

Em conformidade com o inciso VIII do artigo 8º da Lei federal nº 13.303/2016 (Lei das Estatais), foi elaborada a presente Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa, referida a 31 de dezembro de 2019, subscrita pelos membros do Conselho de Administração.

I – IDENTIFICAÇÃO GERAL

CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DE URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ: 47.865.597/0001-09

NIRE: 3530003189-0

A CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, empresa pública, é parte integrante da administração indireta do Estado de São Paulo, regendo-se por seu estatuto, pela Lei Federal nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis.

Em 31 de dezembro de 2019, o Capital Social da Companhia é formado pelo montante de (R\$ mil) 15.430.409 (quinze bilhões, quatrocentos e trinta milhões, quatrocentos e nove mil), conforme demonstrado a seguir:

ACIONISTA	EM AÇÕES	EM R\$ MIL	%
FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO	21.761.201.553	15.430.346	99,99
OUTROS	82.592	63	0,01
TOTAIS	21.761.284.145	15.430.409	100,00

O capital subscrito e integralizado é representado por 21.761.284.145 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal.

Constitui objeto da Companhia:

- I. Elaborar ou contratar a elaboração de projetos e suas implantações e promover medidas de apoio à realização de planos e programas estaduais e/ou municipais de habitação prioritários para o atendimento à população de baixa renda, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo mediante:
 - a) Aquisição, urbanização e parcelamento de áreas para fins habitacionais;
 - b) Comercialização de lotes urbanizados;
 - c) Implantação de equipamentos comunitários;
 - d) Comercialização de habitações;
 - e) Locação social de habitações;
 - f) Ampliação e/ou melhoria de habitações existentes;
 - g) Recuperação de sub-habitações em assentamentos humanos espontâneos;
 - h) Aquisição e venda de materiais de construção e unidades pré-fabricadas;

- i) Prestação de serviços de assistência técnica, jurídico-legal, comunitária e financeira aos programas estaduais e municipais de habitação;
 - j) Promoção de estocagem estratégica de terrenos para assegurar a execução de programas habitacionais, considerando as diretrizes locais de uso de solo e a conveniência de maximizar os investimentos públicos em serviços urbanos básicos;
 - k) Aquisição e venda de empreendimentos habitacionais;
 - l) Implantação e alienação de áreas comerciais em projetos habitacionais.
- II. Acompanhar, fiscalizar e controlar o cumprimento de obrigações contratuais pelos adquirentes de lotes e habitações financiadas pela empresa;
 - III. Celebrar convênios e contratar serviços junto a instituições financeiras e não financeiras, bem como com entidades internacionais, tendo em vista a obtenção de recursos e suporte técnico para gerir os créditos de financiamentos concedidos aos beneficiários dos programas habitacionais promovidos pela empresa;
 - IV. Atuar junto aos órgãos do governo e concessionários de serviços públicos visando à urbanização de áreas destinadas a programas habitacionais, de acordo com as orientações e regulamentos municipais para o desenvolvimento urbano local;
 - V. Promover, na forma prevista neste Estatuto, a doação de bens a entidades de direito Público Interno e a quaisquer outras entidades das quais o Estado de São Paulo, seus Municípios e a União participem majoritariamente como acionista, para a instalação e funcionamento de serviços e atividades sociais e comunitárias em conjuntos habitacionais já implantados ou a serem implantados;
 - VI. Integrar-se ao Sistema Financeiro da Habitação, assumindo todas as atribuições e responsabilidades decorrentes da lei e das normas editadas por seus órgãos competentes;
 - VII. Promover as atividades necessárias ao desenvolvimento, no Estado de São Paulo, do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), em consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano e habitacional estabelecidos nos níveis estadual e municipal e outros planos similares;
 - VIII. Promover, amigável ou judicialmente, desapropriações de bens necessários ao atendimento de suas finalidades, previamente declarados de interesse social ou de utilidade pública pelo Governo do Estado, consoante autorização outorgada pela Lei estadual nº 905, de 18 de dezembro de 1975;
 - IX. Promover a elaboração de projetos visando a construção e a ampliação de equipamentos urbanos e/ou comunitários e outras edificações destinadas à prestação de serviços públicos, incluídas nos programas de ação de órgãos da Administração Estadual e Municipal, mediante convênios celebrados com as Secretarias de Estado, entidades centralizadas e descentralizadas, devidamente autorizados pelo Governo do Estado;
 - X. Elaborar ou promover a elaboração de projetos de empreendimentos habitacionais para serem implantados em sistema de parceria público-privada (PPP);
 - XI. Estabelecer convênios com instituições do Estado e Municípios, principalmente com os de planejamento e desenvolvimento urbano, para projetos de grande porte que exigem que

ocupação da área, sistema viário e o transporte devem ser tratados de modo integrado objetivando a sua sustentabilidade socioeconômica-ambiental;

- XII. Atuar como agente operador do Fundo Garantidor do Estado de São Paulo, nos termos da legislação estadual específica e seus regulamentos; firmar contratos ou outros ajustes, com a União, o Estado e os Municípios, assim como suas entidades descentralizadas e quaisquer entidades privadas, para a prestação de serviços técnicos relativos à sua missão institucional.

II – CRIAÇÃO DA COMPANHIA – HISTÓRICO E OBJETIVOS PÚBLICOS

Base Legal

A CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, empresa pública, é parte integrante da administração indireta do Estado de São Paulo, regendo-se por seu estatuto, pela Lei Federal nº 6.404/76 e demais disposições legais aplicáveis. Foi constituída por Escritura lavrada no 5º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo, arquivada na JUCESP e publicada no DOE de 22/05/76 sob a denominação de CECAP - Cia. Estadual de Casas Populares. Outras denominações posteriores, mantidos todos os seus registros: CODESPAULO - Cia. de Desenvolvimento do Estado de São Paulo (Decreto nº 16.512 de 19/01/81, AGE de 06/02/81); CDH - Cia. de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo (Decreto nº 21.592 de 03/11/83, AGE de 22.03.84); CDHU - Cia. de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (Decreto nº 30.052 de 15.06.89, AGE de 26.07.89).

Vinculação

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

<http://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/governanca-corporativa/estatuto-social>

- Lei Estadual nº 12.801 de 15 de janeiro de 2008, regulamentada pelo Decreto Estadual 53.823 de 15 de dezembro de 2008, instituiu o Conselho Estadual de Habitação (CEH); Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e Fundo Garantidor Habitacional (FGH).
- Decreto Estadual nº 57.370/11 alterou a designação do Agente Operador dos Fundos Habitacionais, instituindo na SH a Agência Paulista de Habitação Social, com a finalidade de fomentar e executar programas e ações na área de habitação de interesse social e incluindo entre suas atribuições o exercício das funções de Agente Operador do FPHIS e FGH. Esse decreto foi modificado pelo Decreto Estadual nº 60.257/14 – que alterou a denominação da Agência para Casa Paulista.

- Decreto Estadual nº 60.349/14 que indicou as unidades orçamentárias da SH, incluindo a própria SH e a CDHU; e estabeleceu a Casa Paulista como Unidade de Despesa da unidade orçamentária.

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

A CDHU, empresa pública, tem vinculação à Secretaria da Habitação, à qual cabe a definição de suas diretrizes de atuação, sendo as funções/objetivos da Companhia discriminados no seu Estatuto Social, com destaque para:

- ⇒ Agente Promotor e Financeiro de Habitação;
- ⇒ Agente Técnico do Sistema Estadual de Habitação;
- ⇒ Agente Operador do SFH - Sistema Financeiro de Habitação.

III – ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Composição da Administração

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia tinha a seguinte estrutura de administração:

Conselho de Administração	
Lair Alberto Soares Krahenbuhl	Presidente do Conselho de Administração
Alberto Bunduki	Conselheiro de Administração
Diogo Colombo De Braga	Conselheiro de Administração
Geraldo Ferreira De Paula Eduardo	Conselheiro de Administração
Iêda Aparecida Patrício Novais	Conselheiro de Administração
Nelson Antônio De Souza	Conselheiro de Administração
Reinaldo Iapequino	Conselheiro de Administração
Rodrigo Otaviano Vilaça	Conselheiro de Administração

Diretoria	
Reinaldo Iapequino	Diretor-Presidente Diretor de Planejamento e Projetos (cumulativamente) Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária (cumulativamente)
Nédio Henrique Rosseli Filho	Diretor Administrativo-Financeira
Marcelo Hercolin	Diretor de Atendimento Habitacional
Aguinaldo Lopes Quintana Neto	Diretor Técnico

Auditoria Externa
Audidores Independentes: KPMG

Política de Remuneração

A política de remuneração dos conselheiros e diretores da Companhia é estabelecida de acordo com as diretrizes fixadas pelo controlador por meio do Conselho de Defesa dos Capitais do Estado (CODEC). A remuneração mensal dos conselheiros foi fixada em percentuais sobre a remuneração mensal dos diretores da Companhia, sendo 30% para os membros do Conselho de Administração e 20% para os membros do Conselho Fiscal, condicionado à participação em, no mínimo, uma reunião mensal. A política de remuneração anual dos diretores, membros do Conselho de Administração e Conselho Fiscal estão baseadas na Deliberação CODEC nº 01 de 16 de março de 2018.

IV – PRODUÇÃO HABITACIONAL, PARCERIAS GOVERNAMENTAIS, PROJETOS PRIORITÁRIOS E DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Introdução – Panorama do ano de 2019

No ano de 2019, ainda sob os efeitos da crise econômica que impactou o país nos últimos anos, demandando o enfrentamento da restrição de recursos orçamentários, prosseguiu o empenho da CDHU na gestão de seu orçamento, visando otimizar a aplicação dos recursos e o andamento das obras, com a continuidade do cumprimento dos compromissos e contratos assumidos. Também foram retomados estudos para captação de novos recursos internacionais para o Programa Litoral Sustentável.

O desempenho da Cia. no exercício teve como ativo fundamental seus recursos próprios e a arrecadação da carteira de financiamentos habitacionais.

Destaques da Produção Habitacional

Como destaques da atuação da CDHU em 2019, tem-se:

- Prosseguiu a função da CDHU no **suporte técnico ao planejamento habitacional e ao desenvolvimento urbano** e institucional dos municípios nas Regiões Metropolitanas da Baixada Santista e de São Paulo, por meio do mapeamento compartilhado dos assentamentos precários em curso nessas regiões que serão a base para Planos Metropolitanos de Habitação, além de contribuírem com diretrizes para os PDUIs – Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado – estabelecidos no Estatuto da MetrÓpole.
- Quanto aos **resultados da produção** de unidades habitacionais para demanda geral e reassentamento habitacional, viabilização de unidades por cartas de crédito, e urbanização de favelas, tem-se o seguinte quadro de atendimento habitacional:

Total de Atendimentos em 2019 – CDHU	
Unidades Habitacionais Entregues/Concluídas - CDHU ¹	6.776
Cartas de Crédito - CDHU ²	158
Total de Unidades + Cartas de Crédito	6.934
Famílias Beneficiadas por Obras de Urbanização de Favelas - CDHU ³	1.140
Total de Unidades + Cartas de Crédito + Urbanização - CDHU	8.074
Total Auxílio Moradia Emergencial e Auxílio-Moradia - CDHU⁴	9.455
Unidades Habitacionais em Obras - CDHU ⁵	12.450
Urbanizações de Favelas em Obras - CDHU ⁶	1.044
Total de Unidades + Urbanizações em Obras - CDHU	13.494

Tais ações foram desenvolvidas por meio de programas e modalidades de produção diversificados, tendo em vista atender às diferentes condições e problemas habitacionais que envolvem os 645 municípios do Estado e as diferentes condições regionais.

No Programa Parceria com Municípios houve a continuidade dos empreendimentos em obras, com destaque para as entregas dos empreendimentos realizados em parceria com a SH/CAIXA. Neste sentido, vale destacar no exercício o incremento de parceria para viabilização da produção, firmada entre a CDHU e a CAIXA para a implantação de novos empreendimentos, cujas obras serão contratada e terão financiamento da CAIXA, contando com o apoio técnico da CDHU na viabilização dos terrenos municipais, projetos e seleção das empresas construtoras.

- Constitui suporte ao equacionamento das situações de reassentamento habitacional o **atendimento provisório por 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 Auxílio-Moradia Emergencial é previsto pelos Decretos Estaduais nº 55.334, de 11 de janeiro de 2010 (alterado pelo Decreto Estadual nº 55.370, de 27 de janeiro de 2010) e pelo Decreto Estadual nº 56.664, de 11 de janeiro de 2011. Tais auxílios foram custeados com recursos da Secretaria da Habitação. O Auxílio-Moradia Provisório, 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 execução de obras públicas. Tais famílias deverão ter atendimento habitacional definitivo equacionado nos próximos anos. Estes auxílios foram custeados com recursos da Secretaria da Habitação/Casa Paulista e por recursos de parceiros, complementados com recursos da CDHU.

¹ CDHU/ SPH/SSI/GGI. Posição em 31/12/2019.

² CDHU/ SPH/SSI/GGI. Posição em 31/12/2019.

³ CDHU/ SPH/SSI/GGI. Posição em 31/12/2019.

⁴ CDHU/DAH. Posição em 31/12/2019.

⁵ CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 31/12/2019.

⁶ CDHU/SPH/SSI/GGI. Posição em 31/12/2019.

- **A produção e comercialização das unidades habitacionais conta com suporte essencial de Trabalho Técnico Social em Empreendimentos Habitacionais da CDHU**, que compreende as seguintes formas de atuação: Organização Social e Espacial, Ações voltadas à inserção da família no território, Desenvolvimento Local.

A Organização Social e Espacial é dividida entre os macroprocessos Organização Social e Espacial, Orientação para a Organização Condominial e Orientação e Execução da Gestão Condominial. Essa frente de atuação se centra em ações técnicas voltadas à organização interna dos empreendimentos da CDHU, incentivando a integração dos moradores, a gestão participativa para a sustentabilidade dos conjuntos habitacionais, o apoio para às questões relacionadas à boa convivência em condomínio e vizinhança, a capacitação do Corpo Diretivo para administração condominial na forma da lei e o fomento de ações voltadas para o desenvolvimento local e humano.

- **Outra ação essencial da CDHU é a regularização fundiária de empreendimentos da companhia, visando a equacionar o passivo de conjuntos habitacionais irregulares e promover benefícios à população envolvida e à cidade.** No exercício de 2019 foram averbados 45 empreendimentos, beneficiando 9.019 famílias que tiveram sua moradia regularizada.

Parcerias Governamentais e Projetos Prioritários

Prosseguiram em 2019 os trabalhos de articulação de recursos federais e estaduais que envolvem projetos de intervenção em favelas e assentamentos precários, **implementando ações de urbanização, reassentamentos habitacionais para apoio à urbanização, à remoção e ao reassentamento de famílias moradoras de áreas de risco ou afetadas por obras públicas, e ações na área central do município de São Paulo**, com provisão de moradias na área central, visando à qualificação urbana e incremento da qualidade de vida.

Destaca-se a continuidade **de Convênios e Termos de Cooperação com os municípios de São Paulo São Bernardo do Campo, Carapicuíba, Santos, Cubatão, Osasco e com as companhias DERSA, Metrô, CPTM, DAEE e com a Secretaria de Transportes Metropolitanos**, em ações de recuperação urbana, ambiental e reassentamento habitacional de famílias.

Os Projetos prioritários - assentamentos precários, recuperação ambiental e urbana e demandas específicas da Companhia continuam sendo implantados no Jardim Santo André, Urbanização Favela Pimentas - Guarulhos C, **com especial atenção à regularização técnica e fundiária de intervenções em favelas** Projeto Pantanal (Vila Jacuí A e B), Projeto Sumaré C, Projeto Hortolândia A1/A2/A3, Diadema E (Morro do Samba), São Bernardo do Campo L (Jd. Calux), São Bernardo do Campo F, SP/Itaquera D, E e F (IPESP), Santo André B (Centreville).

Quanto a empreendimentos habitacionais de propriedade da CDHU no Município de São Paulo, que apresentam ocupações irregulares e precárias (favelas) em áreas destinadas a uso coletivo e Áreas de Proteção Permanente - APPs, estudos estão sendo elaborados visando à requalificação destas

ocupações, considerando os projetos de regularização em andamento na prefeitura, as ações judiciais para a reintegração na posse e a nova legislação de regularização fundiária.

Prosseguem também as ações do Projeto Recuperação Socioambiental da Serra do Mar e Litoral Sustentável. O Programa Serra do Mar visa à recuperação do Parque Estadual da Serra do Mar (PESM), maior área contínua da Mata Atlântica preservada no Brasil, que sofre ameaça de ocupação por assentamentos habitacionais precários. As intervenções habitacionais são articuladas às da Política Estadual de Meio Ambiente no programa, que configura um conjunto de ações e intervenções da Secretaria da Habitação e da Secretaria do Meio Ambiente, envolvendo o Parque Estadual da Serra do Mar e outros remanescentes do bioma da Mata Atlântica. No âmbito das ações habitacionais do programa, beneficiará 7.775 famílias, das quais 5.808 já foram atendidas com novas unidades habitacionais e 1338 com obras de urbanização. Para o Litoral Sustentável, abrangendo Baixada Santista e Litoral Norte, atualmente tramita na Secretaria de Assuntos Internacionais – SEAIN do Governo Federal, proposta para captação de recursos externos na ordem de US\$ 100 milhões, para ações habitacionais estão previstas o atendimento de 2335 famílias para reassentamento e atendimento por obras de urbanização integrada.

Estes projetos contam também com apoio específico de ações sociais em habitação, com o Trabalho Técnico Social em urbanização de favelas e áreas urbanas degradadas que objetiva subsidiar e viabilizar o planejamento e a execução de intervenções públicas integradas ou específicas, envolvendo projetos de: (1) requalificação urbana com intervenção direta da CDHU, por meio da urbanização das áreas e/ou reassentamento das famílias; (2) convênios com outros órgãos para implantação de projetos de mobilidade urbana, habitação, saneamento, e outros; (3) recuperação ambiental em programas de governo e (4) regularização fundiária de áreas urbanizadas ou consolidadas.

Planejamento Estratégico, Desenvolvimento Institucional e Assistência Técnica

No que se refere ao Planejamento Estratégico – Plano de negócios 2020 e estratégia até 2024, com base nos trabalhos de planejamento estratégico da CDHU, e tendo a referência das diretrizes do Plano Estadual de Habitação (PEH-SP) 2011-2023, a CDHU avançou e apresentou ao Conselho de Administração, na sua última reunião anual, o Plano de Negócios 2020 e a estratégia de longo prazo atualizada com análise de riscos e oportunidades para os próximos cinco anos, conforme exigências da Lei Federal nº13.303/2016 – Lei das Estatais – em continuidade aos elaborados para 2017 e 2018, tendo também aferido a realização das metas do Plano de Negócios do exercício atual.

Esse instrumento consolida o planejamento gerencial, com foco estratégico, e reitera a ênfase no monitoramento e avaliação orçamentária, a visão da carteira da CDHU, como ativo fundamental, a importância da continuidade dos esforços para redução da inadimplência e captação de recursos, além de iniciativas voltadas à normatização da política de atendimento da Companhia, com ênfase à incorporação das normas da política de reassentamento habitacional regulamentada por meio da Resolução SH nº 24, de maio de 2017. Foram também apresentadas as realizações referentes ao Plano de Negócios 2019.

Quanto às ações gerenciais da CDHU para captação de recursos e diminuição dos índices de inadimplência, em 2019 houve continuidade das ações que envolvem trabalho social, providências administrativas e ações judiciais.

As ações para comunicação da Campanha de Regularização Financeira foram amplas, através da imprensa e de avisos de cobrança sistematizados, envio de boletos com o melhor acordo, bem como atuação da equipe do Call Center, através de ações de ligações ativas e envio de SMS, com ações das 4 (quatro) empresas Contratadas, que atuaram fortemente na negociação “in loco”.

No âmbito da Política Estadual de Reassentamento Habitacional, em 2019 foi finalizada a norma para parceria com os municípios para reassentamento de famílias residentes em áreas de risco, de obras ou edifícios públicos, bem como de assentamentos precários a serem recuperados. Também foi elaborada Norma para atendimento por meio de auxílio-moradia. A necessidade de elaboração de uma norma específica para demanda fechada de reassentamento se impõe, considerando a natureza dos processos de reassentamento, caracterizado pelo atendimento do conjunto de famílias residentes no território objeto de ação do poder público e pela desocupação compulsória, destacando-se a garantia do planejamento adequado da intervenção.

No suporte aos Planos Metropolitanos de Desenvolvimento Habitacional - Mapeamento de Assentamentos Precários e Planos Regionais de Habitação, de modo a qualificar o diagnóstico habitacional nas regiões metropolitanas, incorporando informações territoriais de necessidades habitacionais que orientem a definição de programas e linhas de ação, teve prosseguimento, em 2019, o trabalho em parceria com a Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM) e os municípios participantes da Câmara Temática de Habitação do Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista (Condesb). Este trabalho alcançou avanços expressivos, seja na estruturação de variáveis e conceitos para caracterização de assentamentos precários, seja no mapeamento dos assentamentos dessa região, com informações inseridas no Sistema de Informações Metropolitanas, da Emplasa, avançando em sua qualificação e na construção de critérios para definir prioridades de ação.

Ações de qualidade, Sustentabilidade e Responsabilidade Social

Dentre as ações de qualidade e sustentabilidade promovidas pela CDHU em 2019, destacam-se:

- Em 2019 a CDHU mais uma vez elaborou seu **Relatório de Sustentabilidade**, que corresponde ao período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2018. São apresentadas informações das principais ações realizadas pela Companhia, sua forma de gestão e o relacionamento com as partes interessadas. Para o relatório, a CDHU adotou os princípios e as diretrizes da Global Reporting Initiative (GRI) e da International Integrate Reporting Council (IIRC), apresentando um relato integrado, estruturado em 6 capitais: Manufaturado, Humano, Intelectual, Social, Natural e Financeiro.
- Os trabalhos do **Comitê de Inovação e Sustentabilidade** foram direcionados para projetos de energia limpa e preparação de soluções de reaproveitamento e economia de água, que tiveram continuidade com a apresentação de proposta-piloto de coleta e aproveitamento

de águas pluviais, e infraestrutura verde apresentada na Feira da Construção em 2019. Neste momento, encontram-se em desenvolvimento projetos para o ano de 2020, que envolvem novos padrões habitacionais e urbanísticos e iniciativas nas áreas de reuso de águas pluviais, controle e aproveitamento de resíduos da construção e soluções sustentáveis de drenagem urbana, com estudo em empreendimento de habitação social sustentável em Campos do Jordão.

Por fim, merece destaque a avaliação obtida pela companhia no Anuário da **Revista Época Negócios 360º** que apresenta as melhores empresas do país, avaliadas em seis dimensões, com o suporte da Fundação Dom Cabral:

- desempenho financeiro;
- governança corporativa;
- inovação;
- sustentabilidade;
- pessoas;
- visão de futuro.

No ranking geral, e classificada entre as 300 melhores empresas do país, a CDHU registra nessa avaliação desempenho crescente nos últimos exercícios, sendo em 2018 a empresa do setor da construção civil que mais cresceu em pontuação na comparação com o exercício anterior, passando da posição 228^a em 2017 para a 76^a posição no ranking geral em 2018 e 278^a em 2019.

Dentre as empresas do setor da construção civil, a CDHU mereceu destaque em 4^a colocada nesta última edição pelo desempenho nas seguintes dimensões em especial:

- Sustentabilidade – 2^a colocada;
- Governança corporativa – 11^a colocada;
- Inovação - 7^a colocada;
- Desempenho financeiro – 2^a colocada;
- Visão de futuro – 7^a colocada.
- Pessoas- 12^a colocada.

V – DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

A principais fontes recursos da CDHU podem ser divididas em dois grandes grupos:

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.

Em 2019 esses recursos montam R\$ 371.153 mil (R\$ 671.153 mil em 2018), houve um decréscimo de aproximadamente 45%, em decorrência das novas diretrizes do atual Governo.

Recursos Próprios

Majoritariamente receitas advindas dos contratos com mutuários. A arrecadação total* no exercício de 2019, foi de R\$ 794.054 mil (R\$ 727.700 mil em 2018), ou seja, houve um acréscimo de cerca de 9,5%.

(*) valor referente a prestações recebidas no mês, antecipadas e atrasadas, acrescido das quitações, indenizações de seguros, FGTS e leilões.

Em 2019, a Companhia obteve um lucro líquido de R\$ 283.534 mil (R\$ 311.720 mil em 2018). No exercício de 2019, basicamente, em decorrência da reavaliação de provisão para redução ao valor recuperável do fundo de recuperação de variações salariais (FCVS) e imóveis em concessão onerosa, já em 2018, em consequência da reversão da perda estimada por mudança de estimativa contábil, em atendimento do CPC 47 (Receita de Contrato com Cliente).

A receita bruta operacional totalizou em 2019, R\$ 1.782.362 mil (R\$ 1.790.861 mil em 2018), um decréscimo de R\$ 8,5 mil, ou 0,48% em relação ao ano anterior.

A receita bruta é composta pelas receitas de vendas de unidades habitacionais contemplando 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, bem como, receitas decorrentes de alugueis de imóveis comerciais, recuperação de despesas administrativas, financeiras e de obras e receitas decorrentes de renegociações de acordos, taxa de concessão de uso, remuneração com cobrança e administração e remuneração com transferência.

A receita de vendas das unidades habitacionais foi de R\$ 831.690 mil (R\$ 986.232 mil em 2018) e o custo e produção das unidades foi de R\$ 658.956 mil (797.108 mil em 2018), o que resultou no resultado positivo na comercialização de R\$ 172.734 mil em 2019 (R\$ 189.124 mil em 2018)

A variação ocorrida refere-se a diminuição de unidades habitacionais comercializadas no exercício (6.088 uh), em relação ao ano anterior (7.490 uh em 2018).

O lucro bruto operacional totalizou R\$ 407.294 mil (R\$ 565.244 mil em 2018), um decréscimo de 38,78% em relação ao ano anterior.

A variação é decorrente de reversão de provisão para redução ao valor recuperável do fundo de recuperação de variações salariais (FCVS) e imóveis em concessão onerosa.

O lucro bruto é representado pela receita bruta operacional, deduzido das despesas de atividades operacionais (incluindo receita de vendas e custo de produção).

As despesas operacionais 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; as 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.; despesas com subsídios concedidos no ato da emissão do boleto para pagamento da prestação mensal do mutuário, considerando a sua capacidade de pagamento; 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; despesas com serviço social, manutenção de equipamentos comunitários e outras despesas de desenvolvimento comunitários, líquidos da perda esperada por insuficiência de ingresso de caixa, perdas esperadas da carteira de clientes e a perda estimada do FCV e da perda para subsídio contratual, vinculado ao contrato de financiamento, registrado na mesma data de concessão.

Em 2019, as despesas gerais administrativas tiveram um decréscimo de R\$ 135.316 mil, que representam 112,55% em relação ao no anterior, em decorrência da reversão de provisão do PIS/PASEP e da COFINS.

VI – ESTRUTURA DE CONTROLES INTERNOS E GESTÃO DE RISCOS

A CDHU contratou em 2019, empresa para prestação de serviços técnicos profissionais especializados de assessoramento e consultoria técnica necessária à implantação das áreas de Auditoria Interna, de Conformidade, de Gestão de Riscos e de Controles Internos, compreendendo:

- desenvolvimento de metodologia de auditoria interna, revisão de controles e gestão de riscos utilizando a estrutura COSO – *The Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission*;
- Levantamento de procedimentos e controles;
- Desenvolvimento de programa de testes e realização de análises;
- Elaboração e atualização de normas e procedimentos de cada processo;
- Treinamento e capacitação de servidores.

No tocante à Gestão de Riscos, o objetivo é a identificação de eventos que poderiam comprometer as estratégias da companhia na consecução dos seus objetivos de negócio, bem como indicações para o gerenciamento desses eventos, de modo a contribuir para o alinhamento às diretrizes de apetite ao risco.

Após a classificação da criticidade dos riscos que permeiam a companhia, foram selecionados pela diretoria, de forma preliminar, os temas abaixo para seleção dos processos que serão mapeados detalhadamente pela consultoria, objetivando a identificação dos controles existentes para mitigação dos riscos, bem como o estabelecimento de um plano de ação para eventuais melhorias de controles.

Temas selecionados e descrição geral dos riscos	
Continuidade de Negócios	Impossibilidade de garantir que os produtos/serviços essenciais sejam devidamente identificados e preservados após a ocorrência de um incidente crítico dentro do contexto do negócio.
Gestão de Unidades Habitacionais	Monitoramento inadequado das atividades realizadas, pelos mutuários, nas unidades habitacionais gerando possíveis perdas financeiras e/ou ações jurídicas
Gestão da Carteira de Recebíveis	Divergências, dificuldades ou falhas no acompanhamento da carteira de recebíveis junto aos mutuários e a operações relacionadas a essas
Gestão de Obras	Falta ou escassez de recursos operacionais e insumos que possam impactar os negócios da companhia. Falhas operacionais em decorrência do não cumprimento das normas, procedimentos, rotinas de manutenção e prevenção
Cível	Procedimentos civis não adequadamente tratados ou em desacordo com a legislação em vigor, expondo a Companhia a processo cível. (ex: Ausência de pessoal especializado para interpretação e entendimento da legislação e análise dos impactos para empresa, monitoramento das causas das ações cíveis e atuação para redução junto às áreas de negócios)

Os temas preliminarmente selecionados serão objetos, em 2020, dos seguintes itens: fluxograma, testes de controle e estabelecimento de procedimentos para auditoria interna.

Além dessa seleção inicial, outros riscos identificados na matriz poderão ser destacados para aprofundamento em acordo com as estratégias e necessidades do planejamento de investimentos e ações a partir de 2020.

VII – GOVERNANÇA CORPORATIVA

A CDHU sempre buscou manter boas práticas de governança corporativa e conformidade, prezando pela transparência com todas as suas partes interessadas. A partir da criação da Lei 13.303/16, que estabelece mecanismos para ampliar e aprimorar a transparência e práticas de governança nas empresas estatais, a Companhia passou a tomar as providências necessárias para se adequar às novas exigências, fortalecendo sua estrutura organizacional.

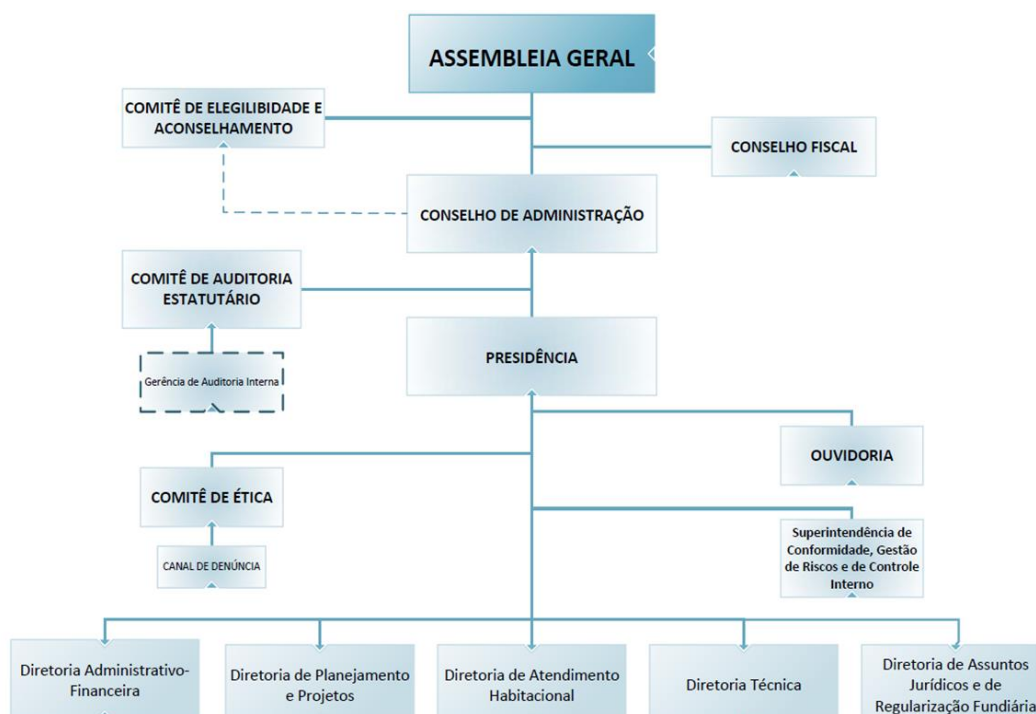
A lei estabelece regras de divulgação de informações, práticas de gestão de risco, exigência de código de conduta, formas de fiscalização pelo Estado e pela sociedade de suas ações, além de definir como devem ser constituídos os conselhos e os requisitos mínimos para nomeação de dirigentes.

A governança da CDHU está estruturada por meio de um corpo diretivo do qual fazem parte a presidência e cinco diretorias, além de superintendências e gerências, com funções específicas relacionadas às suas áreas de atuação. Todo o processo de seleção e nomeação para cargos de confiança, incluindo o mais alto órgão de governança, acontece com foco nos requisitos de competência para o exercício das atividades.

Vale lembrar que o diretor-presidente atua e exerce liderança em debates e discussões sobre as ações da Companhia por meio da participação em comitês e atuação diretamente com os responsáveis pelo atendimento habitacional do Estado de São Paulo.

Cabe à Assembleia Geral eleger o Conselho de Administração e designar o seu presidente, não podendo a escolha recair sobre diretor-presidente da Companhia que também tenha sido eleito conselheiro. A assembleia é presidida preferencialmente pelo presidente do Conselho de Administração, reunindo-se anualmente e extraordinariamente quando necessário.

Estrutura de Governança da CDHU



Cada nível de atuação tem suas atribuições específicas dentro da Companhia

Assembleia Geral	Responsável por eleger o Conselho de Administração, fixar o número total de cargos dentro do limite máximo previsto no estatuto e designar seu presidente.
Conselho de Administração	<p>Tem a responsabilidade de aprovar o Planejamento Estratégico com as diretrizes de ação, metas, resultados e índices de avaliação de desempenho. Também aprova orçamentos, programas anuais e plurianuais, acompanha a execução dos planos, programas, projetos e orçamentos, além de definir objetivos e prioridades de políticas públicas compatíveis com a área de atuação da Companhia e o seu objeto social. O Conselho é composto por no mínimo três e no máximo 11 membros eleitos pela Assembleia Geral, com mandato de dois anos a contar da data da eleição, com reeleição permitida por três reconduções consecutivas. O diretor-presidente da Companhia pode fazer parte do Conselho (mediante eleição da Assembleia Geral), mas não pode presidi-lo caso tenha sido eleito conselheiro.</p> <p>Conforme definido em seu Regimento Interno aprovado em 23/04/18, o Conselho de Administração se reúne, ordinariamente, uma vez por mês, para deliberar sobre as matérias incluídas na ordem do dia, e extraordinariamente, sempre que necessário aos interesses da CDHU.</p>
Conselho Fiscal	<p>Composto por no mínimo três e no máximo cinco membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos anualmente pela Assembleia Geral ordinária. De funcionamento permanente o Conselho, além das atribuições previstas em Lei, manifesta-se sobre a proposta de escolha ou destituição dos auditores independentes (antes da sua submissão ao Conselho de Administração) e acompanha os trabalhos realizados por esses auditores.</p> <p>Conforme definido em seu Regimento Interno aprovado em 24/09/19, o Conselho Fiscal se reúne, ordinariamente, uma vez por mês, para deliberar sobre as matérias incluídas na ordem do dia, e extraordinariamente, sempre que necessário aos interesses da CDHU.</p>
Presidência	Atua estrategicamente, tendo como prioridade promover a estruturação executiva da Companhia e designar ou destituir pessoas para as funções de confiança nos cargos executivos. Toda e qualquer alteração na estrutura organizacional ou funcional da CDHU é formalizada e oficializada pelo diretor-presidente.
Diretorias	<p>Atuam de forma estratégica e representam a mais alta instância decisória e de planejamento em conjunto com a presidência. Entre suas atribuições básicas estão a formulação de políticas e diretrizes, avaliações sistemáticas das necessidades ou tendências sob sua gestão e gerenciamento das atividades de sua área. A Diretoria se reúne ordinariamente pelo menos duas vezes ao mês (além de convocações extraordinárias por convocação do diretor-presidente ou outros diretores) e é composta por seis membros, entre eles o diretor-presidente, todos com mandato unificado de dois anos, permitida a reeleição:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diretoria Administrativo-Financeira: administra os recursos financeiros da Companhia, os compromissos, as despesas e os contratos de empréstimos. • Diretoria de Planejamento e Projetos: desenvolve, em conjunto com as demais diretorias, a visão estratégica da CDHU para a execução do planejamento empresarial, por meio da gestão integrada de processos. • Diretoria de Atendimento Habitacional: gerencia e planeja atividades relativas ao sorteio e entrega de unidades habitacionais, programando e promovendo a participação e a realização dos eventos para tais atos. Também realiza a articulação com os órgãos governamentais envolvidos, coordenando os trabalhos de organização social, condominial, sustentabilidade socioeconômica e ambiental com a população a ser atendida pelos empreendimentos. • Diretoria Técnica: propõe e implanta políticas e diretrizes gerais e de produção para o desenvolvimento e melhoria dos projetos, dirigindo os trabalhos voltados ao planejamento e controle das obras em execução para assegurar os padrões estabelecidos em contratos e projetos. • Diretoria de Assuntos Jurídicos e de Regularização Fundiária: promove, em conjunto com as demais diretorias, ações educativas e preventivas de conflitos, além da defesa jurídica, judicial e extrajudicial da CDHU. Responsável pela elaboração de pareceres e prestação de consultorias técnico-jurídica aos demais órgãos da Companhia.

A CDHU, como empresa pública, tem na sua estrutura de governança os seguintes comitês:

- O **Comitê de Elegibilidade e Aconselhamento** é o órgão responsável pela supervisão do processo de indicação e de avaliação de Administradores e Conselheiros Fiscais, observado o disposto no artigo 10, da Lei federal n.º 13.303/2016, podendo também atuar, em caráter consultivo, objetivando o aconselhamento estratégico para o atendimento do interesse público que justificou a criação da Empresa, nos termos do artigo 160, da Lei federal n.º 6.404/1976.
- O **Comitê de Auditoria Estatutário** é um órgão que auxilia o Conselho de Administração, ao qual se reporta diretamente. Suas competências estão previstas na Lei federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016, sendo principal responsabilidade monitorar a integridade das Demonstrações Financeiras da CDHU e supervisionar as atividades das auditorias externas planejadas. É responsável também pelo monitoramento da auditoria interna, do canal de denúncias, de gestão de riscos, controles internos e *compliance* e de Partes Relacionadas. A composição do Comitê de Auditoria Estatutário é de no mínimo três membros independentes, com especialização comprovada em assuntos contábeis, finanças e fiscais e é coordenado por um conselheiro de administração independente. Cabe ao Comitê de Auditoria Estatutário referendar a escolha do responsável pela auditoria interna, propor sua destituição ao conselho de administração e supervisionar a execução dos respectivos trabalhos. Não lhe compete interação operacional dos aspectos a serem endereçados, sob a pena de perda de independência.
- O **Comitê de Ética** é um colegiado multidisciplinar, independente, que tem por objetivo ser um órgão de assessoramento da Diretoria Colegiada nas questões que envolverem violações às normas estabelecidas no Código de Conduta e Integridade da CDHU.

Como instrumentos de governança foram desenvolvidos e implantados especialmente:

O **Código de Conduta e Integridade**, implantado em 21/03/18, revisado em 05/12/18, sistematiza e aprimora procedimentos da Companhia para garantia do respeito e da responsabilidade nos diversos relacionamentos decorrentes direta ou indiretamente da sua atividade, e tem sua aplicação dirigida a todas as pessoas que mantenham relação comercial e de trabalho com a CDHU, inclusive os membros de Conselhos e Comitês, diretores, empregados, funcionários ou empregados requisitados ou cedidos de outros órgãos públicos, estagiários, aprendizes e prestadores de serviço de natureza permanente, temporária ou excepcional, direta ou indiretamente vinculados à Companhia.

O **Canal de Denúncias** da CDHU está disponível no site da Companhia desde 05/12/18. Este Canal é seguro e garante o anonimato do denunciante, sendo específico para denúncias relativas à desvio de conduta que envolva a CDHU e seus parceiros, conforme especificado no nosso Código de Conduta e Integridade. As denúncias são automaticamente direcionadas ao Comitê de Ética.

A **Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controle Interno**, além do atendimento às disposições aplicáveis do artigo 9º da Lei federal n.º 13.303/2016, estabelece políticas de incentivo ao respeito às leis, às normas e aos regulamentos, bem como à prevenção, à detecção e ao tratamento de riscos de condutas irregulares, ilícitas e antiéticas dos membros da empresa, devendo para isso adotar estruturas e práticas eficientes de controles internos e de gestão de riscos estratégicos, patrimoniais, operacionais, financeiros, socioambientais e reputacionais, dentre outros, as quais deverão ser periodicamente revisadas e aprovadas pelo Conselho de Administração, e comunicá-las a todo o corpo funcional.

A **Gerência de Auditoria Interna** é vinculada diretamente ao Comitê de Auditoria, regida pela legislação e regulamentação aplicável, é responsável por aferir a adequação dos controles internos; a efetividade do gerenciamento dos riscos e dos processos de governança e a confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando ao preparo de demonstrações financeiras.

A **Ouvidoria** da CDHU representa o cidadão dentro do órgão, de forma independente e autônoma, conforme Lei Estadual 10.294/99 e Decretos Estaduais 44.074/99 e 60.399/14, estabelecendo com ele um canal direto de comunicação.

Cabe também à Ouvidoria responder ao cidadão dentro do prazo legal de até 30 dias, bem como acompanhar com atenção as manifestações recebidas tanto por meio deste portal como aquelas feitas presencialmente na sede do órgão. O objetivo é melhorar o atendimento e os serviços prestados e corrigir ações da Companhia que possam ser prejudiciais ao público.

Além disso, a CDHU também conta com o apoio técnico de Comitês e Grupos de Trabalho devidamente constituídos e designados por atos do presidente. Entre eles estão:

- **Comitê Gestor do Plano de Ações Estratégicas e de Investimentos da CDHU**, que avalia as propostas técnicas e monitorar 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 SH e CDHU quanto ao aprimoramento continuado das soluções de atendimento habitacional e desenvolvimento urbano.

Deste 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 demais partes interessadas, contribuindo para a qualidade da gestão, sua longevidade e o bem comum.

VIII – EVENTOS SUBSEQUENTES

Em complementação às informações apresentadas, elencamos os eventos já conhecidos quando da elaboração desta carta, que terão impactos significativos na CDHU durante o exercício de 2020.

Revisão da Política de Financiamento e Subsídio da CDHU

O novo modelo de atuação da CDHU, inserido num contexto macroeconômico que impõe à Companhia a busca pela otimização de seus processos de captação e aplicação de recursos, torna o fluxo financeiro oriundo de sua carteira de mutuários cada vez mais importante como fonte de financiamento de suas atividades.

Nesse sentido, estudos aprofundados sobre a Política de Financiamento e Subsídio praticada pela CDHU, na comercialização de unidades habitacionais a seus beneficiários, conduziram à formulação de proposta de alteração das regras vigentes, aprovada em dezembro/2019 pela Diretoria Plena e pelo Conselho de Administração da Companhia, tendo como objetivos principais:

- adequar parâmetros da política atual de financiamento e subsídio da CDHU à realidade socioeconômica do País;
- atuar com parcimônia na concessão de subsídios pela Companhia;
- diminuir os níveis de inadimplência da carteira de mutuários;
- aprimorar a confiabilidade das projeções de receita própria da Companhia, a médio e longo prazo;
- ampliar a disponibilidade de informações para os beneficiários da CDHU, no tocante à sistemática de concessão de subsídio;
- aproximar as regras da CDHU às de mercado.

As condições da nova política, comparadas com as anteriormente praticadas pela Companhia, estão sintetizadas no quadro a seguir:

ITEM	POLÍTICA ANTERIOR	POLÍTICA NOVA
Taxa de Juros	7% ao ano	Zero
Prazo de Financiamento	30 anos	30 anos
Comprometimento de Renda	de 1 a 3 SM: 15% de 3 a 5 SM: de 15% a 20% de 5 a 8,5 SM: de 20% a 25% de 8,5 a 10 SM: de 25% a 30%	20% fixo
Regressão do subsídio	Ao longo do financiamento	Não há

ITEM	POLÍTICA ANTERIOR	POLÍTICA NOVA
Indexador	IPC-FIPE	IPCA-IBGE
Renda para Financiamento	CDHU: 1 a 10 SM	CDHU: 1 a 5 SM Mercado: 5 a 10 SM
Limites de Atendimento por Faixa de Renda	Não há	de 1 a 3 SM: 70% de 3 a 5 SM: 20% de 5 a 10 SM: 10%
Taxa de Compensação da Prestação (adicional sobre prestações não subsidiadas)	Incidente (até 10% adicionais)	extinta
Sistema de Amortização	Price	Price
Garantia	Alienação Fiduciária	Alienação Fiduciária

As alterações aprovadas estão sendo aplicadas, desde 1º de março de 2020, nas novas contratações com mutuários, englobando:

- comercializações;
- recomercializações;
- conversões de contratos.

E para os financiamentos já em curso, através de negociações individuais, que possuam ou não subsídios, nas seguintes situações:

- renegociações;
- refinanciamentos de contratos encerrados com débitos.

As projeções financeiras indicam, a valor presente, um crescimento da ordem de 40% do retorno sobre o investimento feito pela Companhia, quando se comparam as novas regras com as anteriormente vigentes.

Assunção das Atividades Operacionais da CPOS

No dia 7 de dezembro de 2019, foi publicado o Decreto 64.646 de 6 de dezembro de 2019, que dispõe sobre o desempenho de atividades públicas exercidas pela Companhia Paulista de Obras e Serviços – CPOS, em extinção, de acordo com o artigo 2º da Lei nº 17.056 de 5 de junho de 2019, que passarão a ser desempenhadas pela CDHU, no que lhe couber, respeitando seu Estatuto Social. Até o encerramento desta carta, a Companhia não estava exercendo nenhuma das atividades desempenhadas pela CPOS, posto que o processo está em fase de transição.

Impacto da Crise COVID-19 nos Valores Recebíveis da Carteira Imobiliária

A carteira imobiliária, composta por mais de 300.000 contratos ativos, em razão dos procedimentos adotados, tempestivamente, pela Companhia na gestão dos créditos imobiliários, apresenta quadro de estabilidade, pois cerca de 82% dos mutuários não estão inadimplentes.

Em razão das medidas saneadoras, caracterizadas pelas facilitadas condições para realização do pagamento de débitos em atraso, onde são desconsiderados os juros remuneratórios ou formalização de acordo, por meio de parcelamento de dívidas, mediante ao pagamento de pequena entrada, os volumes de arrecadação mensal, em 2019, tiveram um aumento de quase 10% em relação a 2018.

Comportamento semelhante vem apresentando os valores arrecadados até a presente data.

Em que pese a crise da COVID-19, os níveis de recebimentos também vêm sendo mantidos, mesmo decorrido quase um mês da pandemia.

Podemos atribuir que tal comportamento positivo é resultante de um conjunto de fatores, além dos aspectos já citados, as prestações mensais são substancialmente subsidiadas e têm um valor médio de pouco mais de R\$ 200,00 (duzentos Reais), em plena conformidade com as faixas de renda onde está a maior concentração de atendimentos habitacionais, de 1 a 3 salários mínimos, tendendo a 1,5 salários mínimos.

Ademais, historicamente, nossos registros apontam que uma camada considerável dos mutuários (cerca de 82%) paga seus compromissos em dia, talvez oscilando, entre um mês e outro, alguns dias de atraso, mas pagam.

No entanto, consideramos que, neste momento, não temos como estabelecer um modelo para estudar as consequências resultantes da crise na economia, que podem afetar a renda das famílias, para mensurar eventual impacto. Porém, o que sinaliza como positivo são as medidas adotadas nas diversas esferas de governos, que vão atender diretamente as famílias na faixa de atuação da CDHU.

Dentre as principais, podem ser destacadas, o auxílio de R\$ 600,00 e R\$1.200,00 para os próximos 3 meses, suspensão da cobrança das tarifas de luz e água, liberação de valor equivalente a 1 SM vigente das contas de FGTS, além de cestas básicas e outras doações.

Por oportuno, ainda que seja prematuro estimar o período de isolamento social, numa perspectiva de que julho/20 estaríamos restabelecendo o convívio social e reativando a economia, nessa linha de raciocínio teremos quase um semestre inteiro para trabalhar a carteira, destinando atenção às famílias que, por ventura, tiveram alguma dificuldade em pagar essas prestações e buscar a recuperação dos valores em atraso, dentro do exercício em curso.