por meio de processos seletivos públicos para a contratação de empregados e colaboradores. Os empregados efetivos são admitidos exclusivamente por meio de concurso público, enquanto estagiários e aprendizes são selecionados através de processos com ampla divulgação, que incluem previsão de cotas para grupos minoritários.

Dessa forma, não há qualquer intervenção direta ou indireta na contratação desses empregados, sendo a classificação resultante dos processos seletivos o único critério determinante. Todas as admissões seguem a legislação e a regulamentação estadual vigentes, garantindo a diversidade e a igualdade de oportunidade. O quadro de governança da CDHU é composto de 11 administradores do gênero masculino, sendo 7 acima de 50 anos, e 4 administradores do gênero feminino, sendo 3 acima de 50 anos.

O quadro de empregados da CDHU é composto de um total de 370 posições, sendo 63% do gênero masculino, o que corresponde a 232 empregados, dos quais 88% têm mais de 50 anos. As empregadas do gênero feminino representam 37% do total, somando 138 posições, sendo que 87% também estão acima dos 50 anos. Quanto à diversidade racial, 5,68% dos empregados se declararam da raça amarela, 8,38% se identificam como pardos, 4,05% como negros e 81,89% como brancos. Em relação à inclusão de pessoas com deficiência (PCDs), a Companhia conta com um total de 20 empregados(as) nessa condição, dos quais 4 são do gênero feminino.

Composição do quadro de governança discriminados por gênero e faixa etária

	< 30 anos	Porcentagem (%)	Entre 30 e 50 anos	Porcentagem (%)	> 50 anos	Porcentagem (%)
Masculino	0	0%	4	26,67%	7	46,67%
Feminino	0	0%	1	6,67%	3	20,00%

Fonte: CDHU, 2024.

Composição do quadro de empregados discriminados por gênero e faixa etária

	< 30 anos	Porcentagem (%)	Entre 30 e 50 anos	Porcentagem (%)	> 50 anos	Porcentagem (%)
Masculino	1	0,27%	28	7,57%	203	54,86%
Feminino	0	0,00%	18	4,86%	120	32,43%

Fonte: CDHU, 2024.

Composição do quadro de empregados discriminados por categoria funcional, de acordo com gênero e diversidade racial [GRI 405-1] [ODS 5, 8]

Diversidade racial	Amarela	Amarela (%)	Parda	Parda (%)	Negra	Negra (%)	Branca	Branca (%)
Gerencial								
Masculino	4	1,08%	9	2,43%	2	0,54%	105	28,38%
Feminino	2	0,54%	3	0,81%	2	0,54%	50	13,51%
Administrativo								
Masculino	0	0,00%	2	0,54%	1	0,27%	39	10,54%
Feminino	5	1,35%	4	1,08%	2	0,54%	31	8,38%
Técnico								
Masculino	5	1,35%	3	0,81%	5	1,35%	31	8,38%
Feminino	5	1,35%	2	0,54%	1	0,27%	31	8,38%
Operacional								
Masculino	0	0,00%	8	2,16%	2	0,54%	16	4,32%
Feminino	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Total	21	5,68%	31	8,38%	15	4,05%	303	81,89%
Masculino	9	2,43%	22	5,95%	10	2,70%	191	51,62%
Feminino	12	3,24%	9	2,43%	5	1,35%	112	30,27%

Fonte: CDHU, 2024.

Composição do quadro de empregados discriminados por categoria funcional, gênero, minorias e outros indicadores de diversidade

Grupos minoritários ou vulneráveis –PCDs	Mulheres	Mulheres (%)	Homens	Homens (%)	Total	Total (%)
Gerencial	7	2%	15	4%	22	6%
Administrativo	11	3%	1	0%	12	3%
Técnico	8	2%	14	4%	21	6%
Operacional	0	0%	10	3%	10	3%

Fonte: CDHU, 2024

[GRI 3-3 Gestão do capital humano, 404-1] [ODS 4, 5, 8, 10]

Em 2024, a Companhia deu um passo significativo na construção de um ambiente de trabalho mais justo, respeitoso e acolhedor para seus colaboradores. Com foco na promoção da diversidade e inclusão, foi realizado um treinamento abrangente, abordando temas como a valorização das diferenças, a importância da equidade e práticas para garantir um ambiente inclusivo e livre de discriminação.

Além disso, a Companhia também concentrou esforços no combate ao assédio moral e sexual, promovendo uma capacitação específica sobre como identificar, prevenir e agir diante dessas situações. O treinamento buscou estimular uma reflexão sobre a cultura do assédio, suas origens, formas de manifestação e os danos que pode causar.

Tema	Carga horária
Anticorrupção	1h
LGPD com foco na Área Jurídica	2h
LGPD com foco em Recursos Humanos	2h
LGPD com foco em Tecnologia da Informação	2h
LGPD para o público geral	2h
Diversidade e inclusão na prática	1h30
Governança – Workshop Gestão de riscos e linhas de defesa de IIA	3h
Código de Ética	1h
Política de Diretos Humanos	1h
Combate ao assédio moral e sexual	2h

Fonte: CDHU, 2024

A Companhia, até a presente data do fechamento do Relatório (março/2025), não recebeu qualquer relato de caso de discriminação, tanto pelos empregados e/ou colaboradores, ou mesmo com terceiros, clientes e stakeholders.

Qualquer registro de ocorrência futura será tratado pelo Comitê de Ética da Companhia com base no Código de Integridade Profissional e normas internas de sanções disciplinares. [GRI 406-1] [ODS 5, 8]

Relações de trabalho
Política de Remuneração [GRI 3-3 Gestão do capital humano, 2-19, 2-20, 2-30] [ODS 8]

A Política de Remuneração da CDHU é estabelecida pelo Plano de Cargos e Salários, aprovado pela Comissão de Política Salarial (CPS) e pelo Governador do Estado de São Paulo. Esse plano define tabelas salariais organizadas por faixas e steps, conforme os diferentes grupos de cargos, abrangendo carreiras de nível médio e superior.

Os valores salariais podem ser reajustados anualmente por meio de Acordo Coletivo de Trabalho (ACT) entre a Companhia e os representantes sindicais das categorias, sendo que 100% dos empregados estão abrangidos nos acordos coletivos.

As admissões ocorrem exclusivamente por concurso público e sempre para cargos de nível inicial, na primeira

faixa salarial correspondente. A progressão salarial pode ocorrer de forma horizontal, por meio de avaliação de desempenho, ou vertical, quando o empregado passa a ocupar um cargo imediatamente superior dentro da carreira.

Os empregados são representados por diversas categorias sindicais, entre as quais se destacam o Sindicato dos Arquitetos, o Sindicato dos Engenheiros e o Sindicato dos Trabalhadores nas Empresas e Cooperativas Habitacionais e Desenvolvimento Urbano no Estado de São Paulo (SINCOHAB), que representa a categoria predominante na Companhia.

A Política de Remuneração garante um piso salarial para todas as categorias, e todos os empregados são remunerados de acordo com o cargo ocupado, sem qualquer tipo de distinção. As variações salariais ocorrem em razão de progressões por mérito e/ou designação para funções gratificadas, uma vez que, no ingresso via concurso público, todas as admissões são realizadas no primeiro grau do nível inicial da carreira.

Não existe uma política de remuneração para o quadro de governança, uma vez que os valores remuneratórios são definidos por instâncias de governo (Secretaria da Fazenda), com base na remuneração do governador do Estado de São Paulo. A remuneração é fixa, não havendo a previsão de remuneração adicional, bonificações e/ou benefícios de aposentadoria.

Proporção da remuneração total anual [GRI 2-21]

	2024	2023	2022	2021
Remuneração total anual para o indivíduo mais bem pago da Companhia	R\$ 377.376,35	R\$ 340.635,23	R\$ 325.904,41	R\$ 290.312,10
Remuneração total anual média de todos os empregados da Companhia, exceto o indivíduo mais bem pago	R\$ 195.078,09	R\$ 173.813,18	R\$ 161.594,95	R\$ 144.079,66
Proporção do indivíduo mais bem pago/média de todos os empregados	1,93	1,96	2,02	2,01
Aumento percentual na remuneração total anual para o indivíduo mais bem pago da Companhia	1,11	1,05	1,12	-
Aumento percentual médio na remuneração total anual para todos os empregados da Companhia, exceto o indivíduo mais bem pago	1,12	1,08	1,12	-
Proporção do aumento do indivíduo mais bem pago/média de todos os empregados	0,99	0,97	1	-

Fonte: CDHU, 2024

Considerando a proporção da remuneração total anual na CDHU entre o empregado mais bem pago e a média dos demais empregados, verificam-se as seguintes análises e considerações em relação ao ano de 2024:

O empregado mais bem pago da Companhia tem sua remuneração reajustada pelo mesmo índice aplicado ao conjunto dos empregados, conforme estabelecido em ACT. Em 2024, o índice de reajuste foi de 2,77%. Ainda, em 2024, houve decisão na Justiça do Trabalho de aplicação do índice de correção de 7,80%, decorrente de Dissídio Coletivo de Trabalho de maio de 2021.

As informações demonstram que a proporção entre a remuneração total anual do empregado mais bem pago e a média da remuneração de todos os empregados foi de 1,93 em 2024, apresentando leve redução em relação a 2023 (1,96) e 2022 (2,02). [GRI 2-21]

Essa oscilação decorre, principalmente, dos desligamentos ocorridos nos períodos e das movimentações em funções de gestão, que impactam diretamente a composição da remuneração global.

Em relação ao aumento percentual na remuneração total anual do empregado mais bem pago, o índice registrado em 2024 foi de 1,11%, próximo ao valor verificado em 2023 (1,05%) e 2022 (1,12%), mantendo-se alinhado ao reajuste aplicado em ACT. [GRI 2-21]

Quanto ao aumento percentual médio na remuneração total anual dos empregados, exceto o empregado mais bem pago, observa-se que em 2024 foi de 1,12%, comportamento semelhante ao de 2023 (1,08%) e 2022 (1,12%). Essa variação resulta, sobretudo, dos desligamentos ocorridos ao longo do ano, que impactam a média salarial. A saída de empregados em funções com remunerações inferiores eleva a média da remuneração dos empregados remanescentes, resultando em um percentual ligeiramente superior ao índice de reajuste previsto no ACT.

Por fim, destaca-se que a proporção entre o aumento da remuneração do empregado mais bem pago e a média dos empregados em 2024 foi de 0,99, valor próximo aos 0,97 registrados em 2023 e 1,00 em 2022, evidenciando que os reajustes salariais aplicados ao longo do período seguem padrões equivalentes entre o conjunto de empregados e os ocupantes das posições de maior remuneração na Companhia.

O quadro de empregados da CDHU é composto de 37% de mulheres. Em 2024, a remuneração média das mulheres, considerando 138 posições, foi de R\$ 15.565,70, inferior à média salarial dos homens, que, em 232 posições, receberam R\$ 16.365,51, resultando em uma razão de 0,95. [GRI 405-2] [ODS 5, 8, 10]

Equidade salarial entre homens e mulheres [GRI 405-2] [ODS 5, 8, 10, 13]

	Percentual de empregados	Qtde.	Remuneração média (valor)
Gerencial/chefias	100%	177	R\$ 21.915,24
Homens	68%	120	R\$ 21.895,89
Mulheres	32%	57	R\$ 21.955,96
Proporção (M/H)			1,00
Administrativo/cargos universitários	100%	84	R\$ 15.503,18
Homens	50%	42	R\$ 16.809,85
Mulheres	50%	42	R\$ 14.196,50
Proporção (M/H)			0,84
Técnico/cargos técnicos	100%	83	R\$ 7.695,01
Homens	53%	44	R\$ 7.690,04
Mulheres	47%	39	R\$ 7.700,61
Proporção (M/H)			1,00
Operacional¹	100%	26	-
Homens	100%	26	R\$ 4.804,46
Mulheres	-	-	-
Por gênero	Número de empregados	Percentual de empregados	Remuneração média (valor)
Homens	232	63%	R\$ 16.365,51
Mulheres	138	37%	R\$ 15.565,70
Total	370	100%	R\$ 16.067,20
Proporção entre o salário-base e a remuneração recebidos pelas mulheres e aqueles recebidos pelos homens para todas as categorias funcionais	-	-	0,95

Fonte: CDHU, 2024

A média de remuneração do gênero feminino é inferior à do gênero masculino em razão destes ocuparem, proporcionalmente, mais cargos de função gratificada (gerencial/chefias), conforme exposto no quadro Equidade salarial entre homens e mulheres.

No grupo gerencial/chefias, o gênero feminino corresponde a 32% do quadro total de empregados do grupo. Comparando a remuneração (salário) das mulheres (57 posições) com a dos homens (120 posições), estas perceberam em 2024 uma remuneração média de R\$ 21.955,96, superior à remuneração média dos homens, que foi de R\$ 21.895,89, à razão de 1,003.

No grupo administrativo/cargos universitários, o gênero feminino corresponde a 50% do quadro total de empregados do grupo. Comparando a remuneração (salário) das mulheres (42 posições) com a dos homens (42 posições), estas perceberam em 2024 uma remuneração média de R\$ 14.196,50, inferior à remuneração média dos homens, que foi de R\$16.809,85, à razão de 0,84.

No grupo técnico/cargos técnicos, o gênero feminino corresponde a 47% do quadro total de empregados do grupo. Comparando a remuneração (salário) das mulheres (39 posições) com a dos homens (44 posições), estas perceberam em 2024 uma remuneração média de R\$ 7.700,61, superior à remuneração média dos homens, que foi de R\$ 7.690,04, à razão de 1,001.

Benefícios [GRI 401-2] [ODS 3, 5, 8]

Os empregados da CDHU contam com uma ampla gama de benefícios, incluindo seguro de vida, plano de saúde médico e odontológico, licença-maternidade e paternidade, vale-transporte, complemento de auxílio-doença ou acidente de trabalho, auxílio-funeral, auxílio-creche, vale-refeição e vale-alimentação. Destaca-se que os dois últimos benefícios também são garantidos a estagiários e aprendizes. Todos esses benefícios estão previstos em ACT.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação  SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Benefícios concedidos aos empregados	
Licença-maternidade	Sim
Cobertura para incapacidade/invalidez	Sim
Auxílio-creche	Sim
Auxílio-funeral	Sim
Auxílio por filho especial	Não
Transporte fretado	Não
Vale-alimentação	Sim
Vale-refeição	Sim (extensivo aos estagiários)
Licença-paternidade	Sim
Remuneração variável	Não
Convênio com academias	Não
Plano de aquisições de ações	Não
Fundo de aposentadoria	Não
Seguro de vida em grupo	Sim
Vale-transporte	Sim (extensivo aos estagiários)
Assistência médica	Sim
Assistência odontológica	Sim

Fonte: CDHU, 2024.

Licença-maternidade/paternidade [GRI 401-3] [ODS 5, 8]

O total de empregados com direito a licença-maternidade ou paternidade na CDHU é de 370, sendo 232 do gênero masculino e 138 do gênero feminino, abrangendo 100% dos colaboradores. Durante o ano de 2024, apenas uma empregada usufruiu da licença-maternidade, com retorno previsto para 2025, e um empregado utilizou a licença-paternidade. A taxa de retenção para esses colaboradores foi de 100%. O reduzido número de afastamentos por licença-maternidade ou paternidade na Companhia é atribuído à alta média etária dos empregados, que atualmente é de 59 anos.

Avaliação de desempenho [GRI-2-18]

Os administradores da CDHU são avaliados anualmente com base nas diretrizes estabelecidas pela Deliberação CODEC, por meio de um processo que abrange tanto a avaliação colegiada (coletiva) do desempenho do colegiado quanto a autoavaliação individualizada de cada membro. Os resultados são encaminhados para análise e verificação de conformidade pelo Comitê de Elegibilidade e Aconselhamento (CPSEC). Após a validação pelo Comitê, os resultados da avaliação são remetidos à Secretaria de Governo, ao Conselho de Defesa dos Capitais do Estado (CODEC) e à SDUH, em atendimento às exigências dos órgãos de governança e controle externo. Importante destacar que, historicamente, todas as avaliações realizadas atenderam ou superaram as expectativas fixadas, evidenciando a adequação e o comprometimento dos administradores com os padrões de desempenho exigidos. Esse resultado tem contribuído para que os órgãos responsáveis pela indicação e supervisão da administração da Companhia mantenham a composição dos colegiados ao longo dos anos. Os administradores foram avaliados pelos membros do Comitê de Elegibilidade e Aconselhamento, de forma coletiva e individual, mediante diretrizes e preenchimento de formulários contidos na Deliberação CODEC nº 2, de 15/3/2024, sendo obtidos os seguintes resultados:

1) Nota da avaliação coletiva do Conselho de Administração: nota final apurada – 3,20: a atuação coletiva/colegiada do Conselho de Administração “satisfaz as expectativas legais e estatutárias”;

2) nota média da avaliação individual dos Conselheiros de Administração: nota final apurada – 3,41: a avaliação individual dos Conselheiros de Administração “supera as expectativas legais e estatutárias”;

3) nota da avaliação coletiva da Diretoria Colegiada: nota final apurada –3,25: a atuação colegiada/coletiva da Diretoria “satisfaz as expectativas legais e estatutárias”; e

4) nota média da avaliação individual dos diretores: nota final apurada – 3,79 a atuação individual dos diretores “supera as expectativas legais e estatutárias”.

Treinamentos [GRI 3-3 Gestão do capital humano, 404-1, 404-2] [ODS 4, 5, 8, 10]

A Área de Gestão de Pessoas define, anualmente, um calendário de treinamento e desenvolvimento com o objetivo de garantir o cumprimento das capacitações obrigatórias. Além disso, realiza um mapeamento das necessidades de qualificação junto às diversas áreas da Companhia, identificando demandas específicas de aprimoramento profissional. O setor também atende a solicitações decorrentes de atualizações e novas exigências do setor habitacional, abrangendo áreas como jurídica, arquitetura, engenharia, meio ambiente, financeira, planejamento e social, entre outras. No exercício de 2024, a média de horas de capacitação realizada foi de 7,16h para um corpo funcional de 370 empregados(as). A capacitação média realizada entre as mulheres (138) e entre os homens (232) foi de 7,16h para ambos os gêneros.

Total e média de horas de capacitação¹ [GRI 404-1] [ODS 5, 8, 10]

Por gênero	Total de horas de treinamento	Média por empregado
Homens	1.662	7,16
Mulheres	988	7,16
Total	2.650	7,16

Fonte: CDHU, 2024.

1. A Companhia não dispõe de controle dos dados de capacitação por categoria profissional. Essa iniciativa reforça o compromisso da empresa com a criação de um ambiente seguro, onde todos possam se desenvolver profissionalmente com dignidade e respeito, valores essenciais para o crescimento coletivo e o bem-estar dos empregados. No exercício de 2024, o investimento total em capacitação foi de R\$ 312.993,00. Anualmente, a CDHU oferece treinamentos para manter atualizada a capacitação do mais alto órgão de governança sobre a Lei Federal nº 13.303/2016, seus desdobramentos, bem como sobre o Código de Conduta e Integridade e a LGPD. [GRI 2-17]

Com a aprovação do Plano de Cargos e Salários, em fevereiro de 2025 serão retomadas as movimentações funcionais relativas à progressão de carreira e à realização de novas contratações. Paralelamente, está prevista a implementação do Programa de Aperfeiçoamento de Competências, voltado ao desenvolvimento profissional dos empregados. Em dezembro de 2024, foi iniciado o Programa de Preparação para Aposentadoria, com previsão de conclusão em fevereiro de 2025. Essas iniciativas encontram-se previstas para desenvolvimento e implementação a partir de 2025, visando fortalecer a política de gestão de pessoas e assegurar a adequada sucessão e capacitação do quadro funcional.

Saúde e segurança do trabalho
Sistema de Gestão de Saúde e Segurança do Trabalho
[GRI 3-3 Gestão do capital humano, 403-1, 403-4, 403-5, 403-7, 403-8] [ODS 8, 16]

A Área de Gestão de Pessoas da CDHU é responsável pela gestão das ações voltadas à saúde ocupacional e segurança do trabalho na Companhia. Para o desempenho das atividades voltadas à saúde ocupacional e segurança do trabalho, a Companhia se apoia em ferramentas de tecnologia da informação que garantem maior eficiência no controle e na gestão dos processos, assegurando o pleno atendimento às exigências legais e o correto processamento e envio das informações obrigatórias ao Ministério do Trabalho, em conformidade com as atualizações periódicas da legislação vigente. A CDHU realiza a supervisão do contrato com empresa especializada na prestação de serviços de Medicina e Segurança do Trabalho, devidamente certificada e habilitada para atender às exigências legais da área, dispondo de uma profissional psicóloga e uma assistente social, que atuam no atendimento psicossocial a empregados em situações que demandam acolhimento e suporte específico. Além disso, essas profissionais prestam apoio às atividades do médico do trabalho, especialmente na realização de exames admissionais, periódicos, demissionais e outros procedimentos relacionados à saúde ocupacional. A CDHU adota normas e diretrizes reconhecidas de gestão de riscos e de segurança e saúde no trabalho, em consonância com a legislação trabalhista e regulatória, destacando-se a implementação e acompanhamento do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA), em atendimento à NR-9, o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), conforme NR-7, e o Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR), em conformidade com as normas aplicáveis. Atualmente, 100% dos empregados da Companhia, totalizando 370 pessoas, e 100% dos estagiários, hoje em número de 174, encontram-se cobertos pelo sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho. Destaca-se que a CDHU está em processo de ampliação do quadro de estagiários, podendo atingir o total de 300 estudantes, os quais também serão integralmente abrangidos pelas mesmas medidas de proteção à saúde e segurança.

Por fim, cabe ressaltar que a CDHU não exerce controle ou gestão sobre as condições de saúde e segurança dos colaboradores vinculados às empresas prestadoras de serviços terceirizados. Esse acompanhamento é de responsabilidade dos gestores das áreas demandantes, encarregados da administração dos respectivos contratos. A participação e a avaliação no sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho ocorrem por meio de um canal de comunicação aberto, que possibilita a interação direta dos empregados com os representantes da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA). A CDHU realiza periodicamente a divulgação de informações relevantes sobre saúde e segurança ocupacional, visando orientar e conscientizar os empregados da Companhia. A gestão dessas atividades é conduzida por meio do registro sistemático das ocorrências e do acompanhamento contínuo das medidas implementadas.

Identificação de periculosidade, avaliação de riscos e investigação de incidentes
[GRI 403-2, 403-7] [ODS 8]

A CDHU realiza, anualmente, o PGR, abrangendo todas as áreas da Companhia. O programa tem como finalidade monitorar, identificar e eliminar riscos e condições insalubres nos ambientes de trabalho, garantindo a proteção à saúde e à integridade física dos empregados. Além da implementação do PGR, a CDHU promove inspeções periódicas nos locais de trabalho, em ação conjunta entre o profissional responsável pela área de Segurança do Trabalho e os membros da CIPA. Essas vistorias possibilitam a identificação de eventuais situações que demandem adequações, cujas recomendações são encaminhadas às áreas competentes para adoção das medidas corretivas necessárias, visando à eliminação ou mitigação dos riscos. A Companhia assegura a qualidade e a efetividade desses processos por meio da capacitação contínua dos integrantes da CIPA, bem como pelo acompanhamento e suporte técnico prestado pelo profissional responsável pela Área de Medicina e Segurança do Trabalho. Todas as ocorrências, registros e relatos de situações de risco são analisados e encaminhados para providências com a Área de Administração de Serviços e a Área de Gestão de Pessoas, que atuam na solução das demandas apresentadas. Os relatos sobre riscos podem ser feitos tanto pelos membros da CIPA quanto diretamente pelos empregados, sendo garantido que não há qualquer forma de represália, em respeito ao Código de Conduta e Integridade, bem como às normas de Conduta profissional e de sanções disciplinares. Caso ocorra alguma situação que contrarie esse compromisso, o empregado poderá recorrer ao Canal de Denúncias da Companhia, assegurado o sigilo e a proteção contra retaliações. É importante ressaltar que as atividades desenvolvidas pelos empregados da CDHU, em todas as suas áreas, não os expõem a situações que envolvam risco significativo de lesões ou doenças ocupacionais. Esse fato é comprovado pelo enquadramento da Companhia no menor grau de risco previsto na classificação das atividades profissionais. Adicionalmente, a CDHU mantém um histórico isento de registros de incidentes que tenham demandado processos de investigação ou medidas emergenciais, em virtude do baixo nível de risco associado às funções desempenhadas no âmbito da Companhia. Esse cenário reforça a efetividade das práticas adotadas e o compromisso institucional com a saúde e segurança de seus empregados.

Acidentes de trabalho [GRI 403-9] [SASB IF-HB-320a.1] [ODS 3, 8, 16]

Em 2024, a CDHU registrou apenas 2 acidentes de trabalho, resultando em afastamentos que totalizaram 17 dias (136 horas). Não houve registros de acidentes envolvendo prestadores de serviços. Os principais incidentes envolveram quedas de mobiliário e acidentes no trajeto para o trabalho. Medidas preventivas incluem inspeções frequentes da CIPA e do técnico de segurança do trabalho, garantindo um ambiente seguro e minimizando riscos. A CDHU reafirma o seu compromisso com a saúde e segurança de seus colaboradores, garantindo um ambiente laboral adequado, livre de riscos significativos e alinhado às melhores práticas do setor.

Serviços de saúde ocupacional [GRI 403-3] [ODS 8]

A CDHU implementou o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), por meio do qual realiza exames médicos periódicos em todos os empregados e estagiários, assegurando o controle efetivo das condições de saúde ocupacional na Companhia. A execução do programa é conduzida por profissional da área médica. Os relatórios de acompanhamento são armazenados em arquivos específicos, em ambiente restrito, com acesso exclusivo ao médico do trabalho e ao gestor designado pela Companhia, garantindo o sigilo e a privacidade das informações coletadas. Os dados são utilizados unicamente para monitorar e acompanhar a saúde ocupacional dos colaboradores, sem qualquer desvio de finalidade. Como complemento ao programa de controle médico, são promovidas ações educativas sobre temas relevantes de saúde, como saúde mental, prevenção ao suicídio, câncer de mama e câncer de próstata. Em 2024, foi iniciado um programa de mindfulness, focado na melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento da inteligência emocional, com previsão de continuidade até 2025. Ademais, a Companhia adota o Código de Conduta e Integridade, por meio do qual reafirma seu compromisso com a garantia de condições adequadas de saúde e segurança aos colaboradores. Os empregados podem, a qualquer tempo, acionar a CIPA e/ou a Área de Gestão de Pessoas para averiguar eventuais situações de risco em seus postos de trabalho, inclusive aquelas relacionadas à COVID-19. Também está disponível o suporte da Brigada de Incêndio, situada no Condomínio CIDADE I. Sempre que necessário, são realizadas inspeções no local para levantamento de informações sobre incidentes e/ ou riscos, com a participação de representantes da CIPA, Brigada de Incêndio e/ou bombeiros civis. A avaliação e reavaliação de periculosidade é conduzida em inspeções específicas realizadas por profissional habilitado de empresa contratada, visando à elaboração do Laudo Técnico de Condições Ambientais do Trabalho (LTCAT). Ressalta-se que a CDHU está enquadrada no grau de risco 1, correspondente ao menor nível de risco existente.

Promoção da saúde do trabalhador [GRI 403-6] [ODS 3]

A CDHU mantém convênio médico com abrangência nacional destinado aos seus empregados, diretores e dependentes, proporcionando acesso preventivo e/ou para tratamentos diversos, conforme ampla cobertura de especialidades médicas, hospitalares e de laboratórios clínicos. Também oferece aos empregados e seus dependentes a possibilidade de adesão a um convênio odontológico com ampla rede de atendimento. Além dos serviços disponibilizados pelo convênio, a CDHU facilita o acesso ao calendário de vacinação anual da Secretaria Estadual da Saúde, principalmente nas campanhas que exigem maior mobilização da população. Orientações adicionais são prestadas pelo médico do trabalho, profissionais de psicologia e serviço social da Área de Gestão de Pessoas, mesmo em situações não relacionadas ao ambiente de trabalho, incluindo o atendimento a familiares. A CDHU realiza anualmente campanhas de conscientização e prevenção de diversas doenças, como câncer de mama, câncer de próstata, saúde mental e prevenção ao suicídio, entre outras. Para garantir o sigilo das informações sensíveis dos empregados, a empresa adere à LGPD e restringe o acesso a essas informações, que é exclusivo para o médico do trabalho por meio de um sistema eletrônico protegido por senha, além de manter prontuários físicos em arquivos próprios.

Segurança patrimonial [GRI 410-1] [ODS 16]

A Companhia não dispendo de vigilantes em seu quadro de funcionários, contrata serviços terceirizados de vigilância patrimonial para garantir a segurança de seus imóveis, incluindo terrenos, áreas verdes, áreas institucionais e unidades habitacionais, bem como para a vigilância do Condomínio CIDADE I, II e IV, localizados no bairro da Sé, na região central do Município de São Paulo. Esses serviços visam prevenir e coibir atos de vandalismo ou invasão, assegurando a integridade do seu patrimônio. As empresas prestadoras desses serviços devem possuir autorização de funcionamento emitida pela Polícia Federal, conforme estabelece o Estatuto da Segurança Privada, instituído pela Lei Federal nº 14.967, de 9/9/2024. Além disso, é obrigatório que forneçam mão de obra devidamente qualificada, com vigilantes que tenham concluído curso de formação reconhecido e autorizado pela Polícia Federal. No que tange às obrigações contratuais, as empresas contratadas são responsáveis por realizar treinamentos anuais para seus vigilantes, abordando temas como direitos humanos, uso da força, polidez, discrição, aparência e habilidades no trato com o público. Essas medidas visam assegurar que os profissionais estejam aptos a desempenhar suas funções de maneira ética e eficiente, alinhados às diretrizes legais e às necessidades específicas da CDHU. Em 9 de setembro de 2024, foi sancionada a Lei Federal nº 14.967, que institui o Estatuto da Segurança Privada e da Segurança das Instituições Financeiras, substituindo a antiga Lei Federal nº 7.102, de 1983. Essa nova legislação moderniza as regras do setor, incorporando inovações tecnológicas e ampliando os serviços regulamentados. A CDHU, atenta a essas mudanças, está revisando seus processos de contratação e fiscalização de serviços de vigilância patrimonial para garantir conformidade com a nova legislação, assegurando a proteção de seus ativos e a segurança de seus colaboradores e do público atendido.

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

SOBRE O RELATÓRIO

A CDHU tem se empenhado em aumentar a transparência de suas ações e diretrizes de sustentabilidade, atendendo às demandas dos Conselhos Fiscal, de Administração e do CODEC. O Relatório de Sustentabilidade, Administração e Carta de Governança tem sido um dos compromissos assumidos pela Companhia com todos os seus públicos de interesse, mantendo uma divulgação periódica, desde 2009, desse documento.

Na qualidade de empresa pública vinculada ao Governo do Estado de São Paulo, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) está sujeita às disposições da Lei Federal nº 13.303/2016 (Lei das Estatais). O artigo 8º dessa legislação determina que empresas públicas e sociedades de economia mista devem atender a requisitos mínimos de transparência, entre os quais se destaca a divulgação anual de Relatório Integrado ou de Sustentabilidade. [\[GRI 2-2\]](#)

Em conformidade com essas exigências, desde o exercício de 2009 a CDHU adota os padrões da GRI na elaboração de seu Relatório Anual de Sustentabilidade, contemplando os desempenhos econômico, ambiental, social e de governança da Companhia.

Além disso, a partir de 2022, a CDHU optou por aderir voluntariamente aos indicadores do SASB, específicos para o setor home builders. Também a partir desse ano, integrou em seus relatórios anuais os documentos exigidos pela Lei Federal nº 13.303/2016, notadamente o Relatório de Administração e a Carta de Governança. Os dados apresentados no presente Relatório abrangem o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024 e buscam expor, com transparência e objetividade, os principais resultados relacionados aos temas materiais identificados pela Companhia. O documento também aborda políticas, práticas, desempenho e gestão de todas as operações da CDHU no Estado de São Paulo. [\[GRI 2-3\]](#)

A matriz de materialidade considerada nesta edição foi definida em 2023, com base em uma consulta abrangente com os stakeholders e entrevistas em profundidade com a alta direção da Companhia e parceiros da SDUH. A definição dos temas materiais foi posteriormente validada pela Direção da CDHU. [\[GRI 2-14\]](#)

As informações financeiras e de gestão referem-se ao mesmo período e estão incluídas no Balanço Financeiro Anual, auditado por entidade independente e publicado simultaneamente no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no site institucional do Estado de São Paulo (consulte a seção “fonte” para referências adicionais). [\[GRI 2-3\]](#)

O Relatório de Sustentabilidade, Relatório de Administração e Carta de Governança abrange integralmente as atividades da CDHU, sendo a edição mais recente referente ao exercício de 2023.

Em 2024, não houve alteração na natureza do negócio, no período do relato, nem erros a corrigir. Além disso, não ocorreram fusões ou aquisições que gerassem impactos significativos no relato.

Houve mudanças pontuais em alguns indicadores, que serão apontadas no contexto da resposta de cada um (como, por exemplo, alteração da missão da CDHU e da organização de programas conforme o novo Plano Plurianual 2024–2027, sem impacto direto ou significativo nas operações da Companhia. [\[GRI 2-4\]](#)

Uma consultoria especializada apoiou a produção do Relatório, que conta com apoio de uma equipe interna dedicada à sua elaboração.

Dúvidas ou solicitações de informações adicionais sobre este Relatório podem ser encaminhadas por meio do site oficial do Governo do Estado de São Paulo: <https://fala.sp.gov.br/>, canal por onde também é possível registrar pedidos de acesso à informação, elogios, reclamações, denúncias ou solicitações de providências. [\[GRI 2-3\]](#)

Compromisso ESG [\[GRI 2-14\]](#)

A CDHU vem adotando e integrando os aspectos sociais, ambientais e de governança (ESG, na sigla em inglês) em suas estratégias e processos de negócios, buscando alinhar as suas práticas aos princípios e às diretrizes do Relato Integrado, ao mesmo tempo em que vem reforçando os seus controles e sistemas de informação. Com isso, a Companhia vai cumprindo de forma paulatina as exigências de rastreabilidade das informações.

O Relatório é analisado e aprovado pela Alta Administração da Companhia, com acompanhamento do Comitê de Auditoria Estatutário. A gestão dos temas materiais envolve as diversas áreas da CDHU e, nos temas mais estratégicos, pode contar com o suporte do Comitê Gestor do Plano de Ações Estratégicas e de Investimentos, bem como do Comitê de Inovação e Sustentabilidade.

Verificação externa [\[GRI 2-5\]](#)

A CDHU submete as suas demonstrações financeiras à verificação externa por auditoria independente a cada trimestre. Anualmente, essas demonstrações são consolidadas e publicadas no Relatório de Sustentabilidade e no Relatório da Administração/Carta de Governança, garantindo a consistência das informações entre todos esses documentos.

Esses instrumentos são submetidos, ao fim de cada exercício, à validação e aprovação pelas instâncias competentes, que incluem a Diretoria Plena da Companhia, o Comitê de Auditoria Estatutário, o Conselho Fiscal e o Conselho de Administração.

No ciclo atual dos relatórios de sustentabilidade/integrados (2022–2024), além da manutenção do foco na integração efetiva da sustentabilidade às estratégias de negócios e processos da Companhia, está em andamento um processo gradual de aprimoramento das informações divulgadas.

Esse esforço visa fortalecer a robustez e a confiabilidade das bases e fontes de dados utilizadas, permitindo o rastreamento adequado das informações reportadas. A implementação de uma verificação externa específica para as informações complementares às demonstrações financeiras permanece um desafio constante, sendo buscada em todos os ciclos dos relatórios de sustentabilidade. Essa iniciativa caminha em sintonia com o desenvolvimento dos sistemas internos de monitoramento de informações.

Materialidade [\[GRI 3-1, 3-2\]](#)

A CDHU realizou um novo processo de materialidade em 2023, visando ao biênio 2024/2025. Esse processo foi conduzido com base nas diretrizes do International Sustainability Standards Board (ISSB) e das normas GRI, alinhado ao conceito de dupla materialidade, que considera tanto os temas que podem impactar o valor da Companhia quanto os impactos das atividades desta sobre o meio ambiente, a sociedade e a economia.

O processo foi estruturado em 2 etapas:

I. Uma análise qualitativa com representantes da Alta Administração sobre os principais riscos, oportunidades e impactos relacionados à atuação da Companhia, com base em temas iniciais que contemplaram desafios pertinentes à política pública de desenvolvimento urbano e habitação; e

II. uma consulta ampliada aos principais stakeholders, realizada on-line, abordando os mesmos 11 temas, com 648 convidados e 244 respostas recebidas (taxa de participação de 38%).

Os resultados ponderados indicaram 8 temas materiais prioritários:

- **Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social;**
- **inovação tecnológica e novos modos de produção de moradia e urbanização;**
- **ética, transparência e integridade;**
- **cidade sustentável e resiliente;**
- **eficiência operacional e orçamentária;**
- **Política de Atendimento Habitacional com diversidade e inclusão;**
- **gestão ambiental nas operações; e**
- **gestão do capital humano.**

O principal avanço desse ciclo de materialidade foi o aprofundamento na avaliação de impactos, riscos e oportunidades do negócio por meio de entrevistas com líderes da CDHU e da SDUH. Essas entrevistas, além de contribuírem diretamente para o processo, estimularam reflexões que podem iniciar um ciclo permanente de avaliação dos impactos da Companhia, conforme preconizado pelas normas GRI.

Verificou-se uma elevada convergência nos resultados da materialidade, mesmo sem a aplicação de pesos diferenciados para os diversos grupos consultados: os 5 primeiros temas priorizados permaneceram na mesma ordem, e os 3 últimos também se mantiveram, com alteração apenas na sequência. Além disso, 6 dos 7 públicos consultados apontaram o mesmo tema como o mais relevante, e a percepção da Alta Administração mostrou-se bastante alinhada com o resultado geral, reforçando a consistência do processo.

Impacto positivo: a CDHU e os ODS

A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, adotada em 2015 pelos líderes mundiais, simboliza um compromisso global ambicioso voltado à erradicação da pobreza, à redução das desigualdades e à preservação do meio ambiente.

Composta de 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e 169 metas, a Agenda estabelece diretrizes para a construção de um futuro mais justo, próspero e sustentável para toda a humanidade.

Para a CDHU, alguns desses objetivos estão alinhados diretamente com a política de desenvolvimento habitacional e urbano:

ODS 11: Cidades e comunidades sustentáveis

Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis. Esse ODS visa garantir, até 2030, o acesso de todos a moradias seguras, adequadas e acessíveis, bem como a serviços básicos e a urbanização de favelas.

A CDHU promove o desenvolvimento urbano das cidades por meio de programas de habitação, requalificação urbana e regularização fundiária de interesse social. Contribui também para o desenvolvimento socioeconômico da população de baixa renda e o crescimento urbano dos municípios.

Entre os destaques, está o programa Viver Melhor, que melhora as condições de vida de famílias de baixa renda, oferecendo moradias adequadas e melhorias urbanas em áreas em regularização, assegurando

salubridade, habitabilidade e acessibilidade, sem custos adicionais para os beneficiários.

Por meio de seus programas habitacionais, a CDHU também colabora para o avanço de outros ODS:

ODS 3: Saúde e bem-estar e ODS 6: Água potável e saneamento

O programa Vida Digna visa melhorar as condições sanitárias da população, reduzindo a vulnerabilidade e as doenças transmitidas pela poluição da água, além de proteger e recuperar mananciais na Região Metropolitana de São Paulo.

ODS 1: Erradicação da pobreza, ODS 8: Trabalho decente e crescimento econômico e ODS 10: Redução das desigualdades

Ao viabilizar moradias dignas, a CDHU combate problemas habitacionais e urbanos, especialmente em regiões metropolitanas com elevada concentração de população de baixa renda, contribuindo para a redução das desigualdades socioeconômicas.

ODS 15: Vida terrestre

As ações da CDHU estimulam o uso de espécies vegetais nativas em projetos paisagísticos, promovendo a diversidade de fauna e flora nos empreendimentos habitacionais, especialmente em regiões próximas a áreas de sensibilidade ambiental.

ANEXOS

Compromissos de política [\[GRI 2-23\]](#) [\[ODS 16\]](#)

A CDHU pauta sua governança pelas disposições legais vigentes, destacando-se:

- **Lei Federal nº 6.404/1976**, que dispõe sobre as sociedades por ações.
- **Lei Federal nº 13.303/2016**, que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.
- **Decreto Estadual nº 62.349/2016**, que dispõe sobre o programa de integridade e a área de conformidade a ser adotado por empresas controladas direta ou indiretamente pelo Estado de São Paulo, regulamentando a aplicação da Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016, e criando instâncias e procedimentos de fomento ao controle interno.
- Em atendimento à referida legislação, a CDHU desenvolveu seu Código de Conduta e Integridade, o Programa de Integridade, diversas políticas e regimentos dos órgãos estatutários. Todos os documentos normativos citados foram devidamente aprovados pela Diretoria Colegiada e pelo Conselho de Administração, divulgados, por e-mail, aos empregados e estão disponíveis no site, na área de Governança Corporativa (<https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/governanca-corporativa/sobre-governanca-corporativa>).
- **Lei Federal nº 12.846/2013**, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências.
- **Lei Federal nº 12.527/2011**, que regula o acesso a informações previsto no inciso XXXIII do art. 5º, no inciso II do § 3º do art. 37 e no § 2º do art. 216 da Constituição Federal; altera a Lei nº 8.112, de 11 de dezembro de 1990; revoga a Lei nº 11.111, de 5 de maio de 2005, e dispositivos da Lei nº 8.159, de 8 de janeiro de 1991; e dá outras providências.
- **Lei Federal nº 13.709/2018**, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

A CDHU pauta suas atividades finalísticas pelas disposições legais vigentes, destacando-se:

- **Lei Estadual nº 10.310/1999**, que dispõe sobre sorteio de imóveis da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), com suas alterações.
- **Lei Estadual nº 12.801/2008**, que autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Estado no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cria o Conselho Estadual de Habitação (CEH), institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH), e dá providências correlatas, com suas alterações.
- **Decreto Estadual nº 53.823/2008**, que regulamenta a Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008, que autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Estado no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cria o Conselho Estadual de Habitação (CEH), institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH).
- **Decreto Estadual nº 55.334/2010**, que autoriza a Secretaria da Habitação a, representando o Estado, celebrar Convênio com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), visando à gestão de recursos a serem transferidos aos municípios, que tenham declarado estado de calamidade pública, para a concessão de benefício eventual denominado auxílio moradia emergencial, com suas alterações.
- **Lei Federal nº 10.741/2003**, que dispõe sobre o Estatuto da Pessoa Idosa e dá outras providências, que prevê a reserva de 3% das unidades habitacionais para as pessoas idosas, com suas alterações.
- **Resolução de Diretoria nº 04/1999**, que estabelece que 5% das unidades produzidas pela CDHU e destinadas para o atendimento da demanda geral, selecionada através de sorteio, sejam reservadas para pessoa idosa que tenha 60 anos de idade ou mais.
- **Resolução SH-SEAD/09**, que estabelece o Regulamento do Programa Vila Dignidade.
- **Decreto Estadual nº 64.509/2019**, que reformula o Programa Vila Dignidade, instituído pelo Decreto nº 54.285, de 29 de abril de 2009, com a nova denominação Vida Longa e dá providências correlatas.
- **Resolução SH-SEDS nº 61/2019**, que estabelece o regulamento do Programa Vida Longa.
- **Lei Estadual nº 12.907/2008**, que consolida a legislação relativa à pessoa com deficiência no Estado de São Paulo, com suas alterações.
- **Lei Estadual nº 11.023, de 28 de novembro de 2001**, que dispõe sobre a reserva de 4% (quatro por cento) de todos os imóveis populares para serem comercializados com policiais civis e militares, com suas alterações.
- **Resolução de Diretoria nº 3, de 23/01/2017**, que dispõe sobre dispensa de aplicação das cotas legais e governamentais para idosos, indivíduos sós, pessoas com deficiência para os denominados “grupos alvos fechados”.
- **Resolução de Diretoria nº 32, de 13/05/2014**, que dispõe sobre os critérios e procedimentos para atendimento a indivíduos sós nos programas habitacionais voltados à denominada “demanda aberta”
- **Resolução SH nº 024/2017**, que regulamenta a política de reassentamento habitacional no âmbito da política de habitação de interesse social do governo do Estado de São Paulo, definindo diretrizes e procedimentos operacionais a serem observados pelos órgãos executores e parceiros – consolida a dispensa de atendimento a cotas para grupos-alvo fechados no caso de reassentamento.

- **Lei Estadual nº 9.075/1995**, que institui vedações aos mutuários ou beneficiários da política habitacional do Estado de São Paulo e dá outras providências (aquisição de outro imóvel com recursos estaduais).
- **Lei Estadual nº 12.276, de 21 de fevereiro de 2006**, que dispõe sobre a alienação dos imóveis financiados pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) no curso do contrato de financiamento, com suas alterações.
- **Lei Federal nº 9.514/1997**, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências, com suas alterações.

Decreto Estadual nº 64.065/2019, que institui o Comitê Gestor do Gasto Público para otimização das despesas e redução de gastos no âmbito do Poder Executivo, com suas alterações.

Lei Estadual nº 17.347/2021, que institui a Política Estadual pela Primeira Infância de São Paulo.

Lei Federal nº 14.711/2023, que dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, o resgate antecipado de Letra Financeira, a alíquota de imposto de renda sobre rendimentos no caso de fundos de investimento em participações qualificadas que envolvam titulares de cotas com residência ou domicílio no exterior e o procedimento de emissão de debêntures; altera as Leis nºs 9.514, de 20 de novembro de 1997, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.476, de 28 de agosto de 2017, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 9.492, de 10 de setembro de 1997, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 12.249, de 11 de junho de 2010, 14.113, de 25 de dezembro de 2020, 11.312, de 27 de junho de 2006, 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e 14.382, de 27 de junho de 2022, e o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969; e revoga dispositivos dos Decretos-Lei nºs 70, de 21 de novembro de 1966, e 73, de 21 de novembro de 1966.

Lei Estadual nº 17.626/2023, que autoriza o Poder Executivo a promover o pagamento de auxílio aluguel às mulheres vítimas de violência doméstica no Estado.

Atualizações em política [\[GRI 2-23\]](#) [\[ODS 16\]](#)

A partir de 1º de janeiro de 2024, a CDHU passou a observar, no que couber, a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

Ainda, foram publicadas normativas que impactam na definição de atendimento a alguns públicos específicos da CDHU, são elas:

- **Lei Estadual nº 18.025/2024**, que dispõe sobre o programa habitacional para policiais civis, policiais militares, policiais técnico-científicos, policiais penais, agentes de segurança penitenciária e agentes de escolta e vigilância penitenciária do Estado de São Paulo.

CONTINUA

CDHU

Secretaria de **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação **GOVERNO DO ESTADO**



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

- **Decreto Estadual nº 68.927/2024**, que regulamenta a Lei nº 18.025/2024 e institui o Programa Moradia Segura.
- **Resolução SDUH nº 059/2024**, que regulamenta o art. 7º do Decreto Estadual nº 68.927/2024.
- **Resolução Conjunta SAP/SDUH/SSP nº 01/2024**, que regulamenta o art. 8º do Decreto Estadual nº 68.927/2024.

A Lei Estadual nº 18.025, de 09/09/2024, autorizou o Poder Executivo a criar um programa habitacional voltado para policiais civis, militares, técnico-científicos, penais, agentes de segurança penitenciária e agentes de escolta e vigilância penitenciária do Estado de São Paulo, vinculados à Secretaria da Segurança Pública (SSP) ou à Secretaria da Administração Penitenciária (SAP), e foi regulamentada pelo Decreto Estadual nº 68.927, de 26/09/2024, que institui o Programa Moradia Segura, prevendo a sua execução por meio de cartas de crédito e reserva de 4% dos imóveis comercializados pelo Estado para os beneficiários, que deverão cumprir com requisitos fixados para a obtenção de financiamento, cuja seleção priorizou idade, número de filhos e sorteio. A operacionalização do Programa ficará a cargo da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH) ou da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), conforme convênio celebrado com a SSP e SAP, além de poder contar com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS).

Fontes de recursos da CDHU [GRI 201-4]

Como empresa pública estadual, a CDHU tem seu planejamento plurianual e orçamento anual regulados pela legislação própria do Estado de São Paulo. Suas fontes de recursos principais são o aporte de recursos do Tesouro do Estado, realizado na forma de subscrição de ações da Companhia, e os recursos próprios, majoritariamente decorrentes da gestão da carteira de financiamentos aos beneficiários do atendimento habitacional. Além disso a CDHU recebe recursos de outros órgãos e entidades da administração pública inclusive da Secretaria da Habitação, por meio de convênios de parcerias e/ou contratos para prestação de serviços. Quanto às parcerias, essas envolvem também órgãos federais e agências multilaterais como BID, Banco Mundial, em ações de captação de recursos onerosos ou não onerosos para apoio ao desenvolvimento das ações de atendimento habitacional. No âmbito local, a CDHU tem importantes parcerias com os municípios, envolvendo desde a doação de terrenos para composição de recursos e insumos necessários à viabilização dos atendimentos habitacionais, até outras ações como contratação de obras, regularização e outros. As demonstrações financeiras relativas ao exercício de cada ano, acompanhadas dos pareceres dos Auditores Independentes, do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração, contemplam a consolidação dos requisitos de transparência previstos no artigo 8º da Lei federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

Informações corporativas [GRI 2-1]

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)
A Companhia publica informações, editais, avisos, convocações e demonstrações financeiras no Diário Oficial do Estado de São Paulo e em jornais de grande circulação, além de jornais regionais, quando necessário.

Governo do Estado de São Paulo
Tarcísio de Freitas

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Marcelo Cardinale Branco – Secretário de Estado

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) 2024

Presidência	Reinaldo Iapequino
Diretoria Administrativo-Financeira	Nêdio Henrique Rosselli Filho
Diretoria de Projetos e Programas	Maria Tereza Dinis dos Santos Maziero
Diretoria de Atendimento Habitacional	Ticiane Costa D'Aloia
Diretoria de Engenharia de Obras	Silvio Vasconcellos
Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano	Maria Cláudia Pereira de Souza

Rua Boa Vista, 170 – Centro – CEP: 01014-930 – São Paulo/SP
(11) 2505-2000 | www.cdhu.sp.gov.br

Créditos [GRI 2-3]

Coordenação
Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (DPDU)
Superintendência de Planejamento e Operações (SPO)
Gerência de Informações Demográficas e Socioeconômicas (GIDS)

Contribuições
Este Relatório é resultado do esforço de todas as equipes e departamentos da CDHU. Agradecemos a todos pela participação e pelo comprometimento para a implantação de projetos e coleta de informações.

Redação, projeto gráfico revisão e tradução

TheMediaGroup

Imagens/Fotografias

Acervo CDHU

Contato

Para mais informações sobre os conteúdos deste Relatório, acesse o portal Fala SP – <https://fala.sp.gov.br/>

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

Ativos	Nota	2024	2023	Passivos	Nota	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa	7	59.848	58.995	Fornecedores e prestadores de serviços	18	273.082	436.857
Aplicações financeiras	8	497.122	405.814	Empréstimos e financiamentos	19	108.880	118.061
Prestações a receber	9	1.717.366	1.703.297	Obrigações com pessoal e encargos		21.839	15.519
Impostos a recuperar	10a	20.095	23.074	Convênios a repassar	20	445.256	353.337
Impostos e contribuições pagos por estimativa	10b	10.619	12.380	Impostos e contribuições retidos a recolher		16.564	25.025
Serviços prestados a receber	11	19.411	23.338	Imposto de renda e contribuição social		-	3.655
FCVS a receber	16	1.542	6.397	Seguros a pagar		20.508	28.748
Depósitos e cauções		289	769	Credores por imóveis adquiridos		-	80.303
Outras contas a receber		19.523	8.096	Outras contas a pagar		53.446	69.057
Total do ativo circulante		2.345.815	2.242.160	Total do passivo circulante		939.575	1.130.562
Devedores por vendas compromissadas	9	10.248.032	9.351.200	Provisão para demandas judiciais e administrativas	21	753.329	786.685
Terrenos	12a	553.761	561.763	Convênios a repassar	20	-	19.710
Projetos em fase de desenvolvimento	13	1.261.632	1.300.286	Programa Carta de Crédito Associativo	22	2.937.408	2.333.710
Imóveis em concessão onerosa	14	788.780	815.395	Provisão para desapropriações	12d	107.504	142.822
Imóveis a comercializar	15	595.751	596.923	FCVS a recolher	16	-	19.385
Desapropriações em andamento	12d	101.530	151.410	Taxa de concessão onerosa	14	48.776	57.311
FCVS a receber	16	647.051	627.275	Total do passivo não circulante		3.847.017	3.359.623
Depósitos judiciais	17	189.301	179.480	Total do passivo		4.786.592	4.490.185
Aplicações financeiras	8	-	19.710	Patrimônio líquido			
Outras contas a receber		34.343	25.174	Capital social	23a	18.570.420	18.030.420
Total do realizável a longo prazo		14.420.181	13.628.616	Reserva de capital	23b	16.599	16.599
Imobilizado		2.270	2.016	Recursos para futuro aumento de capital	23c	1.646.837	540.000
Intangível		3.766	2.608	Prejuízos acumulados	23d	(8.248.416)	(7.201.804)
Total do ativo não circulante		14.426.217	13.633.240	Total do patrimônio líquido		11.985.440	11.385.215
Total do ativo		16.772.032	15.875.400	Total do passivo e patrimônio líquido		16.772.032	15.875.400

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações de resultados - Exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

	Nota	2024	2023
Receitas de atividades operacionais		2.465.769	2.323.202
Receitas de vendas de unidades habitacionais	24	2.260.779	2.145.648
Gestão de créditos	25	77.652	65.834
Receitas de serviços prestados	26	127.338	111.720
Despesas de atividades operacionais		(2.785.551)	(2.201.888)
Custos de produção das unidades	24	(1.000.752)	(831.673)
Despesas com subsídios	27	(989.190)	(742.978)
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras	24	(583.630)	(418.023)
Despesas de desenvolvimento comunitário	28	(147.949)	(158.279)
Gestão de créditos	25	(64.030)	(50.935)
Lucro (Prejuízo) bruto		(319.782)	121.314
Despesas com pessoal	29	(131.075)	(101.188)
Encargos sociais	29	(119.503)	(117.665)
Serviços de terceiros	29	(176.230)	(154.744)
Matérias		(11.660)	(11.298)
Encargos diversos	29	(5.331)	(4.827)
Despesas tributárias		(4.204)	(4.306)
Perdas de créditos esperadas		(324.724)	(358.730)
Outras receitas operacionais	29	36.259	42.138
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos		(1.056.250)	(589.306)
Receitas financeiras	30	29.764	58.015
Despesas financeiras	30	(20.126)	(22.153)
Resultado líquido financeiro		9.638	35.862
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(1.046.612)	(553.444)
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	(16.035)
Prejuízo do exercício		(1.046.612)	(569.479)
Prejuízo por ação - R\$			
Básico	31	(0,03805)	(0,02240)
Diluído	31	(0,03289)	(0,02174)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Demonstrações de resultados abrangentes - Exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)		
	2024	2023
Prejuízo do exercício	(1.046.612)	(569.479)
Outros resultados abrangentes (ORA)		
Benefício a empregados	-	(780)
Resultado abrangente total	(1.046.612)	(570.259)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)							
	Nota	Capital social	Reservas de Capital		Ajustes de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
			Reserva para doações e subvenções	Adiantamento para futuro aumento de capital			
Saldo em 01 de dezembro de 2023	23a	17.155.350	16.599	875.070	780	(6.632.325)	11.415.474
Resultados abrangentes do exercício							
Benefício a empregados		-	-	-	(780)	-	(780)
Total de resultados abrangentes		-	-	-	(780)	-	(780)
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(569.479)	(569.479)
Transações com acionistas							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	23c	-	-	540.000	-	-	540.000
Aumento de capital social (AGO de 28/04/2023)	23a	875.070	-	(875.070)	-	-	-
Total das transações com acionistas		875.070	-	(335.070)	-	-	540.000
Saldo em 31 de dezembro de 2023	23a	18.030.420	16.599	540.000	-	(7.201.804)	11.385.215
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	(1.046.612)	(1.046.612)
Transações com acionistas							
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	23c	-	-	1.646.837	-	-	1.646.837
Aumento de capital social (AGO de 10/05/2024)	23a	540.000	-	(540.000)	-	-	-
Total das transações com acionistas		540.000	-	1.106.837	-	-	1.646.837
Saldo em 31 de dezembro de 2024	23a	18.570.420	16.599	1.646.837	-	(8.248.416)	11.985.440

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)			
	Nota	2024	2023
		(1.046.612)	(569.479)
Prejuízo do exercício			
Ajustes para:			
Provisão para redução ao valor recuperável da carteira de clientes	9.b.ii	324.725	358.730
Provisão para perda com subsídios contratuais na carteira de clientes	9.b.i	508.865	256.641
Reversão de provisão para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar	15	(1.462)	(1.836)
Provisão para redução ao valor recuperável de terrenos	12.b	10.907	29
Provisão (reversão) para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimentobras em andamento	13	18.514	(3.069)
Provisão para redução ao valor recuperável do FCVS e receber	16	8.372	10.111
Reversão de provisão para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis em concessão onerosa	14b	(6.974)	(861)
Atualização monetária do FCVS a recolher		1.362	1.533
Atualização monetária do FCVS a receber		(50.949)	(55.598)
Depreciação do imobilizado		452	351
Amortização do intangível		1.080	1.053
Provisão para contingências		40.684	37.510
Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes		(910.886)	(1.001.629)
Benefício a empregados		-	(21.180)
Ajuste taxa de concessão onerosa		(8.535)	366
Juros, encargos e atualização monetária sobre empréstimos incorridos	19	9.149	10.977
Provisão para imposto de renda e contribuição social após despesas ineditíveis apurados no exercício	34	-	16.035
		(1.101.308)	(960.316)
Redução (aumento) nos ativos:			
Aplicações financeiras		(71.598)	993.016
Prestações a receber		(21.686)	(12.010)
Impostos a recuperar		2.979	11.780
Impostos e contribuições pagos por estimativa		1.761	(12.380)
Depósitos e cauções		480	795
Serviços prestados a receber		3.927	15.820
Outras contas a receber		(20.596)	(1.090)
Devedores por vendas compromissadas		(811.920)	(1.913.184)
Terrenos		11.657	(93.520)
Projetos em fase de desenvolvimento		20.140	108.015
Imóveis em concessão onerosa		33.589	(9.316)
Imóveis a comercializar		2.634	(505.225)
FCVS a receber		6.908	6.861
Depósitos judiciais		(9.821)	(17.999)
Aumento (redução) nos passivos:			
Fornecedores e prestadores de serviços		(163.775)	127.512
Obrigações com pessoal e encargos		6.320	1.977
Impostos e contribuições a recolher		(8.461)	2.898
Imposto de renda e contribuição social		-	3.655
Seguros a pagar		(8.240)	2.599
Convênios a repassar		72.209	(1.013.155)
Prestações de mutuários - Carta de Crédito Associativa		603.698	1.926.086
Credores por imóveis adquiridos		-	80.303
Outras contas a pagar		(95.911)	33.166
Caixa utilizado nas atividades operacionais		(1.547.014)	(1.223.711)
Juros e encargos sobre empréstimos	19	(8.280)	(8.887)
Liquidação de demandas judiciais e administrativas	21	(74.040)	(36.610)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pagos	10b	(3.655)	(17.838)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(1.632.989)	(1.287.049)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imobilizado		(706)	(1.662)
Aquisição de intangível		(2.237)	(1.657)
Fluxo de caixa líquido das atividades de investimento		(2.943)	(3.319)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	23.c	1.646.837	540.000
Pagamento de empréstimos e financiamentos	19	(10.051)	(9.450)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		1.636.786	530.550
(Redução) Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa		853	(759.817)
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro		58.995	818.812
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro		59.848	58.995

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação  SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Notas explicativas às demonstrações financeiras - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 (Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU (“CDHU” ou “Companhia”), localizada à rua Boa Vista, nº 170, Centro, São Paulo – SP, Brasil é uma empresa pública, criada pela Lei nº 905 de 18 de dezembro de 1975, que tem por finalidade: executar programas habitacionais em todo o território do estado de São Paulo, voltado para o atendimento à população de baixa renda; intervir no desenvolvimento urbano das cidades do estado de São Paulo, em consonância com diretrizes da Secretaria da Habitação e; acompanhar, fiscalizar e controlar o cumprimento de obrigações contratuais pelos adquirentes de lotes e habitações financiadas pela Companhia.

Os recursos para a consecução do seu objeto social são provenientes do seu acionista majoritário, Fazenda Pública do Estado de São Paulo, mediante aportes de capital em conformidade com a Lei Orçamentária Anual (LOA) aprovada pela Lei nº 17.863 de 22 de dezembro de 2023, dos fluxos de caixa decorrentes da “arrecadação mensal”, assim entendida, a somatória dos recebimentos de prestações dos financiamentos em curso, em leilões, de quitação de financiamentos com recursos próprios e/ou FGTS dos mutuários, e de indenizações de seguros. Os projetos são desenvolvidos mediante a contratação de empreiteiras para execução das obras e/ou serviços, através de licitação, de acordo com as normas gerais estabelecidas na Lei nº 8663/93, atualizada pela Lei 13.303 de 30 de junho de 2016.

A Companhia ainda participa de Convênios firmados com demais entidades públicas com o objetivo de gerenciar recursos para atendimento às demandas advindas de necessidades específicas, situações de precariedade, emergência e calamidade pública, conforme detalhados na nota explicativa nº 20.

O Projeto de Lei nº 529 de 12 de agosto de 2020, que tramitava na Assembleia Legislativa de São Paulo – ALESP, estabelecendo medidas voltadas ao ajuste fiscal e ao equilíbrio das contas públicas do Estado de São Paulo, foi convertido na Lei 17.293 no dia 15 de outubro de 2020, que autoriza o Poder Executivo a promover a extinção da CDHU.

Com a aprovação da Lei, para a continuidade do processo de extinção fica pendente a publicação de Decreto do poder executivo, o qual estabelecerá as diretrizes para extinção da Companhia, sendo que não existe a obrigatoriedade e prazo para que tal decreto seja emitido.

Apesar da Lei indicar incerteza sobre a continuidade operacional da Companhia, cabe destacar que houve investimento de recursos destinados à CDHU até o final do exercício de 2024, da ordem de R\$ 1.646.837, relativo aos recursos fiscais para recuperação urbana e retomada de empreendimentos habitacionais em terrenos pertencentes à Companhia, ou em parceria com os Municípios, o que demonstra a continuidade operacional da Companhia.

2 Base de preparação

a. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* em consonância com o Plano de Contas das Companhias de Habitação Popular, tendo em vista que a Companhia é agente do Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

Na reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 23 de maio de 2025, foi autorizada a emissão das presentes demonstrações financeiras.

Detalhes sobre as políticas contábeis da Companhia estão apresentadas na nota explicativa nº 6.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela administração na sua gestão.

3 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

4 Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

• Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação de políticas contábeis que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa nº 6(r (i))** – prazo do arrendamento: se a Companhia tem razoavelmente certeza de exercer opções de prorrogação.
- **Nota explicativa nº 9** – não reconhecimento do ajuste a valor presente nas rubricas de prestações a receber e devedores por venda compromissada, em função de entendimento de que estas já estão reduzidas a valores de realização, por conta que os valores financiados são contratados a taxas abaixo do valor de mercado.
- **Nota explicativa nº 12(a)** – Terrenos: Não reconhecimento do valor justo dos terrenos doados em função da necessidade de constituição de provisão de 100% do valor no reconhecimento inicial, devido ao fato de o valor destes dentro do custo dos projetos ser zero.

a. Incertezas sobre premissas e estimativas

A Companhia se utiliza de premissas e estimativas para apurar a determinação de contas que requerem julgamento. Essas premissas e estimativas em 31 de dezembro de 2024, foram efetuadas contendo todos os dados disponíveis na época.

A Companhia não espera ajustes significativos nessas premissas de estimativas utilizadas para os exercícios financeiros seguintes.

b. Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração do valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

A Companhia revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação e submete à revisão da Diretoria Administrativo-Financeira. Revisões que causam impactos relevantes são discutidas no Comitê de Auditoria e, se necessárias, retificadas pelo Conselho de Administração da Companhia.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Para todos os instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a Administração considera que o valor justo se aproxima do valor contábil, uma vez que para esses instrumentos financeiros o valor contábil reflete o valor de liquidação naquela data.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota explicativa nº 31 - Instrumentos financeiros.

5 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção aos seguintes itens, que são mensurados a cada exercício e reconhecido no balanço patrimonial:

- Instrumentos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado;
- Aplicações financeiras e aplicações financeiras vinculadas;

6 Principais políticas contábeis

A Companhia aplicou as políticas contábeis descritas abaixo de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras, salvo indicação em contrário.

a. Instrumentos financeiros

(ii) Reconhecimento e mensuração inicial

As prestações a receber, devedores com vendas compromissadas e outros recebíveis são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado pelo valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao VJR, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(iii) Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado; ao VJORA - instrumento de dívida; ao VJORA - instrumento patrimonial; ou ao VJR.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.
- Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR
- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
- Seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em ORA. Essa escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado ou ao VJORA como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Ativos financeiros - Avaliação do modelo de negócio

A Companhia realiza uma avaliação do objetivo do modelo de negócios em que um ativo financeiro é mantido em carteira porque isso reflete melhor a maneira pela qual o negócio é gerido e as informações são fornecidas à Administração. As informações consideradas incluem:

- As políticas e objetivos estipulados para a carteira e o funcionamento prático dessas políticas;
- Como o desempenho da carteira é avaliado e reportado à Administração da Companhia;
- Os riscos que afetam o desempenho do modelo de negócios (e o ativo financeiro mantido naquele modelo de negócios) e a maneira como aqueles riscos são gerenciados; e
- A frequência, o volume e o momento das vendas de ativos financeiros nos períodos anteriores, os motivos de tais vendas e suas expectativas sobre vendas futuras.

As transferências de ativos financeiros para terceiros em transações que não se qualificam para o desreconhecimento não são consideradas vendas, de maneira consistente com o reconhecimento contínuo dos ativos da Companhia.

Os ativos financeiros mantidos para negociação ou gerenciados com desempenho avaliado com base no valor justo são mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros – Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição. Ao fazer essa avaliação, a Companhia considera:

- Eventos contingentes que modifiquem o valor ou o a época dos fluxos de caixa;
- Termos que possam ajustar a taxa contratual, incluindo taxas variáveis;
- O pré-pagamento e a prorrogação do prazo; e
- Os termos que limitam o acesso da Companhia a fluxos de caixa de ativos específicos (por exemplo, baseados na performance de um ativo).

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas

Ativos financeiros a VJR	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
Ativos financeiros a custo amortizado	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por <i>impairment</i> . A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.
Instrumentos de dívida a VJORA	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. A receita de juros calculada utilizando o método de juros efetivos, ganhos e perdas cambiais e <i>impairment</i> são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em ORA. No desreconhecimento, o resultado acumulado em ORA é reclassificado para o resultado.

Passivos financeiros - Classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJR. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

(iv) Desreconhecimento

Ativos financeiros

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

A Companhia realiza transações em que transfere ativos reconhecidos no balanço patrimonial, mas mantém todos ou substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos transferidos. Nesses casos, os ativos financeiros não são desreconhecidos.

Passivos financeiros

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

Compensação

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(v) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

b. FCVS

Os créditos perante o FCVS têm como contraparte o Fundo de Compensação de Variações Salariais, com garantia da União, o que os caracteriza como ativos financeiros com baixo risco de crédito. A Administração optou por classificar os créditos perante o FCVS, considerando, ao invés da perda de crédito esperada, uma provisão baseada na taxa histórica de realização desses créditos.

c. Terrenos

Compreendem glebas desapropriadas, adquiridas ou recebidas em doação para futura urbanização (saneamento básico e mobilidade), acrescidos dos gastos necessários para viabilizar a utilização dos terrenos, líquidos da perda estimada para redução ao valor recuperável.

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

d. Projetos em fase de desenvolvimento

Representam todos os custos destinados à construção dos empreendimentos, como terrenos incorporados, projetos, terraplenagem, infraestrutura, construção, além dos encargos relativos aos financiamentos obtidos para aquisição de glebas e construção dos conjuntos habitacionais, líquidos da perda estimada para redução ao valor recuperável.

e. Imóveis a comercializar e imóveis em concessão onerosa

Representam as unidades habitacionais concluídas, sendo registradas pelos custos transferidos da conta de projetos em fase de desenvolvimento, líquidos da perda estimada para redução ao valor recuperável.

f. Desapropriações em andamento

Representa o registro dos prováveis valores de desembolsos que a Companhia espera incorrer para desapropriações de novas áreas declaradas de interesse social tais como despesas com pessoal, máquinas utilizadas na desapropriação, indenizações, advogados, despachantes, custos cartoriais, dentre outros e que serão incorporadas ao valor dos terrenos. A contrapartida é registrada no passivo não circulante, na rubrica provisão para desapropriações.

g. Demais ativos circulantes e não circulantes

São apresentados pelo valor líquido de realização.

h. Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia adota metodologia específica para apuração das provisões para redução ao valor recuperável de seus ativos financeiros, que julga mais adequada à sua realidade patrimonial. As principais provisões e os critérios e premissas adotadas para a determinação dessas estimativas são as seguintes:

Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

A provisão para insuficiência de ingresso de caixa, foi constituída, levando-se em consideração a média dos últimos 05 (cinco) anos de prestações emitidas, comparada à média de arrecadação dessas prestações conforme previsto na norma CPC 48 (IFRS 9). O percentual encontrado de insuficiência de ingresso de caixa, foi aplicado sobre o valor registrado das prestações vencidas e a vencer, líquido dos subsídios contratuais. O reflexo da provisão para insuficiência de ingresso de caixa, é assumido na rubrica de “perda de créditos esperadas” no resultado.

Subsídios contratuais

O cálculo do subsídio é elaborado a partir do mês do cadastro do contrato na Prodesp, até a extinção, tendo como fator os índices de regressão do conjunto. O valor do subsídio é descapitalizado, com base na taxa de juros do contrato, do mês de referência até o mês de competência do bônus.

O somatório dos valores dos bônus descapitalizados será o valor da perda, salientando que, a metodologia também é válida para a política atual de concessão de subsídio, em que a taxa de juros é 0,00% e não há regressão do subsídio, neste caso, a perda será o prazo restante, vezes o valor do bônus.

Terrenos

Baseada na revisão das informações apresentadas pela Superintendência de Terras, disponíveis sobre a atual situação dos terrenos totalmente invadidos ou áreas remanescentes de alguns projetos.

Projetos em fase de desenvolvimento

A redução do valor recuperável foi baseada na análise das informações apresentadas pela Superintendência de Obras, Programação e Controle, dos empreendimentos com risco de perda do investimento devido a diversos motivos, como: condomínios invadidos, comunidades existentes, paralisação das obras sem previsão de retomada, em estudo de viabilidade, etc.

Imóveis a comercializar

Baseada na revisão das informações das unidades invadidas, apresentadas pela Gerência de Contratos e Seguros Imobiliários, amparada pelo departamento jurídico.

FCVS a receber

Considera-se o histórico de negativas de cobertura por parte do fundo, através da Caixa Econômica Federal, em decorrência da aderência à um conjunto de normas e procedimentos definidos em regulamentação emitidos pelo Fundo de Compensação de Variação Salarial. Ademais, estima-se uma perda sobre os contratos cujo pedido junto ao fundo ainda não foi formalizado, da qual, o percentual é baseado nos contratos com negativa de cobertura, em relação ao montante dos contratos.

i. Provisões

Uma provisão é reconhecida em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

A Companhia mantém registradas: (i) Provisão para demanda judiciais e administrativas, baseada na avaliação da possibilidade de perda estimada pelos consultores jurídicos da Companhia para as questões em litígio judicial de origem fiscal, cível e trabalhista.

j. Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social corrente são calculados com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 mil para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro real.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, às taxas decretadas ou substancialmente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Não foi apurado imposto corrente a pagar no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, tendo em vista que a Companhia apresentou prejuízo fiscal. Já no ano de 2023, foi apurado imposto corrente a pagar, pois a Companhia apresentou lucro tributável.

Imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando revertidas.

A Companhia não constituiu o imposto de renda e contribuição social diferido sobre os prejuízos fiscais acumulados e diferenças temporárias ativas, devido não preencher os requisitos estabelecidos no CPC 32 (IAS 12) – Tributos sobre o Lucro, que determina, entre outros, a existência de expectativa de geração de lucros tributáveis futuros para o reconhecimento dos créditos de impostos.

k. Receita e custos de unidades habitacionais

Receita de vendas de unidades habitacionais

As receitas de vendas de unidades habitacionais contemplam essencialmente a receita de comercialização de unidades habitacionais, todos os encargos financeiros atrelados a essas receitas, inclusive juros contratuais e variações monetárias; remuneração com cadastramento de candidatos, objetivando a comercialização das unidades habitacionais; parcelas cobradas dos participantes em licitações promovidas pela Companhia, e multas contratuais advindas do descumprimento pelas contratadas de cláusulas contratuais.

Custo de vendas de unidades habitacionais

Representam os custos incorridos pela Companhia para a produção das unidades habitacionais dentre eles destacamos, custos com edificação, topografia, terraplenagem, urbanização e custos indiretos administrativos, de fiscalização de obras e operacional.

l. Outras receitas operacionais

Registram substancialmente, receitas decorrentes de alugueis de imóveis comerciais, recuperação de despesas administrativas, financeiras e de obras.

m. Receitas e despesas na gestão de créditos

Receita na gestão de créditos

Registram substancialmente receitas decorrentes de renegociações de acordos, receitas decorrentes de taxa de concessão de uso, remuneração com cobrança e administração e remuneração com transferência.

Despesa na gestão de créditos

Compreende o registro das despesas realizadas com a administração dos créditos imobiliários da Companhia, como custas cartorárias, taxas e/ou comissões, despesas realizadas com leilões, objetivando a comercialização de unidades habitacionais e lotes urbanizados, despesas realizadas quando da contribuição ao Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, notificações aos mutuários e demais despesas com a gestão dos créditos.

n. Despesas com subsídios concedidos (bônus na prestação)

Compreende o registro efetivo dos subsídios concedidos no ato da emissão do boleto para pagamento da prestação mensal do mutuário, considerando a sua capacidade financeira. A partir do exercício de 2015, a Companhia passou a registrar a Taxa de Compensação de Prestações – TCP, minimizando assim o reflexo dos subsídios concedidos nas prestações.

Registra-se ainda, a perda para subsídio contratual, vinculado ao contrato de financiamento, registrado na mesma data de concessão.

o. Despesas de produção e comercialização

As despesas de produção e comercialização compreendem os gastos com planejamento, elaboração e construção de unidades de projetos, como: gerenciamento de produção e fiscalização de obras; urbanização de áreas para viabilização de projetos; ajuda de custo e auxílio moradia; despesas realizadas com recuperação de unidades de projeto, em virtude de abandono ou retomada, para fins de comercialização; despesas provenientes de registro cartorários das unidades; despesas com divulgação e propaganda para comercialização de unidades; despesas com transporte e remoção dos móveis e de pessoas nas reintegrações de posse; despesas gerais de condomínio, água e luz, quando o mutuário deixou de pagar e o imóvel ainda está em nome da Companhia.

p. Despesas com desenvolvimento comunitário

Abrangem o registro das despesas com serviço social, manutenção de equipamentos comunitários e outras despesas de desenvolvimento comunitários, que não sejam reembolsáveis.

q. Receitas financeiras e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem substancialmente rendimentos de aplicações financeiras, multas, mora e atualização monetária sobre os pagamentos de prestações atrasadas e demais receitas decorrentes de créditos imobiliários e sobre outros ativos, nos termos das cláusulas contratuais pactuadas.

As despesas financeiras abrangem substancialmente despesas com juros sobre empréstimos e financiamentos, despesas bancárias e variações monetárias incidentes sobre empréstimos ou obrigações de responsabilidade da Companhia, nos termos das cláusulas pactuadas. Custos de empréstimo que não são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável são reconhecidos no resultado. As receitas e despesas de juros são reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

r. Arrendamentos

No início de um contrato, a Companhia avalia se um contrato é ou contém um arrendamento.

Um contrato é, ou contém um arrendamento, se o contrato transferir o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de contraprestação.

(i) Como arrendatário

No início ou na modificação de um contrato que contém um componente de arrendamento, a Companhia aloca a contraprestação no contrato a cada componente de arrendamento com base em seus preços individuais. No entanto, para os arrendamentos de propriedades, a Companhia optou por não separar os componentes que não sejam de arrendamento e contabilizam os componentes de arrendamento e não arrendamento como um único componente.

A Companhia reconhece um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data de início do arrendamento. O ativo de direito de uso é mensurado inicialmente ao custo, que compreende o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento, ajustado para quaisquer pagamentos de arrendamento efetuados até a data de início, mais quaisquer custos diretos iniciais incorridos pelo arrendatário e uma estimativa dos custos a serem incorridos pelo arrendatário na desmontagem e remoção do ativo subjacente, restaurando o local em que está localizado ou restaurando o ativo subjacente à condição requerida pelos termos e condições do arrendamento, menos quaisquer incentivos de arrendamentos recebidos.

O ativo de direito de uso é subsequentemente depreciado pelo método linear desde a data de início até o final do prazo do arrendamento, a menos que o arrendamento transfira a propriedade do ativo subjacente ao arrendatário ao fim do prazo do arrendamento, ou se o custo do ativo de direito de uso refletir que o arrendatário exercerá a opção de compra. Nesse caso, o ativo de direito de uso será depreciado durante a vida útil do ativo subjacente, que é determinada na mesma base que a do ativo imobilizado. Além disso, o ativo de direito de uso é periodicamente reduzido por perdas por redução ao valor recuperável, se houver, e ajustado para determinadas remensurações do passivo de arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado inicialmente ao valor presente dos pagamentos do arrendamento que não são efetuados na data de início, descontados pela taxa de juros implícita no arrendamento ou, se essa taxa não puder ser determinada imediatamente, pela taxa de empréstimo incremental da Companhia.

A Companhia determina sua taxa incremental sobre empréstimos obtendo taxas de juros de várias fontes externas de financiamento e fazendo alguns ajustes para refletir os termos do contrato e o tipo do ativo arrendado.

Os pagamentos de arrendamento incluídos na mensuração do passivo de arrendamento compreendem o seguinte:

- Pagamentos fixos, incluindo pagamentos fixos na essência;
- Pagamentos variáveis de arrendamento que dependem de índice ou taxa, inicialmente mesurados utilizando o índice ou taxa na data de início;
- Valores que se espera que sejam pagos pelo arrendatário, de acordo com as garantias de valor residual; e
- O preço de exercício da opção de compra se o arrendatário estiver razoavelmente certo de exercer essa opção, e pagamentos de multas por rescisão do arrendamento, se o prazo do arrendamento refletir o arrendatário exercendo a opção de rescindir o arrendamento.

O passivo de arrendamento é mensurado pelo custo amortizado, utilizando o método dos juros efetivos. É remensurado quando há uma alteração nos pagamentos futuros de arrendamento resultante de alteração em índice ou taxa, se houver alteração nos valores que se espera que sejam pagos de acordo com a garantia de valor residual, se a Companhia alterar sua avaliação se exercerá uma opção de compra, extensão ou rescisão ou se há um pagamento de arrendamento revisado fixo em essência.

Quando o passivo de arrendamento é remensurado dessa maneira, é efetuado um ajuste correspondente ao valor contábil do ativo de direito de uso ou é registrado no resultado se o valor contábil do ativo de direito de uso tiver sido reduzido a zero.

A Companhia apresenta ativos de direito de uso que não atendem à definição de propriedade para investimento em “ativo imobilizado” e passivos de arrendamento em “arrendamento operacional” no balanço patrimonial.

Arrendamentos de ativos de baixo valor

A Companhia optou por não reconhecer ativos de direito de uso e passivos de arrendamento para arrendamentos de ativos de baixo valor e arrendamentos de curto prazo, incluindo equipamentos de TI. A Companhia reconhece os pagamentos de arrendamento associados a esses arrendamentos como uma despesa de forma linear pelo prazo do arrendamento.

Os valores apurados pela Companhia em 1º de janeiro de 2024 seriam R\$ 8.798 nas rubricas “Arrendamento a pagar” no passivo e “Direito de uso ” no ativo (R\$ 7.639 em 01 de janeiro de 2023), bem como, o correspondente impacto líquido no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 de R\$ 3.394 (R\$ 2.202 em 31 de dezembro de 2023) pela amortização de direito de uso e juros sobre as obrigações de arrendamentos. Os impactos foram em seu conjunto considerados pela administração como imateriais.

Sendo assim, a Companhia optou por não reconhecer tais efeitos em suas demonstrações financeiras naquela data.

7 Caixa e equivalentes de caixa

	2024	2023
Caixa	103	130
Depósitos bancários à vista	9.883	16.476
Aplicações financeiras	49.863	42.389
	59.848	58.995

As aplicações financeiras estão, em sua maioria, mantidas no Banco do Brasil, e referem-se a um fundo denominado “BB Renda Fixa SD Simp. Solidez Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, com rentabilidade de 8,10%a.a.em 2024 (10,28%a.a. em 2023); um fundo denominado “BB Renda Fixa SD Diferenciado Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, com rentabilidade de 10,33%a.a. em 2024 (12,49%a.a. em 2023) e também em um fundo denominado “BB Renda Fixa Solidez Absoluta Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, com rentabilidade de 9,77%a.a. em 2024 (10,28%a.a. em 2023), administrados pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo suas carteiras compostas essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa. Existem ainda aplicações mantidas na Caixa Econômica Federal “CEF”, que se referem ao “Fundo de investimento em Cotas de Fundos de Investimento Caixa Giro Empresas Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo, com rendimento de 10,37%a.a. em 2024 (12,53%a.a. em 2023).

As aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 1.646.837, relativo à liberação dos recursos do orçamento de 2024.

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 33.

8 Aplicações financeiras

A Companhia aplica em cotas nos fundos “BB Renda Fixa SD Super Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento”; “BB Setor Público Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”; “BB Renda Fixa SD Diferenciado Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos”; “BB Renda Fixa Simp. Solidez Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos” e “BB Renda Fixa CP Corporate Ágil Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento”, todos administrados pelo BB Gestão de Recursos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo suas carteiras compostas essencialmente por títulos de renda fixa e cotas de fundo de investimento de renda fixa.

São aplicações vinculadas a convênios celebrados com a Secretaria Estadual da Habitação e demais empresas do Estado, cuja movimentação ou resgate estão restritas ao término do convênio por meio de prestações de contas ou da utilização total dos recursos alocados para o objetivo.

Os detalhes sobre os convênios vinculados as aplicações descritas estão divulgados na nota explicativa nº 20.

CONTINUA

CDHU

Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Convênio	Rendimento	31/12/2024		31/12/2023	
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante
Auxílio moradia	(a)	9.422	-	8.673	-
Auxílio moradia	(d)	39	-	37	-
Cidade Legal	(c)	48.769	-	44.153	3.329
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(b)	720	-	677	-
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(b)	978	-	918	-
Vida Longa – Diversos Municípios	(b)	59.617	-	52.015	-
Vida Longa – Diversos Municípios	(a)	8.730	-	25.510	-
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	(c)	27.147	-	19.633	7.756
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Sul	(b)	3.973	-	3.732	-
Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens - DER	(c)	47.210	-	62.020	2.633
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Especial de Melhorias	(b)	-	-	57	-
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 5 e 15)	(a)	6.984	-	565	5.992
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 Metrô)	(a)	-	-	1.249	-
Secretaria da Habitação/Casa Paulista (Melhorias)	(c)	-	-	91.622	-
Secretaria da Habitação/Casa Paulista (Melhorias)	(b)	4.650	-	-	-
Secretaria da Habitação/Casa Paulista (Melhorias)	(a)	62	-	-	-
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Parque Várzeas Tietê e Polder V. Itaim	(b)	22	-	23	-
Fundo Social de São Paulo - Proj Casa da Família/Pça da Cidadania/Reforma	(b)	3.000	-	2.834	-
Hospital Pérola Byington	(b)	-	-	5	-
Secretaria da Habitação - Programa Sub 50 Casa Paulista - Cobansa	(c)	11.301	-	20.079	-
Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto)	(c)	10	-	16.586	-
Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo - Monte Sião/Areião	(b)	546	-	5.218	-
Secretaria da Habitação - Nova Alvarenguinha/ São Bernardo do Campo	(b)	65	-	975	-
Secretaria da Habitação - Jd Serro Azul São Bernardo do Campo	(b)	26	-	24	-
Secretaria de Desenv. Urbano e Habitação - Eiji Kikuti São Bernardo do Campo	(b)	4.492	-	20.312	-
Secretaria da Habitação - Programa de Desenvolvimento Urbano - Moradia Indígena	(b)	5.768	-	5.418	-
Secretaria da Habitação - Programa de Desenvolvimento Urbano - Moradia Quilombola	(b)	3.965	-	3.725	-
Secretaria de Desenv. Urbano e Habitação - São Sebastião	(b)	-	-	887	-
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	(b)	2.440	-	-	-
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	(a)	-	-	7.448	-
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	(c)	152.210	-	160	-
Favela do Pernilongo	(a)	52.717	-	-	-
PM Franco da Rocha	(b)	5.908	-	-	-
Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/ Parceria Público Privada - PPP	(b)	30.100	-	-	-
		497.122	-	405.814	19.710

(a) O fundo “BB Renda Fixa Simp. Solidez Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 9,77%a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (10,28%a.a. no exercício de 2023).

(b) O fundo “BB Renda Fixa SD Diferenciado Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimentos” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 10,33%a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (12,49%a.a. no exercício de 2023).

(c) O fundo “BB Renda Fixa SD Super Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 10,37%a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (12,82%a.a. no exercício 2023)

(d) O fundo “BB Setor Público Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento” apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem o impacto dos impostos de 10,92%a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (10,92%a.a. no exercício de 2023).

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 31.

9 Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas

Nestas rubricas são registrados o contas a receber junto a mutuários oriundo da venda de unidades habitacionais, desmembrados em ativo circulante e ativo não circulante.

No ativo circulante são reconhecidas as prestações a receber considerando o período de doze meses posterior a 31 de dezembro de 2024, assim como, as parcelas vencidas e não recebidas.

No ativo não circulante são reconhecidos os devedores por vendas compromissadas que compreendem as parcelas com vencimentos superiores a doze meses, conforme composição a seguir demonstrada:

	2024	2023
Prestações a receber	2.142.245	2.082.227
Devedores por vendas compromissadas	12.784.295	11.503.344
Programa Carta de Crédito Associativo (i)	2.937.365	2.533.843
	17.863.905	16.119.414
Perda estimada com subsídios contratuais (ii)	(3.664.902)	(3.156.037)
Perdas estimada com créditos de liquidação duvidosa (iii)	(2.233.605)	(1.908.880)
	(5.898.507)	(5.064.917)
	11.965.398	11.054.497
Circulante	1.717.366	1.703.297
Não circulante	10.248.032	9.351.200
	11.965.398	11.054.497

(i) Valor referente ao cadastro de 16.353 beneficiários até o final do exercício de 2024 (12.681 até o final do exercício de 2023), em diversos conjuntos habitacionais em produção, em virtude da obrigatoriedade do recolhimento do seguro habitacional MIP-Morte e Invalidez Permanente, no montante de R\$ 2.937.365 (R\$ 2.533.843 em 2023), ressaltando que, 2.525 beneficiários serão atendidos pela CDHU, no montante de R\$ 532.905 (1.010 beneficiários em 2023, no valor de R\$ 200.133) e 13.828 beneficiários, serão atendidos pelo FPHIS (11.671 beneficiários em 2023, no total de R\$ 2.333.710).

Uma vez concluídos os empreendimentos que farão parte do FPHIS, as prestações relativas aos financiamentos serão obrigação de cada beneficiário final, conforme instrumentos jurídicos firmados na contratação dos empreendimentos, constituindo receitas que serão pagas diretamente na respectiva conta vinculada àquele empreendimento, retornando para o fundo, conforme nota explicativa nº 22.

(ii) Por tratar-se de um compromisso firmado com o mutuário, vinculado ao contrato de financiamento a ele cedido, o subsídio é uma obrigação contratual mensurada e registrada na mesma data da concessão do financiamento para viabilizar o registro do valor do ativo líquido que será recebido do financiado.

A obrigação contratual é apurada pelo seu valor presente, tomando como referência a taxa de juros do contrato de financiamento combinado ao período de concessão dos subsídios, considerando possíveis alterações na renda dos mutuários, e levando-se em conta os “fatores de regressão”, que extingue os subsídios depois de decorridos determinados prazos.

A análise e projeção para estimar o valor do subsídio foram desenvolvidas a partir de banco de dados da Companhia.

De acordo com o contrato de subsídio assinado entre as partes, foram considerados somente a parte dos subsídios vinculada ao valor da amortização e juros da parcela. O reflexo da perda do subsídio contratual é assumido na rubrica de “despesas com subsídios” no resultado.

(iii) A perda esperada sobre prestações a receber e devedores por venda compromissada, está baseada no resultado de uma análise histórica de inadimplência de sua carteira de mutuários com a aplicação de índices de inadimplência sobre o saldo a receber de mutuários líquido de provisão com subsídios

Garantias

Os contratos de financiamento mantidos com os mutuários estão garantidos por hipoteca ou alienação fiduciárias dos imóveis.

Devido ao seu objetivo social, a Companhia não tem como prática a retirada dos mutuários inadimplentes dos imóveis. Caso todos os esforços para recebimentos das parcelas em atraso tenham se esgotado, a Companhia avalia o ingresso com ações judiciais para possível recuperação dos imóveis.

Idade de vencimento da carteira

A composição das prestações a receber por idade de vencimento dos títulos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está divulgada no quadro abaixo:

	2024	2023
Prestações a Vencer	16.350.007	14.605.516
Prestações Vencidas:		
Vencidas até 1 ano	379.654	422.848
Vencidas entre 1 ano e 2 anos	156.836	164.521
Vencidas entre 2 ano e 3 anos	138.856	124.658
Vencidas entre 3 ano e 4 anos	112.218	95.985
Vencidas entre 4 ano e 5 anos	88.836	85.441
Vencidas entre 5 ano e 6 anos	78.681	72.903
Acima de 6 anos	558.817	547.542
	1.513.898	1.513.898
	17.863.905	16.119.414

Concessão de subsídios – Aspectos legais

Os subsídios são concedidos com base na Lei Estadual nº 7.646/91, que trata dos programas habitacionais destinados à construção e financiamento de casas populares à população de baixa renda (até cinco salários mínimos), lei que determina que o valor das prestações não pode comprometer a renda familiar dos mutuários, na amortização de suas prestações, em níveis superiores a 15% ou 20% das referidas rendas.

Até o exercício de 1997 os recursos adicionais do ICMS gerenciavam o equilíbrio econômico do fluxo de caixa da Companhia, porém após a desvinculação de recursos, os repasses à Companhia para a promoção de suas ações no setor habitacional para a população de baixa renda do Estado de São Paulo, passaram a ser um compromisso do Poder Executivo do Governo do Estado de São Paulo.

Histórico dos subsídios

Ao longo dos anos a Companhia tem adotado diferentes políticas para a concessão de subsídios aos mutuários com financiamento obtido por meio de recursos da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, adotando as mesmas diretrizes contidas na Lei Estadual nº 7.646/91, a despeito da não obrigatoriedade legal. Para os contratos celebrados até setembro de 1996, havia um estudo técnico, que previa a concessão de subsídio em escala anual decrescente até o 8º ano de financiamento e do 9º ao 25º ano. O estudo previa uma melhora na renda familiar dos mutuários, de forma que os mutuários seriam capazes de amortizar integralmente o valor da prestação.

A partir de 1996 houve uma forte demanda de mutuários, condicionando à Companhia a manutenção dos subsídios nas bases contratadas inicialmente. Em decorrência daquele cenário, a Companhia optou por suspender a regressão anual dos subsídios, mantendo-os até o final dos contratos. Para os novos conjuntos habitacionais comercializados a Companhia adotou procedimentos visando à diminuição do valor dos financiamentos e dos encargos incidentes, assim como à adequação da regressão dos subsídios e das correções de distorções nos níveis de comprometimento por faixa de renda familiar. O registro efetivo dos subsídios passou a ser no ato da emissão do boleto para pagamento das prestações mensais.

A Companhia prioriza o atendimento às famílias com faixa de renda de 1 a 3 salários, e em sua maioria com a renda de até 1 salário mínimo, tendo como foco estrito o aspecto social. Sua atuação segue as diretrizes emanadas do Governo do Estado de São Paulo, no que concerne às políticas para viabilizar formas de atendimento habitacional. Essa população, por certo, é mais vulnerável à perda de renda, problemas de saúde, desarranjo familiar, dentre outros e, por conseguinte, o esforço da cobrança para manter o recebimento das prestações em dia é muito maior. À medida que o processo de cobrança administrativa se frustra e avança para a esfera judicial, o desgaste pode ser ainda maior, pois para a população que não responde às oportunidades de saneamento das dívidas, as consequências são a rescisão contratual e reintegração de posse do imóvel.

Baseado no conceito do item 10 do anexo do CPC 12 (R1), os recebíveis da Companhia reúnem características próprias definidas nos contratos de financiamentos.

Movimentações:

(i) Perda com subsídios contratuais:

Saldo em 1º de janeiro de 2023	(2.899.396)
(+) Constituição de perda	(256.641)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(3.156.037)
(+) Constituição de perda	(508.865)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(3.664.902)

(ii) Perda esperada sobre prestações a receber e devedores por vendas compromissadas:

Saldo em 1º de janeiro de 2023	(1.550.150)
(+) Constituição de perda	(358.730)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(1.908.880)
(+) Constituição de perda	(326.132)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(2.235.012)

A Administração não reconheceu ajuste a valor presente nas rubricas de “Prestações a receber” e Devedores por vendas compromissadas”, devido ao fato desses ativos estarem reconhecidos ao custo amortizado, sendo aplicável testes de impairment com periodicidade anual.

A exposição da Companhia a riscos de crédito e perdas por redução no valor recuperável relacionadas a prestações a receber e devedores por vendas compromissadas são divulgadas na nota explicativa nº 31.

10 Impostos e Contribuições

10.a Impostos a recuperar

O saldo é proveniente de tributação dos rendimentos de aplicações financeiras, assim como da retenção sobre

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

os serviços prestados pela Companhia, que será utilizado para compensar impostos e/ou contribuições devidas à Receita Federal no decorrer do exercício. Os montantes reconhecidos são de R\$ 20.095 no encerramento do exercício, findo em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 23.074 em 31 de dezembro 2023).

10.b Impostos e Contribuições pagos por estimativa

O montante é decorrente do imposto de renda e contribuição social, apurados no mês de janeiro de 2024, no montante de R\$ 10.619, pagos por estimativa, que serão compensados após a entrega do Sped ECF, tendo em vista que a Companhia não obteve lucro no encerramento do exercício.

11 Serviços prestados a receber

A Companhia presta serviços técnicos especializados na execução de melhoramentos ligados aos planos de desenvolvimento regional, consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas /secretarias do Estado de São Paulo, bem como administra o condomínio dos edifícios CIDADE I; II; III e IV e disponibiliza a assinatura do boletim referencial de custos da FIPE, anteriormente prestados pela extinta Companhia de Obras e Serviços - CPOS. A composição dos saldos a receber pelos serviços prestados e administração de condomínio estão demonstrados a seguir e detalhados na nota explicativa nº 33 – partes relacionadas.

Faturas a Receber	2024	2023
Secretaria da Habitação	365	234
Secretaria do Meio Ambiente	-	93
Fundação para o Desenvolvimento da Educação - FDE	-	35
	365	362

Serviços Técnicos Prestados

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação	2.930	4.010
COHAB Santista	520	-
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	706	585
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	5	15
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	78	78
Procuradoria Geral do Estado - PGE	669	-
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	787	821
Secretaria Municipal da Educação	29	29
Secretaria de Governo - DETRAN		2.530
Secretaria de Governo e Relações Institucionais	4.481	5.925
Secretaria da Justiça e Cidadania	374	229
Secretaria de Turismo e Viagens - Gestão de Convênios I	3.158	780
Secretaria de Agricultura e Abastecimento	(96)	(96)
Administração da Polícia Técnico-Científica	-	43
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Civil - Decap I	673	1.580
Defensoria Pública	-	66
Demais Secretarias	(55)	293
	14.259	16.888

Administração de Condomínio

Secretaria de Governo	526	526
Secretaria Desenvolvimento Urbano e Habitação	609	464
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ	585	575
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM	-	3.302
Coordenadoria Patr Estado/Secr Gestão Gov Digital	338	-
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE	428	354
Departamento Est. De Trânsito de SP - DETRAN	505	-
Secretaria da Habitação (Serra do Mar)	236	-
Secretaria de Desenvolvimento Social	939	350
Secretaria Transportes Metropolitanos	232	241
Demais secretarias	389	638
	4.787	6.450
	19.411	23.338

Total geral de serviços prestados a receber

12 Terrenos e desapropriações em andamento

a. Terrenos

A Companhia apresenta os custos de aquisição de terrenos e as despesas com benfeitorias nos terrenos (sondagem, terraplenagem, topografia, imposto predial e territorial urbano, etc.) destinados a futuros empreendimentos. Após a conclusão das obras, esses custos são reclassificados para a conta de imóveis a comercializar.

	2024	2023
Terrenos	627.052	630.821
Outros custos acessórios dos terrenos	252.046	245.372
	879.098	876.193
Perda estimada para redução ao valor realizável líquido	(325.337)	(314.430)
	553.761	561.763

b. Movimentação das perdas estimadas

A perda estimada para redução do valor realizável líquido foi baseada na revisão das informações apresentadas disponíveis sobre a atual situação dos terrenos totalmente invadidos ou áreas remanescentes de alguns projetos, razão pela qual foram inviabilizados até que a Companhia possa reverter tal situação. No exercício de 2024, houve uma substituição da perda estimada, referente a reavaliação do valor das áreas invadidas e o reflexo da reversão foi registrado em conta de resultado.

Saldo em 1º de janeiro de 2023	(314.401)
(+) Constituição da perda	(29)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(314.430)
(+) Constituição da perda	(10.907)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(325.337)

c. Análise da situação dos terrenos

Situação dos terrenos em 31/12/2024	quantidade	Valor total dos terrenos	Perda	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	61	430.432	-	430.432
Restrição por invasão (i)	37	352.849	(325.337)	27.512
Áreas remanescentes	11	15.514	-	15.514
Aquisições em dez/23 (ii)	4	80.303	-	80.303
Total	109	879.098	(325.337)	553.761

Situação dos terrenos em 31/12/2023	quantidade	Valor total dos terrenos	Perda	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos	68	436.517	-	436.517
Restrição por invasão (i)	36	343.555	(314.430)	29.125
Áreas remanescentes	11	15.358	-	15.358
Interesse de aquisição	1	460	-	460
Aquisições em dez/23 (ii)	4	80.303	-	80.303
Total	120	876.193	(314.430)	561.763

(i) Está deduzido o valor da “perda estimada para redução ao valor realizável líquido” das áreas com restrição por invasão, logo, o saldo em 31 de dezembro de 2024 corresponde ao remanescente não invadido.

(ii) Em 28 de dezembro de 2023, foram adquiridas quatro áreas que pertenciam ao Metrô, contudo, ainda não foram realizados os levantamentos topográficos para subsidiar eventual elaboração de projetos.

d. Desapropriações em andamento

Composição

	2024	2023
Ativo não circulante		
Desapropriações em andamento	101.530	151.410
Passivos não circulante		
Perda com desapropriações em andamento	(107.504)	(142.822)

A conta “Desapropriações em andamento”, no ativo não circulante, é destinada ao registro dos prováveis valores de desembolsos que a Companhia espera incorrer para desapropriações de novas áreas declaradas de interesse social e que futuramente serão incorporadas ao valor dos terrenos.

A contrapartida está registrada na rubrica “Provisão para desapropriações em andamento”, no passivo não circulante, sendo a diferença decorrente de empreendimentos já concluídos, para os quais a demanda judicial registrada no passivo se encontra em andamento, e o ativo foi baixado pelo encerramento do empreendimento.

13 Projetos em fase de desenvolvimento

a. Composição

	2024	2023
Recursos próprios (i)	1.309.143	1.329.283
Perda estimada para redução ao valor recuperável líquido (iii)	(47.511)	(28.997)
	1.261.632	1.300.286
Empreitada Integral (ii)	11.282	11.282
Perda estimada para redução ao valor recuperável líquido (iii)	(11.282)	(11.282)
	1.261.632	1.300.286

(i) Representam todos os custos incorridos até o momento destinados aos empreendimentos, como terrenos incorporados, projetos, terraplenagem, topografia, infraestrutura, edificação, etc. Os recursos utilizados são recebidos como aportes de capital do acionista majoritário, Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo.

(ii) Registra igualmente os custos destinados ao empreendimento, contudo o terreno e o projeto são de responsabilidade das empreiteiras contratadas. Em março de 2022, foi realizada a baixa do conjunto habitacional José Bonifácio C – São Paulo, adquiridopela DERSA, cujo pagamento foi efetuado através de dação do terreno localizado em São Bernardo do Campo – Montanhão, de propriedade da DERSA para a CDHU, conforme escritura lavrada em 22 de julho de 2021, matrícula nº 60.405 do 1º CRI, referente ao encerramento do convênio 0316/11 – trecho Sul.

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia transferiu um dos dois imóveis que permaneciam nesta situação, para a “rubrica imóveis concluídos e não comercializados” e aguarda a regularização por parte da empreiteira para posterior comercialização. O montante de R\$ 11.282, refere-se ao empreendimento Santo Amaro E que está invadido.

(iii) A redução do valor realizável líquido foi baseada na análise das informações apresentadas pela Superintendência de Obras, Programação e Controle, dos empreendimentos com risco de perda do investimento devido a diversos motivos, como: condomínios invadidos, comunidades existentes, paralisação das obras sem previsão de retomada, em estudo de viabilidade, etc.

b. Movimentação dos custos de projetos em desenvolvimento

Programa com recursos próprios e convênios SEHAB/ COHAB	Saldo em 01/01/2023	Movimentação em 2023	Saldo em 31/12/2023	Movimentação em 2024	Saldo em 31/12/2024
Edificação	972.190	(123.146)	849.044	157.327	1.006.371
Infraestrutura	321.269	(22.500)	298.769	(86.589)	212.180
Custo de planejamento e projeto	31.912	18	31.930	(1.245)	30.685
Terreno	211	-	211	(211)	-
Juros contratuais	5.339	388	5.727	(5.727)	-
Seguros	209	(75)	134	(104)	30
Sondagem	1.725	(305)	1.420	1.324	2.744
Terraplenagem	79.380	41.510	120.890	(18.371)	102.519
Topografia	1.609	1.511	3.120	5.617	8.737
IPTU	701	432	1.133	(52)	1.081
Outros Custos não relacionados acima	13.453	3.452	16.905	1.682	18.587
Redução ao valor recuperável líquido	(32.066)	3.069	(28.997)	(92.303)	(121.300)
Total (i)	1.395.932	(95.646)	1.300.286	(38.654)	1.261.632

Programa empreitada integral	Saldo em 01/01/2023	Movimentação em 2023	Saldo em 31/12/2023	Movimentação em 2024	Saldo em 31/12/2024
Edificação	13.489	(5.755)	7.734	-	7.734
Infraestrutura	1.635	(1.173)	462	-	462
Custo de planejamento e projeto	229	(157)	71	-	71
Terreno	4.383	(1.584)	2.799	-	2.799
Terraplenagem	697	(533)	164	-	164
Outros Custos não relacionados acima	150	(97)	51	-	51
Redução ao valor recuperável líquido	(11.282)	-	(11.282)	-	(11.282)
Total (ii)	9.300	(9.300)	(0)	-	(0)
Total Geral	1.405.232	(104.946)	1.300.286	(38.654)	1.261.632

c. Movimentação da estimativa da redução ao valor recuperável:

Saldo em 1º de dezembro de 2023	(43.348)
(-) Reversão de perda	3.069
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(40.279)
(+) Constituição de perda	(18.514)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(58.793)

O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica de “despesas de produção e comercialização” no resultado.

14 Imóveis em concessão onerosa

A rubrica de imóveis em concessão onerosa registra os imóveis que estão destinados a atender a população de baixa renda retirada de áreas de risco, cortiços e comunidades, em situações que não há condições que viabilizem a concretização de um contrato de venda do imóvel naquele momento.

Os contratos sob regime de concessão onerosa precisam necessariamente atender os seguintes critérios cumulativos para que sejam convertidos em contratos de financiamento: 1) A unidade habitacional precisa estar averbada; 2) O candidato sob concessão onerosa deve estar adimplente financeiramente; e 3) A unidade habitacional precisa estar ocupada conforme condições contratuais.

A Companhia registra na rubrica “taxa de concessão onerosa”, no passivo não circulante, o montante já pago até 31 de dezembro pelo ocupante do imóvel sob concessão onerosa, o qual será abatido do saldo devedor numa eventual conversão do seu contrato de concessão onerosa em contrato de financiamento, a título de amortização. Os montantes reconhecidos são de R\$ 48.776 em 2024 (R\$ 57.311 em 2023).

a. Composição

	2024	2023
Imóveis em concessão onerosa	930.734	964.324
Redução ao valor realizável líquido imóveis em concessão onerosa	(141.954)	(148.928)
	788.780	815.395

A estimativa da perda estimada é calculada aplicando-se o índice de participação dos subsídios - IPS, apenas sobre o montante proporcional de mutuários que obtiveram subsídios, considerando que, nem todos os contratos em concessão onerosa, quando convertidos em financiamento farão jus ao benefício do subsídio, visto que terão os recursos financeiros necessários para assumirem as prestações.

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de dezembro de 2023	(149.789)
(-) Reversão de perda	861
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(148.928)
(-) Reversão de perda	6.974
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(141.954)

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

O reflexo da perda estimada é assumido nas rubricas de “despesas com produção e comercialização” e “despesas com subsídios” no resultado.

Atualmente a Companhia possui os seguintes modelos de contratos de concessão onerosa para atendimento aos mutuários que não possuem condições para financiamento do imóvel:

AC - Concessão Onerosa Cortiços

O Decreto Estadual nº 43.132 de 1º de junho de 1998, instituiu o Programa de Atuação em Cortiços - PAC no Estado de São Paulo. Em junho de 2002, foi assinado contrato de empréstimo entre o Governo do Estado de São Paulo e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para a execução do Programa de Atuação em Cortiços (PAC) pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU. O contrato firmado tem o objetivo de revitalizar as áreas urbanas centrais degradadas e melhorar a vida de famílias moradoras em cortiços, por meio da oferta de créditos e subsídios (os créditos são hipotecários e os subsídios diretos) para a aquisição ou obtenção de concessão onerosa de uso das soluções habitacionais previstas.

O Programa de Atuação em Cortiços foi encerrado em 2010 e logrou cumprir a meta de atendimento a 2.750 famílias, entre as modalidades carta de crédito de imóveis no mercado e financiamento por meio da Concessão por 5 (cinco) anos dos empreendimentos produzidos pela Companhia.

CO (idosos) - Concessão onerosa de uso de imóvel

Em 1999 foi implantado o Programa de Atendimento aos Idosos - PAI, regulamentado na Reunião de Diretoria nº 31, realizada em 24 de agosto de 1999, cujas premissas seguem:

- (a) Reservar 5% das unidades habitacionais produzidas pela CDHU aos idosos (com exceção das unidades construídas por regime de mutirão);
- (b) Atender pessoa idosa com idade igual ou superior a 60 anos;
- (c) Família do idoso deve comprovar rendimentos entre 1 e 5 salários mínimos;
- (d) O imóvel permanecer no patrimônio da CDHU;
- (e) Conceder o atendimento habitacional pelo período de 2 anos, prorrogáveis por igual período, podendo prevalecer até o falecimento do concessionário;
- (f) No caso de falecimento do concessionário, a sucessão poderia ocorrer se o cônjuge/companheiro do falecido atendesse aos quesitos citados nos itens b) e c) acima. Na inexistência de sucessores com as características, o imóvel seria desocupado para destinação a outra família com idosos;
- (g) A taxa de uso do imóvel não poderia exceder a 20% da renda mensal.

Com a promulgação da Lei Federal 10.741 de 1º de outubro de 2003 do Estatuto de Idoso, destinado a regular os direitos assegurados às pessoas com idade igual ou superior a 60 anos, bem como atos posteriores do presidente da república e TAC firmado junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo em 29 de abril de 2004, a Companhia redefiniu os critérios de concessão de imóveis e passou a ter as seguintes melhorias contempladas no Instrumento Contratual de Concessão Onerosa de Uso do Imóvel:

- (a) Atender idosos com rendimentos entre 1 e 10 salários mínimos;
 - (b) A cônjuge/companheira, com qualquer idade, poderia permanecer na ocupação do imóvel, no caso de falecimento do idoso, desde que assumisse as obrigações contratuais de origem;
 - (c) O valor da taxa de uso limitada a 15% da renda familiar, e do valor obtido teria um abatimento de 20%.
- A partir de 2007 a CDHU passou a contratar na sua apólice de seguro habitacional a cobertura dos riscos de Morte e Invalidez Permanente - MIP e Danos Físicos ao Imóvel - DFI dos imóveis comercializados ou cedidos a qualquer título pela CDHU, incluindo os contratos a pessoas idosas.

No cenário atual, a CDHU reserva 5% das unidades habitacionais produzidas a pessoas idosas, garantindo a ela e sua família o direito à propriedade.

LS - Concessão onerosa com opção de compra

O instrumento em referência foi utilizado pela Companhia a partir de dezembro de 2003 para viabilizar o atendimento às famílias com componentes de renda com idade superior a 55 anos e 6 meses, nos Programas Habitacionais oferecidos pela CDHU, decorrentes de direitos oriundo do Estatuto do Idoso; vontade expressa do Governo do Estado de São Paulo, limitações de idade constante na apólice de seguros vigente, e possibilidade dos herdeiros coocupantes dos imóveis e identificados na habilitação, a qualquer tempo, regularizar a situação mediante lavratura de instrumento de compra e venda, desde que preenchidas certas condições.

A partir de 2013 a CDHU contratou nova apólice de seguro que passou a prever a cobertura de sinistro de morte e invalidez permanente de beneficiários, independentemente da idade, de até 6% da totalidade da carteira de financiamentos ativos.

Em decorrência desta última providência o instrumento em referência, é utilizado somente nos casos em que o titular ou coparticipante do contrato não apresente a situação civil regularizada. Mas em sendo esta pendência sanada e comunicada à CDHU, é realizada a imediata conversão do contrato de concessão onerosa em contrato de financiamento.

RD - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

Em meados de 2003 a política de desenvolvimento habitacional do Estado de São Paulo determinava o atendimento prioritário dos moradores de áreas de risco e de áreas objeto de projetos de urbanização e erradicação de favelas e cortiços, em situação emergencial, de forma a transferi-las para unidades dos conjuntos habitacionais da Capital e RMSP construídos em Programa de Empreitada Integral, e para unidades dos conjuntos habitacionais produzidas em decorrência dos convênios do Programa Habiteto celebrados com municípios da Região Metropolitana e Interior do Estado.

O caráter emergencial desse atendimento impunha que as unidades fossem destinadas diretamente, sem sorteio público, com grupo-alvo definido, desde que configurado o risco envolvido, de modo a justificar o interesse público no atendimento direto dessas famílias.

O atendimento deveria ser prestado em caráter provisório e oneroso, mediante instrumento adequado para a situação emergencial apresentada, pois mesmo que significasse uma melhoria substancial nas condições de moradia, constituía, na maioria dos casos, um grande problema para essas pessoas, pois implicou na sua mudança de áreas mais centrais para áreas periféricas, distantes de seus locais de aferição de renda.

DR - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

A partir de 2007 a CDHU passa a realizar atendimento habitacional às famílias que não atendam aos critérios convencionais de comercialização, permitindo a utilização do Termo de Permissão de Uso de Imóvel, com a eliminação dos dispositivos que remetem a obrigatoriedade de comercialização, a vinculação do valor de retribuição pelo uso a 15% de 1 salário mínimo e a eliminação da carência de 6 meses para início do pagamento das remunerações pelo uso dos imóveis. Este instrumento terá prazo de 12 meses, não renováveis, findo os quais, deverá ser substituído por instrumento jurídico de comercialização, desde que a família comprove capacidade de pagamento, de acordo com as condições de comercialização da CDHU, à época, ou por Concessão Onerosa de Uso, no caso daqueles que não alcançarem capacidade de pagamento para aquisição do imóvel.

VJ - Termo de permissão de uso oneroso do imóvel

O Decreto Estadual n. º 42.710, de 26/12/97 autorizou a permissão de uso, em favor da CDHU, de uma área pertencente ao DAEE, necessária à construção de novas moradias e urbanização de assentamentos irregulares localizados em setores não inundáveis da Várzea do Tietê.

A regularização dessa área por meio de desapropriação ficou a cargo do DAEE, cabendo à CDHU a edificação dos empreendimentos Vila Jacuí A1, com 673 unidades e Vila Jacuí A2, com 500 unidades habitacionais e demais ações no âmbito do Programa de Urbanização Integrada do Jardim Pantanal.

Cabe ressaltar que em razão da situação fundiária do terreno, só foi possível a CDHU realizar a entrega dos empreendimentos, contratando com as famílias beneficiárias por meio do instrumento em comento.

As ações expropriatórias de responsabilidade do DAEE ainda não chegaram a termo, porém estão sendo acompanhadas pela CDHU, a qual solicitou a elaboração de autorização legislativa para aquisição de propriedade por doação de algumas das áreas objeto dos Processos de Expropriação de Terrenos, visando promover a regularização das unidades habitacionais após a efetiva transferência dessas áreas em seu favor.

PO - Concessão de uso onerosa sem opção de compra

Em razão da necessidade de remoção das famílias em área de risco e/ou de influência das obras de urbanização e de recuperação a cargo da CDHU, no âmbito do Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Guarapiranga. Foi celebrado o instrumento contratual em referência, especificamente, para os empreendimentos Itapecerica da Serra - Parque Santa Amélia, 81 unidades habitacionais e no empreendimento Embu-Guaçu A, 14 unidades habitacionais -UH's.

15 Imóveis a comercializar

e. Composição

	2024	2023
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	589.336	594.074
Imóveis para revenda (ii)	18.140	16.036
	607.476	610.110
Perda estimada de redução ao valor realizável líquido de unidades invadidas (iii)	(11.725)	(13.187)
	595.751	596.923

(i) Compreende os custos por etapa concluída do empreendimento composto por unidades habitacionais ainda não transferidas (vendas efetivas) aos beneficiários finais. Está valorizado pelo custo real incorrido de construção do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2023, foi efetuada a transferência para melhor classificação dos valores que estavam registrados na rubrica “projetos em fase de desenvolvimento” referente ao repasse de recursos para

edificação de unidades habitacionais e urbanização de áreas em diversos municípios, ficando a SEHAB/COHAB inteiramente responsável pela licitação e contratação das obras e serviços de execução das unidades habitacionais a serem destinadas às famílias beneficiárias. A Companhia firmou convênios com a SEHAB/COHAB que se compromete a entregar os imóveis regularizados sendo que a ocupação se dará inicialmente por termos de permissão de uso e posterior comercialização pela Companhia. A SEHAB/COHAB compromete-se ainda, a transferir para o patrimônio da Companhia, os terrenos onde serão edificadas as unidades habitacionais, quando esses forem de sua propriedade.

A partir dessa regularização por parte da SEHAB/COHAB, a Companhia transfere os valores de imóveis em concessão onerosa para os beneficiários e torna-se responsável pela regularização dos imóveis e pela sua comercialização.

(ii) Compreende o valor das unidades residenciais retomadas ou abandonadas que, oportunamente serão comercializadas novamente, as quais estão valorizadas pelo valor retomado (saldo devedor).

(iii) A provisão para redução ao valor de realização constituída para cobrir eventuais perdas decorrentes de 500 (quinhentas) unidades habitacionais que compõem os Condomínios denominados Rosas, Tulipas e Violetas, localizados no município de Itaquaquecetuba, ocupadas irregularmente, tendo em vista que a ordem judicial que deferiu a reintegração de posse em outubro de 2017, até o presente momento não fora cumprida. O processo tramitou na justiça em ações impetradas pela CEF e CDHU, até que em novembro de 2019 foi realizada reunião no Palácio da Justiça, com a participação de representantes de vários órgãos estaduais e municipais, além de representantes dos invasores. Decidiu-se nesta reunião que as 500 unidades dos condomínios mencionados, seriam comercializadas pela CDHU/CEF para os atuais ocupantes das unidades habitacionais. Também ficou definido que as famílias ocupantes que não atendessem os critérios da CDHU para a comercialização das unidades, seriam excluídas e teriam que desocupar os imóveis. A proposta foi aprovada em reunião de diretoria em dezembro de 2020, e até o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram regularizadas 354 unidades habitacionais, revertendo uma parte da perda estimada.

f. Movimentação dos imóveis disponíveis para comercialização

Saldo em 1º de dezembro de 2023	104.885
Imóveis concluídos e não comercializados	505.974
Imóveis para revenda	(749)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	610.110
Imóveis concluídos e não comercializados	(4.738)
Imóveis para revenda	2.104
Saldo em 31 de dezembro de 2024	607.476

g. Movimentação das perdas estimadas:

Saldo em 1º de dezembro de 2023	(18.969)
(-) Reversão da perda de unidades invadidas	1.836
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(17.133)
(-) Reversão da perda das unidades invadidas	1.462
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(15.671)

O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica “despesas de produção e comercialização” no resultado.

16 Fundo de compensação de variações salariais (FCVS)

Composição

	2024	2023
Ativo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	1.542	6.397
	1.542	6.397
Ativo não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a receber (ii)	797.179	767.406
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	11.703	13.328
Perda estimada para redução ao valor recuperável (iii)	(161.831)	(153.459)
	647.051	627.275
Total Fundo de compensação de variação salarial a receber	648.593	633.672
Passivos não circulante		
Fundo de compensação de variação salarial a recolher (iv)	-	(19.385)

a. Histórico de criação do fundo, finalidade e responsabilidades

O Fundo de Compensação de Variações Salariais “FCVS” é um fundo criado pela Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional e Habitação - BNH e ratificado pela Lei nº 9.443, de 14 de março de 1997, que dentre as suas finalidades, destaca-se aquela de responder pelo ressarcimento dos descontos e resíduos decorrentes dos financiamentos aos beneficiários finais, oriundos de contrato de repasse, que por sua vez, constitui a contrapartida/garantia de pagamento dos respectivos saldos residuais dos contratos de empréstimos, firmados com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, administrados pelo banco Caixa Econômica Federal.

b. Processo de novação de créditos

Com relação ao pedido de ressarcimento de seus créditos, em 1º de junho de 2015, a Companhia fez o requerimento de caráter irrevogável e irrevogável ao Ministro de Estado da Fazenda, através de representação formal de seus procuradores, perante ao fundo de compensações de variações salariais (FCVS), aceitando todas as condições estabelecidas pela Lei nº 10.150 de 21 de dezembro 2000, instruído com os contratos caracterizados previamente homologados e validados.

Em 6 de agosto de 2015, a Companhia foi comunicada pela Centralizadora Nacional do FCVS, através do ofício nº 846/2015, que os relatórios de auditoria independente de 2004 à 2007 não possuíam opinião conclusiva e não existia informação acerca das revisões das bases de incidência, como também não havia citação da Medida Provisória e Resoluções pertinentes, bem como não constava rubrica no quadro das contribuições mensais.

Foi solicitada a emissão de carta conforto da empresa de auditoria externa responsável à época pelos respectivos relatórios ou elaboração de novos relatórios por empresa de auditoria diversa para o devido saneamento das pendências. A Companhia contratou nova empresa de auditoria para elaboração dos novos relatórios sobre os demonstrativos das bases de contribuições mensais do FCVS do período de 2004 à 2007 a fim de cumprir as normas contidas no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS.

Em 21 de julho de 2017, a Companhia foi informada pela Centralizadora Nacional Operação do FCVS, através do Ofício nº 348/2017 que os relatórios do período citado estão de acordo com os pressupostos contidos no Manual de Normas e Procedimentos Operacionais do FCVS e na nova regulamentação da Resolução do CCFCVS 305, de 9 de fevereiro de 2012. Devido à grande quantidade de documento, a Companhia contratou a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, que está encarregada de efetuar a conferência e envio de pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo.

No decorrer de 2020, o processo anterior foi cancelado em consequência de um contrato que a CEF não considerou, e a Companhia fez novamente o requerimento em 11 de julho de 2020, nos mesmos moldes de 2015.

(i) Em agosto de 2022, a Companhia celebrou o primeiro contrato (nº 292/2022/CAF) de novação de dívida do FCVS com a União, representada neste ato pelo procurador da Fazenda Nacional, nos termos da legislação em vigor, em especial o disposto na Lei nº 10.150 de 21 de dezembro/2000, na Portaria ME nº 117, de 6 de janeiro de 2022 e na Portaria MF nº 346, de 7 de outubro de 2005, conforme autorização concedida pelo Senhor Ministro de Estado da Economia, foram novados 12.514 (doze mil, quinhentos e catorze) contratos homologados relacionados no processo eletrônico em epigrafe, no Sistema SEI do Ministério da Economia, documentos nº 21801562, 21801657 e 21801718, no valor bruto aproximado de R\$ 209.760 em títulos do Tesouro Nacional, dos quais R\$ 170.774 convertidos em espécie ainda no mês de setembro de 2022, e o restante será pago em parcelas mensais até 01/01/2027.

(ii) Em 31 de dezembro de 2024, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, existem 29.257 contratos que se encontram com eventos caracterizados perfazendo um total de R\$ 797.179 mil compreendendo as seguintes situações:

- R\$ 523.872 referentes a 14.780 contratos cujo pedido de ressarcimento dos créditos junto ao fundo ainda não foram formalizados pela Companhia .
- R\$ 18.406 referentes a 495 contratos que estão aptos a serem novados em conformidade com a Lei 10.150/00, onde permite que as dívidas do FCVS perante aos credores possam ser liquidadas com títulos da dívida pública.
- R\$ 39.668 se refere a 1.067 contratos ainda não auditados pela CEF.
- R\$ 680 referentes a 79 contratos que estão sob análise documental e financeira por parte da CEF.
- R\$ 119.744 é relativo à 8.088 contratos já habilitados, de responsabilidade da Secretaria do Tesouro Nacional, ainda não novados
- Os demais valores que compreendem R\$ 94.809 referentes a 4.748 contratos, que estão em fase de análise pela administração, visto que possuem posicionamento negativo de ressarcimento, solicitação de informações

CONTINUA



Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

adicionais sobre os mutuários, ou ainda sem retorno por parte da Caixa Econômica Federal.

(iii) Até 31 de dezembro de 2021, considerando o histórico de negativas de cobertura, a Companhia calculava o percentual de mais uma possível perda utilizando os contratos com negativa sobre os já habilitados. Com o recebimento do montante novado em agosto de 2022, a Companhia alterou sua metodologia de cálculo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, utilizando os contratos com negativas sobre o total dos contratos a receber. O percentual encontrado (11,89%) foi aplicado sobre os contratos ainda não habilitados, totalizando uma perda estimada de R\$ 161.831, em 31 de dezembro de 2024 (11,71% em 31 de dezembro de 2023, o que resultou na perda estimada de R\$ 153.459).

(iv) O Fundo de Compensação e Variações Salariais (FCVS) a recolher registra a contribuição trimestral de responsabilidade da Companhia, criada pelo Decreto-Lei nº 2164/84. O saldo encontra-se registrado no passivo não circulante para melhor adequação contábil, visto que não há previsão de recolhimento. 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.

Ressalta-se que, baseada na isenção prevista no artigo 12 da Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, a Companhia, desde 1º de janeiro de 2001, não vem recolhendo as contribuições trimestrais ao FCVS, apenas apurando suas bases de incidência, por exigência contida no manual do FCVS.

Em 31 de dezembro de 2024, foi feito um encontro de contas com os valores a receber, baixando assim, essas contribuições não recolhidas.

c. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de janeiro de 2023	(143.348)
(+) Constituição da perda	(10.111)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(153.459)
(+) Constituição da perda	(8.372)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(161.831)

O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica de “despesas com produção e comercialização” no resultado.

19 Empréstimos e financiamentos

a. Movimentação

	Pagamento da prestação								Saldo em 31/12/24
	Saldo em 01/01/24	Captações	Amortização	Juros incorridos	Encargos	Juros	Encargos	Atualização Monetária	
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	118.061	-	(10.051)	(5.671)	(2.609)	5.671	2.609	869	108.880
Total Circulante	118.061	-	(10.051)	(5.671)	(2.609)	5.671	2.609	869	108.880

	Pagamento da prestação								Saldo em 31/12/23
	Saldo em 01/01/23	Captações	Amortização	Juros incorridos	Encargos	Juros	Encargos	Atualização Monetária	
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	125.421	-	(9.449)	(6.087)	(2.800)	6.087	2.800	2.090	118.061
Total Circulante	125.421	-	(9.449)	(6.087)	(2.800)	6.087	2.800	2.090	118.061

b. Detalhamento

Instituição financeira	Data de vencimento	Taxa de juros a.a	Garantia	31/12/2024	31/12/2023
				Circulante	Circulante
Caixa Econômica Federal	abril/2033	7,30%	(a)	98.196	106.602
Caixa Econômica Federal	maio/2033	7,30%	(a)	3.571	3.873
Caixa Econômica Federal	dezembro/2034	7,30%	(a)	7.113	7.586
				108.880	118.061

Foram celebrados 2 (dois) contratos de financiamentos e repasses junto à Caixa Econômica Federal, destinados à execução de obras, serviços, estudos e projetos no Estado de São Paulo, no âmbito do Pró-Moradia (programa com ações integradas e articuladas com outras políticas setoriais que resultem na melhoria da qualidade de vida da população de baixa renda).

Valor inicialmente contratado

Contrato de R\$ 350.000, sob a forma de financiamento concedido pela Caixa Econômica federal, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador e será dividido em 6 (seis) entre os seis empreendimentos a seguir relacionados. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

Projeto	Empreendimento	Valor nominal do empréstimo
Cubatão	Projeto Cota e Casqueiro	83.015
Guarulhos	Projeto Pimentas	45.056
Billings	Projeto Guarapiranga e Mananciais	118.981
Santos	Projeto Bairro Vila Alemoa (i)	54.783
Cubatão	Projeto Bolsão IX	39.140
São Vicente	Projeto México 70	9.025
		350.000

Em fevereiro de 2013 foi cancelado um subcrédito referente ao projeto Santos P - Bairro Vila Alemoa, em decorrência de necessidades de recursos adicionais para sua viabilização.

Contrato de R\$ 218.000 (duzentos e dezoito milhões de reais), sob a forma de financiamento concedido pela Caixa, lastreado em recursos do FGTS, repassados pelo agente operador, equivalente a 78,99% (setenta e oito, noventa e nove por cento) do valor do investimento de R\$276.182 (duzentos e setenta e seis milhões, cento e oitenta e dois mil reais), nas condições estabelecidas no Programa Pró-Moradia e será dividido em 6 (seis) subcréditos. Sobre o saldo devedor do financiamento, inclusive no período de carência e até o vencimento da dívida, incidirão juros à taxa anual nominal de 5% ao ano, capitalizados mensalmente e cobrados também mensalmente.

Projeto	Empreendimento	Valor nominal do empréstimo
Guarulhos	Parque Várzea Tietê (ii)	27.360
Santo André	Jardim Santo André (i)	120.224
São Bernardo do Campo	Vila Ferreira	24.048
São Paulo	Águas Espraiadas (iii)	22.080
São Paulo	Vila Brasilândia (iii)	10.848
São Paulo	Piqueri e Joaquim da Costa Miranda (iii)	13.440
		218.000

- (i) Em dezembro de 2014, o projeto Santo André - Jardim Santo André foi inviabilizado e o subcrédito cancelado.
- (ii) Em setembro de 2015 houve quitação do subcrédito Guarulhos - Projeto Várzea do Tietê.
- (iii) Os subcréditos dos Projetos de São Paulo - Águas Espraiadas/Vila Brasilândia e Piqueri - Joaquim da Costa Miranda, foram cancelados por não atenderem a cláusula suspensiva do contrato de financiamento, que determina o prazo para início das obras.

Incidirá, ainda, sobre os dois contratos descritos acima, a taxa de administração correspondente à taxa nominal anual de 1,3% ao ano, bem como a taxa de risco correspondente à taxa nominal de 1% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor atualizado, durante toda vigência do contrato, a ser cobradas com os juros na fase de carência e com a prestação na fase de amortização.

c. Garantias

- Contrato de penhor de direitos creditórios oriundos da comercialização de habitações e outras avenças, oferecendo à Caixa, a centralização do total das receitas auferidas, oriundas dos direitos creditórios em conta centralizadora mantida em agência da Caixa;
- Conta reserva em agência da Caixa, com saldo de, no mínimo, 04 (quatro) encargos mensais conforme definidos no contrato de vinculação de receitas;
- Instrumento de procuração pública, emitida pelo prazo de 12 (doze) meses, renovável, autorizando bloqueio e saques nas contas centralizadora e de reserva;
- Outorga de penhor de direitos creditórios empenhados, no limite do penhor e,

Nota promissória no valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor do crédito decorrente do contrato, com vencimento à vista, podendo ser apresentada para pagamento até o final do período de implementação do empreendimento.

Cláusulas contratuais restritivas (“covenants”)

A Companhia vem cumprindo satisfatoriamente, para cada projeto receptor de recursos, as condições previstas nas cláusulas contratuais do: 1) contrato de financiamento e repasse de recurso; 2) contrato de penhor dos direitos creditórios oriundos da comercialização de habitações e outras avenças e; 3) contrato de vinculação de receitas, exceção feita ao único índice financeiro citado na cláusula nº 12 - Obrigações do Tomador - alínea “nn” do contrato de financiamento e repasse de recurso.

17 Depósitos judiciais

Composição

	2024	2023
Cíveis (i)	147.833	143.739
Trabalhistas (ii)	4.231	4.443
Tributárias (iii)	37.237	31.298
	189.301	179.480

(i) Os depósitos judiciais de natureza cível são aqueles efetuados pela tesouraria, no momento em que um bloqueio judicial é retirado e transferido para uma conta judicial, bem como, à execução de Termos de Ajustamento de Conduta - TAC em sete conjuntos habitacionais localizados no município de São Paulo, além de três execuções de Ação Civil Pública - ACP em conjuntos habitacionais localizados no interior de São Paulo, de autoria do Ministério Público.

(ii) Os depósitos judiciais de natureza trabalhista são pagamentos de recursos e despesas processuais de ex-funcionários da Companhia ou de empresas às quais a Companhia seja corresponsável pela mão-de-obra.

(iii) Os depósitos judiciais de natureza tributária são pagamentos de débitos fiscais, ou para evitar leilão de imóvel, ou em substituição de penhora, geralmente de IPTU e outras dívidas com os municípios ou empresas concessionárias de serviços.

18 Fornecedores e prestadores de serviços

	2024	2023
Empreiteiros de obras	193.530	384.516
Prestadores de serviços	66.155	41.494
Cauções e retenções contratuais	9.732	9.956
Outros	3.665	891
	273.082	436.857

Representa as obrigações de curto prazo junto a fornecedores em sua maioria empreiteiros em cumprimento aos contratos mantidos com os mesmos no curso normal do objeto social da Companhia.

A Administração não reconheceu o ajuste a valor presente, uma vez que o saldo de fornecedores representa operações de curto prazo, e considera irrelevante o efeito de tais ajustes.

Índice de Cobertura do Serviço da Dívida – ICSD

Em razão do modelo de negócio, a Companhia não gera EBITDA e, consequentemente, conforme demonstrado, não apresentou ICSD no valor estabelecido na cláusula nº 12, resultando assim, na reclassificação dos financiamentos referentes ao Programa Pró-Moradia para o passivo circulante.

	Índice exigido	Índice apurado
ICSD	Maior que 1,3	(43,55)

20 Convênios a repassar

A Companhia, através de parcerias e projetos prioritários, possui convênios com diversas empresas e Secretarias do Governo do Estado de São Paulo, que visa o atendimento da demanda habitacional.

	31/12/2024		31/12/2023	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM (Linha 9 - Esmeralda)	-	-	4.058	-
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Norte	-	-	18.562	-
Secretaria da Habitação - Cidade Legal	48.625	-	40.000	3.328
Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	17.416	-	8.542	7.756
Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ (Linha 5 e 15)	6.980	-	562	5.992
Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM (Linha 6 Metrô)	-	-	1.249	-
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Parque Várzeas Tietê/Guarulhos e Polder V. Itaim	22	-	1.822	-
Auxílio Moradia Emergencial/Novo Começo	11.088	-	12.848	-
Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social - Vida Longa	60.606	-	73.027	-
Secretaria de Estado da Habitação - Programa Melhorias Fundo Social de São Paulo - Projeto Casa da Família, Praça da Cidadania e Reforma	(2.993)	-	78.742	-
Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens - DER	3.008	-	2.842	-
Secretaria da Habitação - Programa Sub 50 Casa Paulista - Cobansa	46.128	-	61.516	2.634
Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto)	10.279	-	17.879	-
Secretaria da Habitação - Programa de Apoio do Crédito Habitacional - Modalidade Carta de Crédito Associativo	(563)	-	16.586	-
Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/ Parceria Público Privada – PPP	199.594	-	(23.735)	-
Outros convênios	30.100	-	-	-
	14.966	-	38.837	-
	445.256	-	353.337	19.710

A seguir detalhes dos principais convênios ativos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

- Desenvolvimento Rodoviário S.A. (DERSA) - Rodoanel Trecho Norte:** o convênio tem como objeto estabelecer as regras acerca do pagamento pela DERSA do valor das unidades habitacionais, viabilizadas pela Companhia por meio de empreendimentos ou pela concessão de cartas de crédito, bem como da transferência pela Companhia, das respectivas unidades habitacionais às famílias cadastradas no programa de reassentamento da população afetada pelas obras do Trecho Norte do Rodoanel Mário Covas, desenvolvido pela DERSA.
- Cidade legal:** convênio celebrado entre o Estado de São Paulo, por intermédio de sua Secretaria da Habitação (SH) e a CDHU, tendo por objeto a transferência de recursos financeiros destinados à implementação do Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais.
- Auxílio-moradia Emergencial (AME):** instituído pelo Decreto nº 55.334, de 11 de janeiro de 2010, posteriormente pelo Decreto nº 56.664, de 11 de janeiro de 2011, a Companhia, respeitadas as formalidades legais, ficou autorizada a celebrar convênios com municípios que tenham declarado estado de calamidade pública, homologado por decreto do Governador do Estado, após análise da Coordenadoria Estadual de Defesa Civil, visando à transferência de recursos para a concessão de benefício eventual denominado auxílio-moradia emergencial. O auxílio-moradia emergencial corresponde ao valor mensal de R\$ 300,00 (trezentos reais) por família beneficiada, com prazo de vigência de seis meses, passível de renovação (prazo de vencimento indeterminado).
- Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ - Linha 17 - Ouro:** convênio celebrado em janeiro de 2012, objetivando definir regras para o atendimento social e habitacional aos indivíduos ou famílias vulneráveis atingidas pelo empreendimento, Linha 17 - Ouro.
- Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ - Linha 5 - Lilás e 15 - Prata:** celebrado em 19 de novembro de 2014, o convênio tem por objetivo unir esforços entre CDHU e METRÔ, mediante a cooperação técnica, material e financeira dos partícipes, com vistas a viabilizar o atendimento habitacional das famílias vulneráveis remanescentes da Linha 5 - Lilás do METRÔ e das famílias vulneráveis assentadas irregularmente nas áreas atingidas por obras de implantação da Linha 15 - Prata do METRÔ, trecho Vila Prudente - Estação

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Iguatemi, bem como nas áreas adjacentes.

- **Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social – Vida Longa:** Convênio celebrado pelo Estado de São Paulo, por meio de suas Secretarias da Habitação e de Desenvolvimento Social e CDHU, cujo objetivo é a implementação do programa Vida Longa, que visa a transferência de recursos da SH para a CDHU, para que esta proceda a construção no Município, de equipamento comunitário de moradia gratuita e respectiva área de convivência social para pessoas idosas, dotado de mobiliário básico e indispensável ao atendimento das necessidades e ao desempenho das atividades dos beneficiários.
- **Secretaria da Habitação – Melhorias:** Convênio celebrado pelo Estado de São Paulo, por meio da Secretaria da Habitação e a CDHU, visando a transferência de recursos financeiros para a promoção de melhorias habitacionais no âmbito do Programa Casa Paulista – Desenvolvimento Urbano.
- **Secretaria da Habitação – Sub 50 Casa Paulista – COBANSa:** Constitui objeto do presente convênio a transferência de recursos da SH para a CDHU, para a promoção de conclusão de obras de empreendimentos habitacionais, programa Sub 50 - Casa Paulista, não finalizados pela COBANSa, no Estado de São Paulo, no âmbito do Programa Casa Paulista Desenvolvimento Urbano.
- **Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens – DER:** Constitui objeto do presente convênio a transferência de recursos pelo Estado de São Paulo, por intermédio da SH e do DER, à CDHU, para operacionalização de atendimentos habitacionais provisórios, por meio de auxílio moradia, bem como de atendimentos definitivos e titulações de unidades habitacionais, todos remanescentes do compromisso firmado pela DERSA, por famílias beneficiárias, por ela indicadas, em decorrência de remoção involuntária para implantação de obras do Rodoanel Sul, Complexo Viário Jacu-Pêssego e Rodoanel Norte.
- **Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto):** O presente convênio objetiva a transferência de recursos da SH para a CDHU, para a promoção de atendimento habitacional às famílias ocupantes do assentamento irregular Vila Itália, no Município de São José do Rio Preto, no Estado de São Paulo, no âmbito do Programa Casa Paulista Desenvolvimento Urbano.
- **Secretaria da Habitação - Programa de Apoio ao Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo:** Constitui o objeto do presente convênio, a transferência de recursos financeiros pelo Estado à CDHU para a operação, pela CDHU, do Programa de Apoio do Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo, regulado pela Deliberação Normativa nº 026, de 30 de novembro de 2021, do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (CGFPHIS).

21 Provisão para demandas judiciais e administrativas

A Companhia é parte (polo passivo) em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo das provisões trabalhistas, cíveis e tributárias, está baseado na avaliação da possibilidade de perda estimada pelos consultores jurídicos da Companhia para as questões em litígio judicial de origem fiscal, cível e trabalhista é em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas estimadas com as ações em curso. A composição do saldo é a seguir apresentada:

	31/12/2024	31/12/2023
Causas cíveis	593.572	570.585
Causas trabalhistas	85.553	61.096
Demais causas tributárias	74.204	155.004
	753.329	786.685

As movimentações nas provisões trabalhistas, cíveis e tributárias são apresentadas a seguir:

	01/01/2024	Atualização Monetária	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	31/12/2024
Cíveis	570.585	33.495	164.238	(102.563)	(72.183)	593.572
Trabalhistas	61.096	7.656	46.145	(27.487)	(1.857)	85.553
Outras causas tributárias	155.004	5.545	22.110	(108.455)	-	74.204
	786.685	46.696	232.493	(238.505)	(74.040)	753.329

	01/01/2023	Atualização Monetária	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	31/12/2023
Cíveis	603.201	36.614	82.204	(117.045)	(34.389)	570.585
Trabalhistas	32.599	1.339	34.103	(4.853)	(2.092)	61.096
Outras causas tributárias	149.985	5.767	533	(1.152)	(129)	155.004
	785.785	43.720	116.840	(123.050)	(36.610)	786.685

A Companhia, com base na posição de seus assessores jurídicos, está discutindo judicialmente a legitimidade de vários processos trabalhistas, cíveis e tributários. A Companhia constitui provisão referente a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a obrigação e o valor possa ser razoavelmente estimado.

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, ex-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.
- Contempla ainda, as diferenças salariais e de benefícios, resultantes de possível decisão desfavorável à CDHU, referente ao dissídio coletivo de 2021, assinado pela administração, com consentimento do CODEC, porém esse mesmo órgão posteriormente emitiu comunicação se negando a cumpri-lo e, como consequência, teve o processo de acordo coletivo ajuizado que aguarda julgamento no TST.
- **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. 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 remanescente de 5% refere-se à diversos processos condominiais e perdas e danos.
- **Outras causas tributárias:** referem-se às execuções fiscais relativas ao IPTU, também provisionadas de acordo com orientações dos consultores jurídicos. Os valores são atualizados mensalmente pela tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais.

Processos com probabilidade de perda possível

A Companhia é parte integrante em processos trabalhistas, cíveis e tributários os quais são classificados como sendo possíveis de perda e que assim não atendem os requisitos de registros contábeis. O montante das provisões trabalhistas, cíveis e tributárias passivas, classificadas como perda possível é de R\$ 606.219 (R\$ 652.233 em 2023). A variação ocorrida em relação ao exercício anterior, deve-se ao fato de alguns processos tributários que estavam com probabilidade perda possível, após minuciosa análise da administração, passaram a ser considerados como perda remota.

22 Programa carta de crédito associativo

Através do convênio 037/2022 a Secretaria da Habitação transfere os recursos financeiros pelo Estado à CDHU para a operação, pela CDHU, do Programa de Apoio do Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo, regulado pela Deliberação Normativa nº 026, de 30 de novembro de 2021, do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (CGFPHIS).

A CDHU aplica esses recursos recebidos, na qualidade de Agente Técnico e Financeiro do Programa, exclusivamente às atividades previstas no Convênio e respectivo Plano de Trabalho, destinados ao financiamento da produção das unidades habitacionais em que trata o credenciamento.

Esta primeira etapa é registrada em convênios a repassar, conforme nota explicativa nº 20, e os recursos são aplicados na produção das unidades habitacionais e despesas referentes ao recolhimento de ITBI, emolumentos cartorários e seguro habitacional MIP-Morte e Invalidez Permanente.

Tendo em vista a obrigatoriedade do recolhimento do seguro na fase da construção os mutuários foram cadastrados no sistema da Prodesp, gerando saldo devedor atualizado mensalmente (conforme nota explicativa nº 9).

Uma vez concluídos os empreendimentos, as prestações relativas aos financiamentos serão obrigação de cada beneficiário final, conforme instrumentos jurídicos firmados na contratação dos empreendimentos, constituindo receitas que serão pagas diretamente na respectiva conta vinculada àquele empreendimento, retornando para o fundo.

O atendimento visa o acesso à moradia por famílias com renda bruta mensal de até 5 (cinco) salários mínimos federais mediante a concessão de subsídios em operações de crédito habitacional com pessoas físicas.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram cadastrados 13.828 beneficiários, no montante de R\$ 2.937.408 (em 31 de dezembro de 2023, 11.671 beneficiários, no montante de R\$ 2.333.710).

23 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da Companhia é formado pelo montante de R\$ 18.570.420 (R\$ 18.030.420 em 31 de dezembro de 2023) totalmente subscrito e integralizado representado por 26.634.092,308 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal (25.428.041.937 ações ordinárias de classe única e nominativas em 31 de dezembro de 2023), conforme demonstrado abaixo:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Quantidade de ações	Valor	%	Quantidade de ações	Valor	%
Fazenda do Estado de São Paulo	26.634.092.276	18.570.420	99,99	25.428.041.905	18.030.420	99,99
Outros	32	-	0,01	32	-	0,01
	26.634.092.308	18.570.420	100,00	25.428.041.937	18.030.420	100,00

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.

A variação ocorrida se refere ao montante de R\$ 540.000, recebido no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e que foi totalmente integralizado na AGO ocorrida em 10 de maio de 2024.

b. Reserva para doações e subvenções

Recursos provenientes do Fundo Rotativo Especial da Loteria da Habitação, criado através do Decreto nº 31.365/90, destinados à construção ou aquisição de equipamentos comunitários, creches, clínicas médicas e dentárias, postos de saúde e parques infantis dentro dos projetos habitacionais.

c. Adiantamentos para futuro aumento de capital

A Companhia tem como principal fonte de recursos o aporte de capital do Tesouro do Estado, por meio de subscrição de ações vinculada à execução de seu programa de investimentos e repasses por meio da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, à qual a Companhia é vinculada. Os recursos são aprovados no Orçamento do Estado, conforme a Lei Orçamentária Anual (LOA) divulgada normalmente no final do exercício estabelecendo as despesas e receitas que serão realizadas no próximo ano. A Companhia recebe os recursos empenhados mensalmente, de acordo com a disponibilidade da Secretaria da Fazenda. Até o período findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 1.646.837, relativo à liberação dos recursos do orçamento de 2024.

d. Prejuízos acumulados

Os prejuízos acumulados, são em grande parte decorrente da diretriz da política habitacional do Governo do Estado de São Paulo, de conceder subsídios às famílias com baixa renda familiar, beneficiárias do atendimento habitacional realizado pela Companhia, inclusive aplicando taxas de juros inferiores as taxas de mercado.

e. Ajustes de avaliação patrimonial

Representam as variações do valor justo das obrigações atuariais com o plano de benefícios concedidos a empregados. Ver detalhes na nota explicativa nº 23.

24 Receitas, custos e despesas de produção e comercialização

	2024	2023
Receitas de vendas de unidades habitacionais <i>(i)</i>	1.262.501	1.037.193
Juros contratuais, atualização monetária sobre financiamentos e FCVS <i>(ii)</i>	997.284	1.105.655
Taxas de licitação, de remuneração com cadastramento, multas contratuais e apoio comunitário	994	2.800
	2.260.779	2.145.648
Custo de produção de unidades <i>(i)</i>	(1.000.752)	(831.673)
	(1.000.752)	(831.673)
Despesas residuais apuradas no encerramento dos empreendimentos <i>(iii)</i>	(143.684)	1.743
Despesas com recuperação de unidades	(12.936)	(32.574)
Reversão (Perda) estimada para projetos em fase de desenvolvimento e terrenos	(35.430)	3.040
Gerenciamento de produção	(209.935)	(202.741)
Fiscalização de obras	(71.670)	(59.306)
Serviços de vigilância	(51.087)	(58.553)
Reversão perda estimada para imóveis a comercializar	1.462	1.836
Ajuda de custo/ auxílio moradia	(1.518)	(3.007)
Serviços técnicos contratados	(53.415)	(72.849)
Programa Estadual de regularização, Vila Dignidade e Moradia Indígena	(1.901)	(4.417)
Indenizações por ações judiciais	(26.336)	(216)
Provisão para contingências cíveis e tributárias	57.811	27.598
Provisão (apropriação) medições obras	(22.035)	(5.400)
Demais despesas de produção e comercialização	(12.956)	(13.176)
	(583.630)	(418.023)
	676.397	895.951

(i) A variação ocorrida na rubrica “receitas de vendas de unidades habitacionais” decorre do volume de unidades entregues a maior em relação ao ano anterior e, conseqüentemente, implica no aumento dos “custos de produção de unidades”. Em 2024 foram assinados 6.941 novos contratos de financiamento (5.956 em 2023).

(ii) A variação ocorreu essencialmente pela queda do número de mutuários na carteira: 239.080 mutuários em 31 de dezembro de 2024 (247.153 mutuários em 31 de dezembro de 2023). Também houve uma pequena queda nos índices IPC-FIPE e IPCA-IBGE

(iii) A variação é decorrente da baixa dos custos dos conjuntos localizados na região de São Sebastião (Litoral Norte de São Paulo), cuja contrapartida era da CDHU, conforme convênio e que foram entregues mediante termo de ocupação não onerosa, para futura doação.

25 Receitas e despesas com gestão de créditos

	2024	2023
Locação por concessão de uso <i>(i)</i>	43.261	35.035
Renegociações de acordos	-	327
Carta de crédito PAC / BID	434	459
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	105	76
Taxas de remuneração com cobrança e administração <i>(ii)</i>	33.622	29.779
Outras receitas na gestão de créditos	230	158
	77.652	65.834
Perda estimada do FCVS	(8.372)	(10.111)
Distrato, rescisão contratual e término de prazo	(44.397)	(31.880)
Indenização de sinistro	-	(19)
Honorários para recuperação de créditos	(2.246)	(3.451)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(2.074)	(1.625)
Contribuição ao FCVS	(1.362)	(1.533)
Notificações à mutuários	(582)	(1.076)
Seguro habitacional	(4.997)	(1.240)
	(64.030)	(50.935)
	13.622	14.899

(i) A variação ocorrida diz respeito ao ajuste do saldo da rubrica “taxa de concessão onerosa” do passivo não circulante para o resultado, referente à amortização recebida dos contratos em concessão e que não serão abatidos na conversão em financiamento.

(ii) A variação ocorreu essencialmente do pagamento de remuneração da carta de crédito associativo pelo FPHIS.

26 Receitas de serviços prestados

	2024	2023
Receitas de serviços prestados		
Serviços técnicos especializados	83.336	75.246
Administração de condomínio	47.814	43.895
Boletim referencial de custos	258	187
(-) Imposto sobre serviços prestados - ISS	(4.070)	(7.608)
	127.338	111.720

A Companhia presta serviços técnicos especializados na execução de melhoramentos ligados aos planos de desenvolvimento regional, consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas/ secretarias do Estado de São Paulo, bem como administra o condomínio dos edifícios CIDADE I; II; III e IV e disponibiliza a assinatura do boletim referencial de custos da FIPE, anteriormente prestados pela extinta Companhia de Obras e Serviços - CPOS.

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

27 Despesas com subsídios

	2024	2023
Subsídios efetivos da carteira de clientes	(601.271)	(602.104)
Recuperação de subsídio via taxa de compensação de prestação	113.972	114.906
Reversão estimada para imóveis em concessão o nerosa	6.974	861
Perda estimada para redução ao valor dos subsídios contratuais da carteira de clientes <i>(I)</i>	(508.865)	(256.641)
	<u>(989.190)</u>	<u>(742.978)</u>

Apesar da diminuição no número de mutuários que fazem jus aos subsídios, nos contratos novos, praticamente todo o saldo devedor é subsidiado, em virtude do valor da parcela de seguro que atinge praticamente os 20% da renda que pode ser comprometida no pagamento de prestação.

- Dezembro/24 - 100.261 mutuários subsidiados
- Dezembro/23 – 100.405 mutuários subsidiados

28 Despesas com desenvolvimento comunitário

	2024	2023
Serviços técnicos contratados <i>(I)</i>	(142.935)	(154.079)
Equipamentos comunitários	(4.643)	(4.082)
Quadras poliesportivas	(350)	(89)
Gastos com vestuários	-	(29)
Demais despesas com desenvolvimento comunitário	(21)	-
	<u>(147.949)</u>	<u>(158.279)</u>

(I) Os serviços técnicos contratados registrados nesta rubrica, se refere ao trabalho técnico social para o programa socioambiental da Serra do Mar, bem como, para organização social e condominial de diversos empreendimentos entregues.

29 Despesas gerais e administrativas

	2024	2023
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(67.563)	(56.602)
Assistência Médico-Hospitalar	(22.338)	(15.571)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	(10.061)	(7.587)
Horas extras	(1.088)	(1.099)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(7.878)	(5.752)
Décimo terceiro salário	(6.311)	(5.464)
Bolsa complementação educação	(3.083)	(2.362)
Salários de Comissionados <i>(nota 33 - partes relacionadas)</i>	(795)	(603)
Honorários da diretoria <i>(nota 33 - partes relacionadas)</i>	(2.646)	(2.782)
Programa Participação Resultados	(5.341)	-
Vale Transporte	(747)	(540)
Honorários do Conselho de Administração e Conselho Fiscal <i>(nota 33 - partes relacionadas)</i>	(2.411)	(2.039)
Auxílio Creche	(91)	(50)
Seguro de Vida em Grupo	(173)	(132)
Treinamento	(309)	(337)
Demais despesas com pessoal	(240)	(268)
	<u>(131.075)</u>	<u>(101.188)</u>
Despesas com encargos sociais		
Contribuição social - COFINS <i>(I)</i>	(57.484)	(54.729)
Provisão para causas trabalhistas e tributárias	(24.458)	(28.496)
I.N.S.S e contribuições correlatas	(17.456)	(14.651)
Contribuição para o FGTS	(7.155)	(7.558)
Contribuição para o PIS/PASEP	(11.246)	(10.399)
Seguro de Acidente do Trabalho	(550)	(406)
Indenizações e avisos prévios	(318)	(533)
Outros encargos sociais	(836)	(893)
	<u>(119.503)</u>	<u>(117.665)</u>
Despesas com serviços de terceiros		
Serviços de processamento de dados <i>(nota 33 - partes relacionadas)</i>	(27.336)	(28.151)
Serviços de divulgação	(26.048)	(20.402)
(I) Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo (PRODESP a partir de dezembro/2021) - <i>(nota 33 - partes relacionadas)</i>	(1.827)	(1.344)
Serviços de zeladoria e condomínio	(1.814)	(1.018)
Serviços de comunicação / postais	(5.701)	(3.473)
Serviços técnicos contratados - PJ	(51.892)	(43.276)
Conservação de bens administrativos	(5.877)	(7.297)
Serviços de reprografia	(1.464)	(1.337)
Locação de bens e despesas com condomínio	(1.369)	(1.284)
Postos de atendimento descentralizados <i>(nota 33 - partes relacionadas)</i>	(496)	(364)
Transporte, despachos e armazenagem	(1.302)	(1.327)
Locação de veículos	(2.031)	(1.071)
Judiciais e de Cartório	(2.320)	(2.086)
Serviços de comunicação-Telefonia	(1.112)	(909)
Locação moveis e equipamentos de escritório	(456)	(551)
Serviços de conservação e limpeza	(4.873)	(4.372)
Serviços de vigilância	(11.987)	(12.174)
Tarifas de água e esgoto, luz e gás	(7.371)	(8.155)
Serviços de copa	(491)	(334)
Outros serviços de terceiros	(20.463)	(15.819)
	<u>(176.230)</u>	<u>(154.744)</u>
Despesas com encargos diversos		
Ações e acordos trabalhistas	(1.792)	(1.384)
Viagens e estadias	(1.263)	(1.341)
Amortizações	(1.080)	(1.053)
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE e Fundação do Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP	(241)	(211)
Depreciações	(452)	(351)
Despesas com locomoção	(72)	(174)
Contribuições a associações de classe	(200)	(63)
Despesas com representação	(136)	(138)
Contribuições ao pacto global ONU	(28)	(24)
	<u>(5.331)</u>	<u>(4.827)</u>
Outras receitas operacionais		
Recuperação de despesas de obras	23.490	7.530
Recuperação de despesas administrativas e de comercialização	8.344	28.346
Aluguéis de imóveis comerciais	2.151	1.820
Atualização do imposto de renda a compensar e depósitos judiciais	2.274	1.768
Outras receitas	-	2.674
	<u>36.259</u>	<u>42.138</u>
	<u>(395.880)</u>	<u>(336.286)</u>

30 Receitas e despesas financeiras

	2024	2023
Receitas financeiras		
Multas, mora e atualização monetária	19.382	12.814
Juros de aplicação financeira	9.657	44.520
Receitas contratuais	725	681
	<u>29.764</u>	<u>58.015</u>
Despesas financeiras		
Despesas e tarifas bancárias	(8.449)	(8.553)
Juros contratuais	(5.546)	(5.699)
Atualização monetária sobre empréstimos	(869)	(2.090)
Outras despesas de variações monetárias	(5.262)	(5.811)
	<u>(20.126)</u>	<u>(22.153)</u>
	<u>9.638</u>	<u>35.862</u>

31 Resultado por ação

Conforme nota explicativa nº 23 a Companhia possui somente ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal. O prejuízo básico por ação da Companhia em 31 de dezembro de 2024 foi de 0,03805 (prejuízo de 0,02240 em 31 de dezembro de 2023) e diluído de R\$ 0,03289 (prejuízo de R\$ 0,02174 em 31 de dezembro de 2023). O fator de diluição das ações é representado pelos recursos adiantados pelo acionista para futuro aumento de capital que em 31 de dezembro de 2024 era de R\$ 1.646.837 (R\$ 540.000 em 2023).

32 Instrumentos financeiros

A Companhia mantém operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos, visando assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A Companhia não efetua aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas definidas pela Administração da Companhia.

Gerenciamento de risco financeiro

Os principais fatores de risco a que a Companhia está exposta são os seguintes:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez;
- Risco de mercado.

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos, as práticas e os processos para a mensuração e gerenciamento de risco e o gerenciamento de capital. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras.

Risco de crédito

	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa	59.848	58.995
Aplicações financeiras restritas	497.122	425.524
Prestações a receber	1.717.366	1.703.297
Devedores por vendas compromissadas	10.248.032	9.351.200
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS)	647.051	627.275
	<u>13.169.419</u>	<u>12.166.291</u>

A nota explicativa 9 relata os critérios de mitigação dos riscos e carteira vencida, bem como os efeitos da provisão para insuficiência de ingressos de caixa, provisão para perda esperada e perda de subsídio contratual. Quanto ao FCVS, os critérios de mitigação dos riscos estão descritos na nota explicativa 16.

Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia.

Tipicamente, a Companhia garante que possui caixa à vista suficiente para cumprir com despesas operacionais esperadas para um período de 90 dias, incluindo o cumprimento de obrigações financeiras. Isto exclui o impacto potencial de circunstâncias extremas que não podem ser razoavelmente previstas, como desastres naturais.

Na prática o que ocorre é um ajustamento do orçamento empresarial por parte da direção financeira da Companhia, para que o mesmo corresponda aos valores aprovados anualmente em Decreto da Lei Orçamentária (LOA).

Abaixo os itens que possuem maturidade contratual como passivos financeiros:

	Valor futuro a pagar	6 meses ou menos	6 - 12 meses	1 - 2 anos	2 - 5 anos	5 anos em diante
Fornecedores	273.082	136.541	136.540	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	148.666	9.133	9.103	18.110	35.774	76.546
Convênios à repassar	445.257	140.420	143.952	160.885	-	-
Outras exigibilidades	53.445	26.723	26.722	-	-	-
	<u>920.450</u>	<u>312.817</u>	<u>316.319</u>	<u>178.995</u>	<u>35.774</u>	<u>76.546</u>

Risco de mercado – Taxa de juros

O perfil de taxa de juros dos instrumentos financeiros da Companhia remunerados por juros está apresentado abaixo:

	2024	2023
Caixa e equivalentes de caixa	59.848	58.995
Aplicações financeiras restritas	497.122	425.524
Devedores por vendas compromissadas	10.248.032	9.351.200
Ativos financeiros	<u>10.805.002</u>	<u>9.835.719</u>
Empréstimos e financiamentos	(108.880)	(118.061)
FCVS a recolher	-	(19.385)
Passivos financeiros	<u>(108.880)</u>	<u>(137.446)</u>

Análise de sensibilidade de taxas de juros

Conforme mencionado na nota explicativa nº 19, a Companhia possui empréstimos e financiamentos com diversas taxas de juros, sendo substancialmente pré-fixadas. Entretanto, a Administração considera que as variações mais significativas estão atreladas somente às operações pós-fixadas registradas nos grupos de aplicações financeiras e devedores por vendas compromissadas, os quais serão demonstrados por meio da análise de sensibilidade abaixo:

CONTINUA



Secretaria de  **SÃO PAULO**
Desenvolvimento Urbano e Habitação **GOVERNO DO ESTADO**



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Exposição patrimonial	Exposição	Risco	Taxa de juros efetiva em 31/12/2024	Cenários				
				I Provável	II 25%	III 50%	IV -25%	V -50%
Ativos financeiros								
Caixa e equivalentes de caixa (Aplicações financeiras) - Nota explicativa 7								
Banco do Brasil	49.863	(a)	8,59%	49.863	50.934	52.005	48.792	47.721
Aplicações financeiras - Nota explicativa 8								
Banco do Brasil	77.915	(a)	9,77%	77.915	79.818	81.721	76.012	74.109
Banco do Brasil	132.521	(a)	10,33%	132.521	135.943	139.366	129.099	125.676
Banco do Brasil	286.647	(a)	10,37%	286.647	294.078	301.510	279.216	271.784
Banco do Brasil	39	(a)	10,00%	39	40	41	38	37
Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas - Nota explicativa 9	17.863.905	Variação da TR	1,69%	17.863.905	17.939.380	18.014.855	17.788.430	17.712.955
Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Nota explicativa 16	810.424	Variação da TR	1,69%	810.424	813.848	817.272	807.000	803.576
Exposição líquida				19.221.314	19.314.041	19.406.770	19.128.587	19.035.858

(a) O risco de exposição das aplicações financeiras restritas é baseado na oscilação da carteira compreendendo os ativos financeiros vinculados ao fundo nas respectivas datas-bases. Uma alteração de 25% (1º Cenário) ou 50% (2º Cenário) nas taxas de juros, na data das demonstrações financeiras teria aumentado ou reduzido o patrimônio líquido e o resultado do exercício de acordo com os montantes demonstrados abaixo:

	Lucro ou prejuízo		Patrimônio líquido	
	Aumento	Diminuição	Aumento	Diminuição
31 de dezembro de 2024				
Cenário 25%	79.970	(79.970)	79.970	(79.970)
Cenário 50%	159.940	(159.940)	159.940	(159.940)

Gestão do capital

A política da Administração da Companhia é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido total.

A Administração procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis mais adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável.

Não houve alterações na abordagem da Companhia à administração de capital durante o ano.

A Companhia não está sujeita às exigências externas impostas de capital.

Classificação dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros está apresentada no quadro abaixo a seguir, e não existem instrumentos financeiros classificados em outras categorias além das informadas:

	2024		2023	
	Aumento	Diminuição	Aumento	Diminuição
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado				
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	546.985	467.913		
Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado				
Caixa e depósitos bancários à vista	9.985	16.606		
Prestações a receber	1.717.366	1.703.297		
Devedores por vendas compromissadas	10.248.032	9.351.200		
FCVS a receber	647.051	627.275		
	13.169.419	12.166.291		
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado				
Fornecedores e prestadores de serviços	273.082	436.857		
Empréstimos e financiamentos	108.880	118.061		
FCVS a recolher	-	19.385		
Convênios à repassar	445.257	373.047		
Outras contas a pagar	53.445	69.056		
	880.664	1.016.406		

Instrumentos financeiros “derivativos”

A Companhia não detém instrumentos financeiros derivativos.

Instrumentos financeiros “não derivativos”

Todos os ativos financeiros “não derivativos” são reconhecidos inicialmente ao valor justo na data da negociação na qual a Companhia se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

33 Partes relacionadas

a. Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os montantes registrados na rubrica “despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da Companhia estão demonstrados a seguir:

Remuneração da administração	Nota	2024			2023		
		Conselho de Administração e Comitê de Auditoria Estatutário	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Conselho de Administração e Comitê de Auditoria Estatutário	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	30	11	6	5	11	6	5
Remuneração		1.983	2.646	428	1.654	2.782	385

A remuneração global dos administradores das sociedades controladas pelo Estado é fixada mediante parecer emitido pelo Conselho de Defesa dos Capitais do Estado - CODEC de forma alinhada com o subsídio então fixado para o Governador.

O valor fixado em R\$ 32.908,97 (trinta e dois mil, novecentos e oito reais e noventa e sete centavos) para os diretores, também servirá de base para remuneração dos membros dos Conselhos de Administração e Fiscal das Companhias, correspondentes, respectivamente, a 30% (trinta por cento) e 20% por cento da remuneração mencionada.

b. Saldos com partes relacionadas

A Companhia disponibiliza colaboradores para prestarem serviços nas mais diversas Secretarias do Estado e registra na rubrica “Outras contas a receber”, no Ativo circulante, o montante das notas de débitos emitidas até 31 de dezembro de 2024 e 2023, respectivamente.

Ademais, presta serviços técnicos especializados na execução de melhoramentos ligados aos planos de desenvolvimento regional, consultoria, assessoria técnica, suporte técnico, logístico e operacional no âmbito dos programas habitacionais estaduais para diversas empresas /secretarias do Estado de São Paulo, bem como administra o condomínio dos edifícios CIDADE I; II; III e IV e disponibiliza a assinatura do boletim referencial de custos da FIPE, anteriormente prestados pela extinta Companhia de Obras e Serviços - CPOS. A composição dos saldos de mútuos a receber da Companhia são demonstradas a seguir e detalhados na nota explicativa nº 11 – serviços prestados a receber.

Faturas a Receber	2024	2023
Secretaria da Habitação	365	234
Secretaria do Meio Ambiente	-	93
Fundação para o Desenvolvimento da Educação - FDE	-	35
	365	362

Serviços Técnicos Prestados

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação	2.930	3.648
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	706	585
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	5	15
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	78	78
Procuradoria Geral do Estado - PGE	669	-
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	787	821
Secretaria Municipal da Educação	29	29
Secretaria de Governo - DETRAN	-	2.530
Secretaria de Governo e Relações Institucionais	4.481	5.925
Secretaria da Justiça e Cidadania	374	229
Secretaria de Turismo e Viagens - Gestão de Convênios I	3.158	780
Secretaria de Agricultura e Abastecimento	(96)	(96)
Administração da Polícia Técnico-Científica	-	43
Departamento Estadual de Investigações - DEIC	-	29
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Civil - Decap I	673	1.580
Defensoria Pública	-	65
COHAB Santista	520	-
Demais Secretarias	(55)	(175)
	14.259	16.086

Administração de Condomínio

Secretaria de Governo	526	526
Secretaria Desenvolvimento Urbano e Habitação	631	464
Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ	585	575
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM	-	3.302
Defensoria Pública	120	108
Coordenadoria Patr Estado/Secr Gestão Gov Digital	343	-
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE	428	354
Departamento Est. de Trânsito de SP - DETRAN	505	-
Secretaria da Habitação (Serra do Mar)	236	-
Secretaria de Desenvolvimento Social	939	350
Secretaria Transportes Metropolitanos	232	682
Secretaria de Desenvolvimento Econômico	95	100
Demais secretarias	147	429
	4.787	6.890
Total geral de serviços prestados a receber	19.411	23.338

c. Serviços prestados por partes relacionadas

A Companhia apresenta abaixo, os saldos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 referentes aos serviços prestados por partes relacionadas continuamente, registrados na rubrica “Despesas gerais administrativas”.

Prestadores de Serviços	Nota	2024	2023
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP	29	(27.336)	(28.151)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (postos atendimento)	29	(496)	(365)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (publicação/publicidade legal)	29	(1827)	(760)
Antônio Carlos Trevisani (f) Antonio Roberto Vicentim	29	(687)	(539)
	29	(108)	(64)
		(30.454)	(30.463)

(i) Trata-se de empregado da Companhia do Metropolitan de São Paulo – METRÔ, que presta serviços na CDHU, desde 1995, lotado na Superintendência de Obras do Interior.

(ii) Trata-se de empregado da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, que presta serviços na CDHU, lotado na Superintendência de Serviços Administrativos.

Adicionalmente, a Companhia possui convênios com diversas empresas e Secretaria do Governo do Estado de São Paulo, divulgadas detalhadamente na nota explicativa nº 20 - Convênios a Repassar.

34 Prejuízos fiscais a compensar

A Companhia possui prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social a compensar sobre os seguintes valores-base:

Prejuízos Fiscais à Compensar	Valor em R\$
Valores até 2019	2.595.006
Exercício 2020	112.510
Exercício 2021	35.975
Exercício 2022	74.894
Exercício 2023	20.242
Acumulado até 2024	2.838.627

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, sem prazo de prescrição. A Companhia não reconhece impostos diferidos ativos sobre esses prejuízos fiscais por causa da incerteza em relação com lucros fiscais disponíveis no futuro.

Conciliação da taxa efetiva

	2024	2023
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.046.612)	(553.444)
Alíquota fiscal combinada	34%	34%
(Adições)/exclusões permanentes	(150)	(93)
Prejuízo fiscal utilizado no exercício	-	6.882
Outros	24	24
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	-	(16.035)
Alíquota efetiva	-	3%

CONTINUA



Secretaria de **Desenvolvimento Urbano e Habitação**



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

35 Compromissos assumidos

A CDHU celebrou contratos junto às entidades elencadas abaixo, que darão origem às despesas de R\$ 836.240 para o próximo ano.

Companhia Excelsior de Seguros	189.629
Consórcio Infrapró 047	41.972
Consórcio Estádio Olímpico Ibirapuera	40.232
Consórcio Gerenciador Urbaniza SP	38.731
Consórcio Geribello / Engeplan / G&A	37.366
Consórcio Habinova II	36.600
Consorcio Morar Bem	35.379
WP Construtora e Incorporadora Ltda.	35.083
Consórcio Maubertec - Engebanc	33.871
Consórcio Gerenciador Habita LP	30.886
Consórcio Morar SP	29.753
Sondotécnica Engenharia de Solos S/A	29.688
Consórcio Bonin-Diagonal-JNS	29.274
Alcance Engenharia e Construção Ltda.	27.992
3JM Construtora e Incorporadora Ltda	27.580
Consórcio Gerenciador Habitação PNEEP	27.496
2N Engenharia Ltda.	18.374
JLA Construções e Comércio Ltda.	16.788
Engemais Empreendimentos E Participações Ltda.	10.498
Papa Lix Plásticos E descartáveis Ltda.	8.732
Consórcio P.M Formado Pelas Empresas / Prelcan Construções E Comercio Eireli / M Thomaz Construções E Serviços Ltda.	8.526
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE	7.872
Elevadores Atlas Schindler Ltda.	6.162
Fratella Engenharia Ltda.	5.628
Soplan Construção e Incorporação Ltda. EPP	5.550
ECG Engenharia Construções e Geotecnia Ltda	4.304
Labor Equipamentos Rodoviários Ltda.	3.962
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - Prodesp	3.415
Consórcio Elo	3.125
San Pio Construtora Eireli	2.969
Construmat Colina Engenharia E Comércio Ltda.	2.685
Carreira e Sartorello Advogados Associados	2.660
Prelcan Construções e Comercio Eireli	2.600
Franco Construções Ltda.	2.284
RCA Assessoria em Controle de Obras e Serviços Ltda. - Epp	2.237
Superintendencia da Policia Tecnico-Cientifica	1.944
Construtora Trapézio Fernandópolis Ltda.	1.778
Increbase Construtora Ltda.	1.654
M. Jesus Assessoria Empresarial Ltda	1.446
Consórcio Obra CDHU- Socorro Formado Pelas Empresas / 3 Ramos Construções Ltda/ Sol Da Bahia Energias Renováveis Ltda.	1.411
Encosam Construções e Saneamento Ambiental Ltda Epp	1.380
Gartner do Brasil Servicos de Pesquisas Ltda.	1.181
Município de Jaguariúna	1.177
Outros	14.366
	836.240

36 Eventos subsequentes

• Recursos para futuro aumento de capital

Conforme Lei nº 18.078 de 03 de janeiro de 2025, para o exercício de 2025 foram aprovados, no Orçamento do Estado, recursos da ordem de R\$ 1.199.483.

Os recursos disponibilizados ingressarão na CDHU como subscrição de ações e serão destinados para investimentos em projetos habitacionais.

Reinaldo lapequino
Diretor-presidente
Nélio Henrique Rosselli Filho
Diretor
Silvio Vasconcellos
Diretor
Maria Teresa Diniz dos Santos Maziero
Diretora
Ticiane Costa D'Aloia
Diretora
Maria Claudia Pereira de Souza
Diretora
Rosângela Paulino da Silva
TC CRC 1SP143.697/O-6

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE
AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Acionistas, Conselheiros e Diretores da

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam

as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de maio de 2025.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/O-1
Francisco de Paula dos Reis Júnior
Contador CRC 1 SP 139268/O-6

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO DO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

Aos Conselheiros de Administração da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

1. APRESENTAÇÃO: o Comitê de Auditoria Estatutário (CAE) da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) é um órgão estatutário, instalado na reunião do Conselho de Administração (CA) de 19 de setembro de 2018, composto por um Conselheiro de Administração Independente e três membros externos independentes, conforme prevê a lei 13.303/2016. O CAE reporta-se ao CA e atua com autonomia e independência no exercício de suas funções funcionando como órgão auxiliar, consultivo e de assessoramento, sem poder decisório ou atribuições executivas. As funções e responsabilidades do CAE são desempenhadas em cumprimento às atribuições legais aplicáveis, estatutárias e definidas no seu Regimento Interno. A responsabilidade prioritária do CAE está relacionada com a revisão e o monitoramento, dentro de sua capacidade de supervisão, dos processos de elaboração e publicação de relatórios financeiros e de auditoria. As avaliações do CAE baseiam-se nas informações recebidas da Administração, dos auditores independentes, a BDO RCS Auditores Independentes (BDO), da Auditoria Interna (AI), a Russell Bedford (Russell), consultoria contratada, dos responsáveis pelo gerenciamento de riscos, conformidade e de controles internos e nas suas próprias análises decorrentes de sua atuação de supervisão e monitoramento. Em 22 de maio de 2024, foi eleito pelo CA o Sr. Leandro Toshio Matsuoka em substituição à Sra. Daniella Breches Böttcher e em 20 de fevereiro de 2025, o mesmo renunciou à posição de membro do CAE.

2. ATIVIDADES REALIZADAS NO PERÍODO: no período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024 foram realizadas 12 (doze) reuniões ordinárias, sendo que a de 13 de agosto de 2024 foi em conjunto com o Conselho Fiscal. As reuniões envolveram Diretores, Superintendentes, Gerentes da CDHU como a Diretoria Administrativa e Financeira; Superintendência de Finanças; Gerência de Contabilidade; Superintendência de Planejamento Estratégico e Programas Habitacionais; Gerente de Planejamento Estratégico e Programas; Superintendente de Gestão e Créditos Imobiliários; Gerente de Conformidade Contratuais; Gerente de Fundos e Seguros; Gerência de Serviços Administrativos; Superintendência de Sistemas de Informação; Superintendência Jurídica; Gerência Jurídica de Licitações e Controle Externo; Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controles Internos; Gerência de Riscos e Controle Interno; Gerência da Ouvidoria e Canal de Denúncias; DPO.; a BDO, equipe interna da AI e a Russell. Adicionalmente às atividades de rotina, o CAE analisou, opinou e acompanhou os seguintes temas referentes a 2025:

- Elaboração da agenda e pautas do CAE para 2024.
- Manifestação sobre as Demonstrações Financeiras e Contábeis de 2024.
- Monitoramento da Carta de Controles Internos de Auditoria Externa – BDO com: a) Revisão das informações financeiras dos períodos findos em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2023 e 2024; b) Revisão escrituração contábil digital – ECD; c) Revisão escrituração contábil fiscal – ECF; d) Relatório sobre a base de contribuição dos agentes financeiros de FCVS; e) Relatório sobre as obrigações assumidas no âmbito do Programa Pró Moradia; f) Revisões intermediárias de 2024 e 2023; g) Execução dos trabalhos com abordagem de avaliação de riscos; contábeis, para reduzir imprevistos, obstáculos ou atrasos na emissão do relatório dos auditores independentes.
- Plano de Auditoria 2024 da BDO.
- Apreciação do Relatório de Partes Relacionadas das ITRs e das DFs de 2024.
- Elaboração e emissão do relatório anual do CAE de 2024 e dos relatórios referentes às ITRs de 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro.
- Apreciação do Relatório de Sustentabilidade de 2024.
- Monitoramento das Perdas prováveis e provisões.
- Monitoramento das provisões dos honorários advocatícios de sucumbência, em atendimento ao ofício de 15/9/2023 referente ao cumprimento da Lei Complementar Estadual nº 497/1986 em reavaliação institucional do CODEC da PGE.
- Monitoramento do RAINTE 2024.
- Apresentação do mapa de riscos atualizado.
- Atividades e relatórios da AI:
 - » Equipe da Russell: 1. Atendimento Habitacional Provisório; 2. Gestão Condominial; 3. Regularização Fundiária; 4. Gestão de Parcerias; 5. Gestão de Obras Habitacionais; 6. Gestão do trabalho técnico social; 7. Gestão de obras e serviços
 - » Equipe interna de AI: 1. Gestão de Fomento Habitacional (carta de crédito); 2. Gestão do Contencioso; 3. Gestão de Parcerias; 4. Licitação de partes relacionadas; 5. PPR – remuneração da Diretoria; 6. Acompanhamento das atividades da Russell.
- Workshop promovido pela AI: "Gestão de Riscos e Linhas de Defesa", tema em consonância com o artigo 9 do inciso VI da Lei 13.303/2016, realizado no dia 19/6/2024, pelo palestrante, Sr. Jorge Krenin, sócio e representante da Russell.
- Acompanhamento do Relatório da LGPD – Lei geral de Proteção de Dados e da contratação de empresa para consultoria realizar um diagnóstico. O CAE recomendou a inclusão no escopo da consultoria o processo de movimentação dos dados junto à PRODESP, que faz todos os relatórios informatizados para a CDHU. Projeto Piloto: Implantação de Autenticação multifator (MFA) para toda a equipe de TI, no 1º semestre/2024, garante maior proteção nas atividades internas da área.
- Apresentação do Plano de Trabalho para o segundo semestre/24 da Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controle Interno;
- Revisão do Regimento Interno do CAE.
- Balanço da situação das metas, referente ao 1º. semestre do Plano de Negócios CDHU – 2024 (7/9/2024).
- Apresentação do Questionário de Maturidade de Governança.
- Estudo do Regimento da AI, Dupla Materialidade e Termo de referência para Licitação de Auditoria Interna para os próximos 3 anos (2026-2028).
- Apresentações dos trabalhos desenvolvidos pela FIPE com as seguintes etapas: 1. Projeto FCVS. 2.

CONTINUA



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano e Habitação



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Diagnóstico Gerencial da carteira imobiliária. 3. Diagnóstico dos Passivos Relacionados. 4. Modelagem para Avaliação e Equalização Econômico-Financeira dos Ativos e Passivos da carteira. 5. Diagnóstico Operacional das atividades em desenvolvimento. 6. Supervisão das Atividades Operacionais: iniciada pelo Projeto Piloto para desenvolvimento de trabalhos de apoio técnico relacionados a supervisão e na operação para aceleração e agilização do processo de novação dos créditos em FCVS. 7. Modelagem para utilização dos créditos.

- Plano Anual e Orçamento do Comitê de Auditoria de 2025 e aprovados pelo Conselho de Administração em 19/2/2025.
- Plano de Auditoria Interna Anual (PAINT) 2025 aprovado no CA em 13/12/2024.
- Plano de Negócio, Metas e Resultados de 2024: 1) Objetivos estratégicos; 2) Funções da CDHU; 3) PPA 2024-2027; 4) Principais Campos de Planejamento Estratégico e Gestão; 5) Metas 2024: Política de Atendimento Habitacional; 6) Estrutura e Gestão Financeira; 7) Gestão da Informação – Prover soluções de longo prazo para monitoramento e controle das conformidades com a LGPD;
- Relatório do Canal de Denúncias, da Ouvidoria, de Consulta Prévia e Fala SP do 1º. Semestre e do final do exercício de 2024, contendo informações quantitativas dos protocolos registrados através das demandas dos usuários quanto às suas solicitações de informações, reclamações, denúncias, sugestões e elogios. As manifestações registradas no Sistema do Canal de Denúncias e no Sistema Informatizado da Rede de Ouvidorias do Estado de São Paulo totalizaram 4595 protocolos, encaminhados para análise das áreas responsáveis e tratando de assuntos referentes a ocupação de áreas e terrenos da CDHU, questões condominiais, obras/infraestrutura, ocupação das unidades habitacionais, questões contratuais e financeiras, jurídicas, seguro habitacional e regularizações diversas.

As atas integrais das reuniões do CAE são disponibilizadas digitalmente no SIEDESC, Sistema de Informações das Entidades Descentralizadas e ficam à disposição para exame dos órgãos de controle em consonância com os parágrafos 2º a 5º do artigo 86 da Lei Federal nº 13.303/2016. Os assuntos relevantes e pertinentes identificados nas atividades do CAE são levados às reuniões do CA, ocasião em que a Coordenadora do Comitê relata e enfatiza aos demais Conselheiros. Os extratos das atas são postados no site da companhia considerando o notório caráter confidencial dos assuntos.

3. RECOMENDAÇÕES PARA MELHORIAS NOS PROCESSOS DE NEGÓCIOS: nos debates estabelecidos nas reuniões, realizadas no período em questão, com os gestores das diversas áreas da Companhia, foram efetuadas diversas recomendações de ações corretivas para processos de controles e gestão dos negócios. As pendências e os respectivos atendimentos às ações corretivas são devidamente registrados em atas e nos planos de ações decorrentes dos trabalhos da AI. As Demonstrações Financeiras (DFs) tiveram atrasos devido à reduzida equipe da contabilidade o que impactou nos prazos de fornecimento de papéis de trabalho para a BDO assim como nas discussões de dados decorrentes de trabalhos da AI. O CAE recomendou melhorias no processo de elaboração das DFs para atendimento dos prazos.

4. AVALIAÇÃO DA EFETIVIDADE DA AUDITORIA EXTERNA INDEPENDENTE E DA AUDITORIA INTERNA: o CAE manteve um canal regular de comunicação com os auditores externos independentes da BDO, permitindo ampla discussão dos resultados de seus trabalhos, de aspectos contábeis e de controles internos relevantes e os riscos mapeados das atividades das áreas e, em decorrência, avaliou como plenamente satisfatório o volume e a qualidade das informações fornecidas por esses profissionais, as quais apoiam sua opinião acerca da adequação e integridade dos sistemas de controles internos e das demonstrações financeiras. Ademais, não foram identificadas situações que pudessem afetar a objetividade e a independência dos auditores externos e dos consultores de auditoria interna.

Quanto à Auditores Internos e a consultoria Russell, o CAE examinou os resultados dos trabalhos, a forma de acompanhamento e a situação das recomendações emitidas pela AI quanto ao cumprimento do PAINT/2024. Sempre que julgado necessário, o CAE orientou a atuação da AI, inclusive com vistas ao aprimoramento dos seus relatórios técnicos (sob os aspectos de objetividade, qualidade e efetividade). Conforme acordado com os representantes da AI ao longo de 2024, o CAE os recebeu com regularidade, tomou ciência e discutiu, especialmente, a elaboração e apresentação dos relatórios dos trabalhos realizados, que foi base para a elaboração do RAIINT/2024. Com base nas atividades desenvolvidas e tendo presentes às atribuições e limitações inerentes ao escopo de sua atuação, o CAE entende que a AI desempenha suas funções com independência. O CAE recomenda à AI que aprimore continuamente sua forma de comunicação, principalmente com a Administração e os órgãos de governança, focando nas informações essenciais para acompanhamento e tomada de decisão das suas atividades, incluindo o treinamento das áreas para que haja melhor compreensão dos benefícios dos trabalhos realizados.

5. AVALIAÇÃO DA QUALIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (DFs): a Administração é responsável pela definição e implantação de sistemas de informações que produzam as DFs em observância à legislação societária, práticas contábeis adotadas no Brasil e à lei federal 13.303/2016. O CAE reuniu-se com os responsáveis pelas áreas de Controladoria e Contabilidade para análise dos procedimentos que envolveram o processo de preparação das DFs relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024. Por fim, discutiu com a BDO os resultados dos trabalhos e as suas conclusões sobre a auditoria das referidas DFs. Efetuou a leitura das DFs relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, concluiram que elas apresentaram em todos os aspectos relevantes as informações requeridas pelas normas vigentes.

6. CONCLUSÕES: durante a condução dos trabalhos, o CAE não identificou nenhuma situação que pudesse afetar a objetividade e a independência da BDO com relação à CDHU. Dessa forma, nos termos do seu Regimento Interno, o CAE informa ao Conselho de Administração que não tem conhecimento de nenhum tipo de relacionamento entre a BDO e a CDHU que possa ter afetado sua independência na execução dos trabalhos da auditoria independente das DFs encerradas em 31 de dezembro de 2024. E registra, ainda, que não foi identificada nenhuma situação de divergência significativa entre a Administração da CDHU, os Auditores Externos Independentes da BDO e o próprio CAE em relação às DFs do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. As opiniões e julgamentos do CAE dependem das informações que são apresentadas pela CDHU, em particular pelos Administradores, a Superintendência de Finanças e Controle, a Gerência de Contabilidade, as Superintendências de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária, Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controles Internos e demais superintendências e gerências da Companhia, além dos Auditores Externos Independentes e da AI. Neste sentido, o CAE julga que todos os assuntos pertinentes que lhe foram dados a conhecer estão adequadamente divulgados nas DFs relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes emitido em 23 de maio de 2025 sem ressalvas.

O CAE recomenda ao Conselho de Administração a aprovação das referidas Demonstrações Financeiras auditadas.

São Paulo, 23 de maio de 2025.

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

Comitê de Auditoria Estatutário

IÊDA APARECIDA PATRÍCIO NOVAIS
Coordenadora
GRACE MARIA SILVA URBANO
Membro

LUIS CARLOS NANNINI
Membro
KARINA FONSECA LIMA
Membro

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, que este subscreve, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, examinou as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, constituídas de Balanços Patrimoniais, Demonstrações de Resultados, Demonstrações de Resultados Abrangentes, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstrações dos Fluxos de Caixa. Com base nos exames que procedeu frente aos documentos apresentados ao longo do exercício, nos esclarecimentos da Diretoria e no Relatório dos Auditores Independentes da BDO RCS Auditores Independentes, deliberou que as referidas Demonstrações complementadas pelas “Notas Explicativas”, estão em condições de serem submetidas à apreciação da Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da Sociedade.

São Paulo, 23 de maio de 2025.

ROBERTO CÉSAR DE OLIVEIRA VIEGAS
RAFAEL ANTONIO CREN BENINI

RAFAEL RAMOS DA SILVA
NERYLSON LIMA DA SILVA
IZADORA RODRIGUES NORMANDO SIMÕES

PARECER DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, que este subscrevem, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, tomaram conhecimento do relatório de Administração e de Sustentabilidade. Examinaram as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, constituídas de Balanço Patrimonial, Demonstrações de Resultados, Demonstrações de Resultados Abrangentes, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido, Demonstrações dos Fluxos de Caixa, e louvando-se nos esclarecimentos da Diretoria e no Parecer dos Auditores Independentes da BDO RCS Auditores Independentes, previamente analisado pelo Comitê de Auditoria Estatutário, deliberaram que as referidas Demonstrações complementadas pelas “Notas Explicativas”, estão em condições de serem submetidas à apreciação do Conselho Fiscal.

São Paulo, 23 de maio de 2025.

REINALDO IAPEQUINO
Conselheiro

GERALDO FERREIRA DE PAULA EDUARDO
Conselheiro

FABIO BERNACCHI MAIA
Conselheiro

FABRICIO MOURA MOREIRA
Conselheiro

DJALMA DIAS DA SILVA
Conselheiro

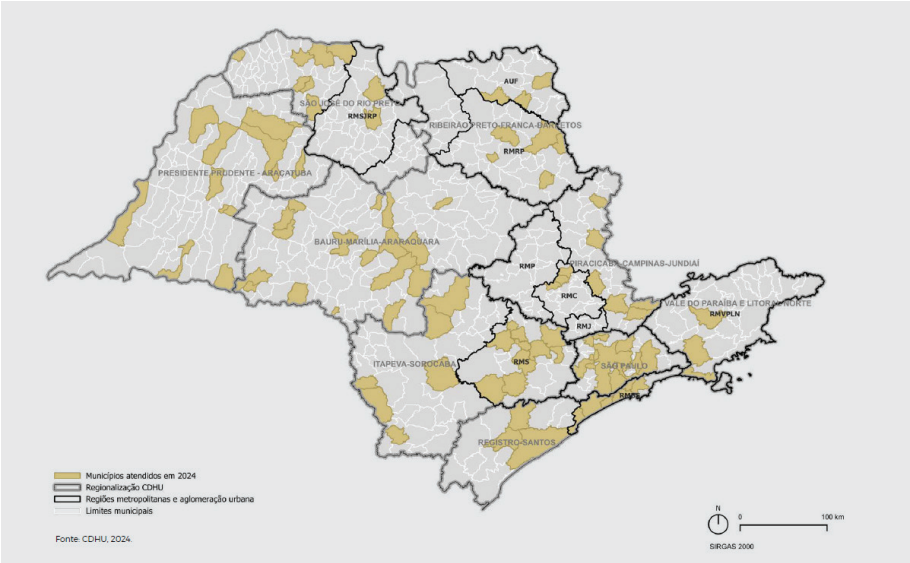
CARLOS AUGUSTO GOMES NETO
Conselheiro

VINICIUS MENDONÇA NEIVA
Conselheiro

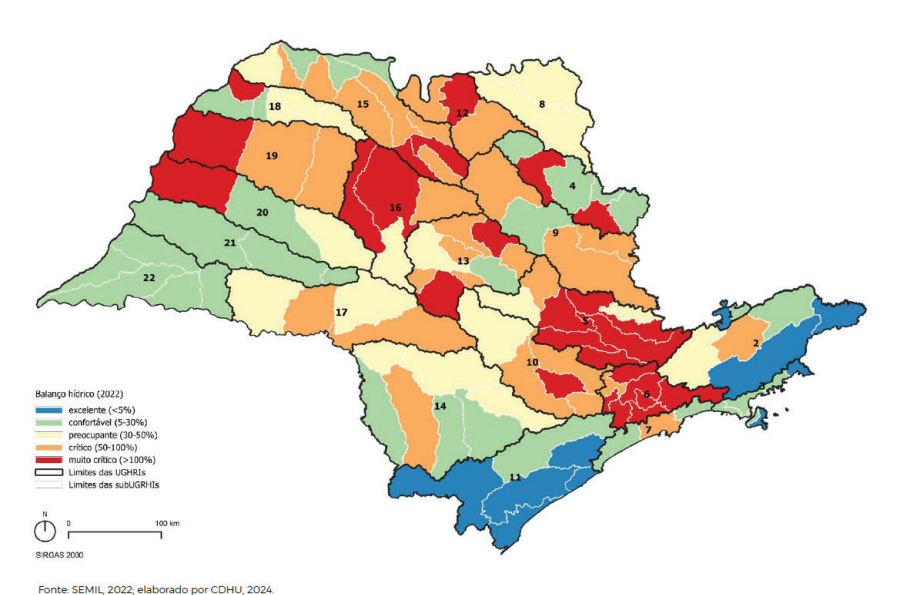
IÊDA APARECIDA PATRICIO NOVAIS
Conselheira

ANEXOS – DOE

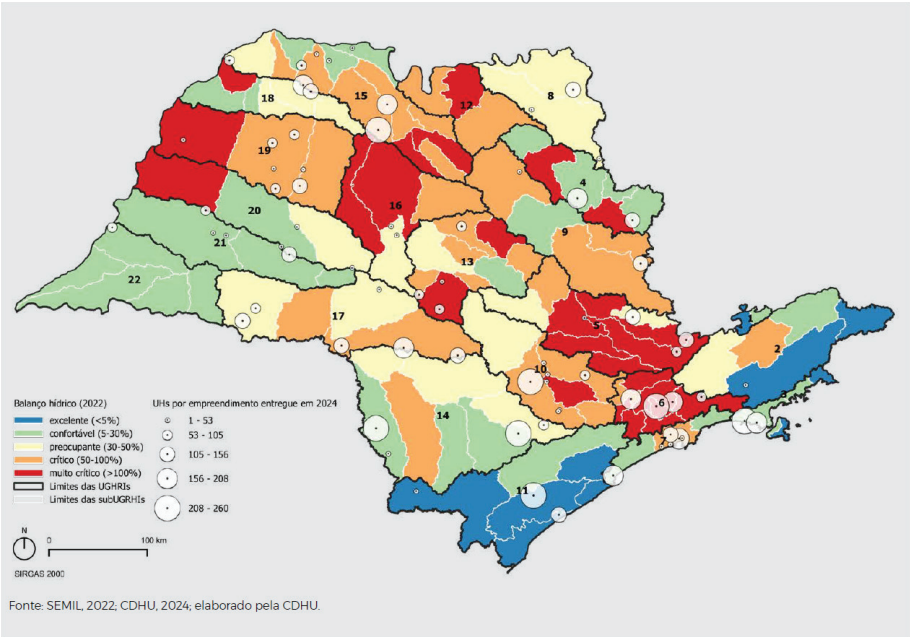
MAPA 1



MAPA 2



MAPA 3



CDHU

Desenvolvimento Urbano e Habitação

Secretaria de



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO



Este documento pode ser verificado pelo código E.2025.06.04.4.2391.1 em <http://www.doe.sp.gov.br/autenticidade>

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil).

