

ATA DA CENTÉSIMA VIGÉSIMA REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO DA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU – REALIZADA EM 13 DE OUTUBRO DE 2025, INSCRITA NO CNPJ SOB N° 47.865.597/0001-09 E NIRE N° 3530003189-0.

Aos treze dias do mês de outubro de 2025, reuniram-se: As Sras. Iêda Aparecida Patrício Novais (Coordenadora do Comitê), Grace Maria Silva Urbano (Membro), Karina Fonseca Lima (Membro), e o Sr. Luiz Carlos Nannini (Membro). Convidados: Srs. Marcelo Luciano dos Santos Bilibio (Gerente de Gestão de Riscos e Controle Interno), Maurício Akhnaton Dorini (Líder da Auditoria Interna), e Dauton Emerson de Mello (Gerente do Societário), para secretariar a sessão.

Ordem do Dia: 1) *Relatório de Resultados Agosto 2025;* 2) *Atividades da Auditoria Interna, apresentação dos treinamentos.*

1) Relatório de Resultados

O Sr. Marcelo comentou sobre o Relatório de Resultados da Companhia referente a agosto/2025, onde foram apresentados quadros socioeconômicos contendo: Gestão de Pessoas, Recursos Financeiros / Execução Financeira Gerencial; Carteira de Mutuários / Títulos Recebidos; Carteira de Mutuários / Arrecadação; Carteira de Mutuários / Atraso e Inadimplência; Carteira de Mutuários / Valor Total do Débito; Produção Habitacional / Acompanhamento de Ações; Produção Habitacional / Entregas Acumuladas; Atendimento ao Cidadão CRM e Atendimento Habitacional. Após a análise e discussão geral, onde foram apresentados esclarecimentos complementares sobre as contas e as variações nos dados abrangidos pelo relatório, bem como os critérios adotados na sua elaboração. Continuando, o Sr. Marcelo apresentou as tabelas elaboradas no começo do ano referente ao Plano de Trabalho da Gerência de Gestão de Riscos e de Controle Interno para acompanhamento deste Comitê demonstrado através dos seguintes quadros:

GRUPO/DOCUMENTO NORMATIVO	ACOMPANHAMENTO DE EXECUÇÃO			
	1º Trim.	2º Trim.	3º Trim.	4º Trim.
ATUALIZAR				
Política				
Política de Transações com Partes Relacionadas				90%
Norma e Procedimento				
Acesso e Utilização dos Recursos Tecnológicos Corporativos e Inf de BI	Public			
Disposições Gerais para Atendimento Habitacional			Public	
Estrutura, Elaboração e Aprovação de Documentos Normativos				95%
Política de Financiamento e Subsídios				95%
CADIN Estadual				95%
Fundo Fixo de Caixa				95%
Concessão de Auxílio Moradia Provisório				90%
Despesas Diversas - Adiantamento de Numerário/Prestação de Contas				85%
Viagem a Serviço Adiantamento de Numerário/Relatório de Viagem				85%
Reuniões de Diretoria				80%
Licitações e Contratos				50%
Trabalho Técnico Social - Capacitação e Gestão de Parcerias				20%
Regulamento Interno de Licitações e Contratos				
Regulamento Pregão				
Atendimentos Vinculados a Reassentamento Habitacional				
Trabalho Técnico Social - Prestação de Serviço				
Autorização para Viabilização de Empreendimento				
Gestão das Áreas Públicas em Empreendimentos Construídos pela CDHU				
Habilitação das Famílias para Atendimento Habitacional				

ITEM	ACOMPANHAMENTO DE EXECUÇÃO			
	1º Trim.	2º Trim.	3º Trim.	4º Trim.
RISCOS/CONTROLES/RELATÓRIOS				
Atualização da Matriz de Riscos				
Diretoria Administrativo-Financeira				30%
Diretoria de Projetos e Programas				
Diretoria de Atendimento Habitacional				
Diretoria de Engenharia e Obras				
Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano				
Presidência				
Atualização do Mapa de Controle Interno				
Diretoria Administrativo-Financeira				30%
Diretoria de Projetos e Programas				
Diretoria de Atendimento Habitacional				
Diretoria de Engenharia e Obras				
Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano				
Presidência				
Relatório de Resultados				
Atualização Mensal	Realizado	Realizado	Realizado	Em exec
Relatório de Transações com Partes Relacionadas				
Atualização Trimestral	Realizado			

DIR	ÁREA DE NEGÓCIO	Validação/Classificação do Risco					TOTAL
		Crítico	Alto	Médio	Baixo	Total	
PRES	Ouvidoria	0	0	1	1	2	43
	Chefia de Gabinete (Societário)	0	0	0	1	1	
	Comunicação Social	0	0	0	0	0	
	Conformidade, Gestão de Riscos e Controle Interno	0	0	4	0	4	
	Jurídica (Contencioso)	0	0	6	6	12	
	Engenharia e Serviços Multissetoriais	0	1	3	4	8	
	Monitoramento de Contratos	0	2	4	3	9	
	Jurídica (Administrativa)	0	0	0	7	7	
DAF	Administração de Serviços/Gestão Condominial	0	0	1	15	16	83
	Gestão de Pessoas	0	0	0	8	8	
	Gestão de Créditos Imobiliários	0	2	4	11	17	
	Finanças	0	0	3	17	20	
	Fomento Habitacional	0	0	0	0	0	
	Tecnologia e Informação	5	12	4	1	22	
DPP	Terras	0	1	2	2	5	15
	Projetos Habitacionais e Urbanos	0	0	3	2	5	
	Registral e Regularização Fundiária	0	0	3	1	4	
	Programas	0	0	1	0	1	
DAH	Desenvolvimento Social	0	0	1	1	2	19
	Social de Ação em Recuperação Urbana	0	0	0	0	0	
	Atendimento Habitacional da RMSP	0	1	3	1	5	
	Atendimento Habitacional do Interior	0	0	0	4	4	
	Inteligência Cadastral	1	3	2	2	8	
DEO	Diretoria de Engenharia e Obras	0	0	1	0	1	9
	Obras I	0	2	1	0	3	
	Obras de Urbanização e Melhoria	0	1	1	0	2	
	Obras II	0	2	1	0	3	
DPDU	Planejamento e Operações	0	0	4	3	7	7
TOTAL		6	27	53	90	176	176

Foram comentados os tópicos referentes aos itens dos documentos normativos em desenvolvimento, bem como as expectativas de início e término das respectivas execuções, distribuídas ao longo dos quatro trimestres deste ano. Em relação à atualização da Matriz de Riscos e do Mapa de Controle e do Plano de Mitigação, foi solicitado à Presidência um reforço de pessoal para a área, a fim de possibilitar a continuidade adequada dos trabalhos, contudo até o momento, a solicitação não foi atendida. Apesar dessa limitação, os trabalhos vêm sendo conduzidos de forma precária, com a participação das superintendências envolvidas nas áreas de negócio. No entanto, temos enfrentado dificuldades quanto ao retorno dessas áreas, em razão da carência de apoio técnico necessário para dar o avanço na apresentação dos resultados. Ao final do debate, o Comitê sugeriu ao Sr. Marcelo realizar a abertura de um processo licitatório, com a elaboração de um termo de referência voltado à contratação de serviços de gestão de riscos, controle interno e compliance, para que possa auxiliá-lo em toda a fase processual e operacional em sua área.

2) Atividades da Auditoria Interna:

Continuando o Sr. Mauricio apresentou sobre as Atividades de Auditoria Interna, referentes ao andamento do PAINT 2025:

1. Trabalhos de auditoria - andamento do PAINT 2025			
Equipe	Trabalho	Deadline	Posição em 13/10/2025
Russell Bedford	Gestão do Trabalho Técnico-social de Pós-ocupação	31/01/2025	<ul style="list-style-type: none"> trabalho concluído, pontos e recomendações validados com superintendente, prazos de implantação acordados relatório finalizado e revisado, aprovado pela superintendência, aguardando validação com diretoria e Presidência
	Gestão de Projetos Habitacionais e Urbanos	31/03/2025	<ul style="list-style-type: none"> trabalho concluído, pontos e recomendações validados com superintendente, prazos de implantação acordados relatório finalizado e revisado, aprovado pela superintendência, aguardando validação com diretoria e Presidência
	Gestão de Obras de Serviços e de Convênios para Secretarias	31/05/2025	<ul style="list-style-type: none"> trabalho concluído, pontos e recomendações validados com superintendente, prazos de implantação acordados relatório finalizado, em revisão para posterior validação com superintendência, diretoria e Presidência
	Gestão de Obras de Urbanização e Melhorias	31/07/2025	<ul style="list-style-type: none"> trabalho concluído, pontos e recomendações validados com superintendente, prazos de implantação acordados relatório finalizado, em revisão para posterior validação com superintendência, diretoria e Presidência
	Gestão do Atendimento Habitacional	30/09/2025	<ul style="list-style-type: none"> trabalho concluído, pontos e recomendações em validação com superintendente relatório em finalização, após revisão do relatório para validação com superintendência, diretoria e Presidência
	Gestão de Tecnologia da Informação	30/09/2025	<ul style="list-style-type: none"> trabalho concluído, pontos e recomendações em validação com superintendente relatório finalizado e revisado, aguardando validação com superintendência, diretoria e Presidência
Equipe interna	Gestão da Vigilância do Imobiliário	30/09/2025	<ul style="list-style-type: none"> trabalho concluído, pontos e recomendações em validação com superintendente relatório finalizado, aguardando validação com superintendência, diretoria e Presidência
	Gestão de Orçamento e Custos	31/01/2026	<ul style="list-style-type: none"> aguardando agendamento da reunião de abertura

Em relação às outras atividades em andamento, se apresentou os seguintes resultados:

2. Outras atividades em andamento		
	Atividade	Situação em 13/10/2025
Contratação de serviços de auditoria interna	• elaboração e validação do termo de referência com CAE	concluído
	• alinhamento com gerência de licitações sobre modalidade de contratação e termo de referência	concluído
	• abertura e aprovação da requisição de compra para elaboração dos orçamentos	concluído
	• solicitação de orçamentos	concluído
	• aprovação em PRD	concluído
	• elaboração do edital	concluído
	• análise jurídica do edital	concluído
	• publicação do edital	concluído
	• prazo legal do edital	em andamento
	• respostas aos questionamentos	em andamento
	• análise das propostas	a iniciar – 16/12/2025
	• publicação e assinatura do contrato	a iniciar
Revisão do regimento interno	• início dos serviços	a iniciar
	• elaboração da proposta de adequação às determinações da Resolução CGE 15/2024	concluído
	• parecer jurídico	concluído
	• apresentação para diretores	concluído
	• reapresentação ao CAE	concluído
	• reapresentação ao CAD	concluído
	• publicação	em andamento
• elaboração do manual interno	em andamento	
Follow-up	Follow-up das recomendações das auditorias realizadas 2º semestre/2022 ao 1º semestre/2024	em andamento
	Follow-up das recomendações das auditorias realizadas 2º semestre/2024 e 1º semestre/2025	a iniciar
RAINT/PAINT	RAINT 2024	concluído
	Revisão do PAINT 2025	concluído
	PAINT 2026	a iniciar
Órgãos externos	CGE – Acompanhamento da auditoria sobre contratos de gerenciamento de obras	em andamento
	TCE – Informações e documentações para prestação de contas do exercício 2024	em andamento

Na agenda para o período de 13 de outubro a 17 de novembro de 2025, a equipe Russell Bedford está responsável pela finalização da auditoria de Gestão do Atendimento Habitacional e pelo início do acompanhamento das recomendações das auditorias realizadas no segundo semestre de 2024 e primeiro semestre de 2025. A equipe interna de auditoria iniciará os trabalhos relacionados à Gestão de Orçamento e Custos. Em termos de gestão, estão previstas atividades de revisão e aprovação, junto aos gestores, diretores e presidência, dos relatórios de auditorias pendentes; acompanhamento da contratação da empresa de auditoria interna resultante da licitação em andamento; continuidade na elaboração do manual interno da AI; acompanhamento da auditoria da CGE sobre contratos de gerenciamento de obras e atendimento às demandas do TCE relativas à prestação de contas do exercício de 2024.

3) Subsídios de auditoria para gestão de riscos.

Foram analisados os *subsídios de auditoria para a gestão de riscos*, através da matriz de riscos atualizadas a partir dos resultados da auditoria interna dos seguintes processos: **Processos de Segurança do Ambiente Tecnológico (cybersecurity)** período de 19/01 a 17/03/2023. Os resultados foram identificados na categoria operacional, e constatou-se: ausência de gerenciamento do processo de gestão de mudanças, classificada como risco médio; falhas no ambiente decorrentes de mudanças implementadas com erro, consideradas de risco baixo; ausência de gerenciamento do processo de controle de softwares, classificada como risco alto; ausência de normatização para gestão do controle de acesso de funcionários, terceiros, colaboradores e estagiários, classificada como risco alto; ausência de processo de recuperação de backup, classificada como risco alto; ausência de procedimento interno ou norma específica para manter rotina de atualização e revisão de normas, classificada como risco médio; ausência de processo de identificação e tratamento de fragilidades de segurança, classificada como risco alto; ausência de manual de conduta para fornecedores e colaboradores, avaliada como risco crítico; ausência de monitoramento de alertas classificada como risco alto; ausência de procedimento interno para gestão de pessoas externas do condomínio nas dependências da área classificada como risco crítico; ausência de governança de dados classificada como risco crítico; ausência de plano de desastre e recover, físico e lógico, classificada como risco médio; ausência de procedimento interno para definição de parâmetros de controles e indicadores para monitoramento do ambiente de TI, considerada risco alto; evolução e mudanças tecnológicas representam risco alto, assim como o vazamento de informações, classificado como risco crítico; entrega de dados ou informações não relevantes ou sem qualidade, considerada risco alto; disponibilização de informações desatualizadas, classificada como como o risco médio; não acessar dados ou informações necessárias para a gestão

classificada como risco médio; ausência de processo para gestão de projetos, classificada como risco alto; falta de qualificação dos colaboradores, classificada como risco alto; ausência de ferramenta de controle para registro e acompanhamento de todas as demandas ou solicitações de TI, classificada como risco crítico; sistemas legados e/ou obsoletos, classificada como risco crítico. Continuando, foram analisados os resultados da **Gestão da Carteira de Créditos Imobiliários**, no período de 19/03 a 18/05/2023, e constatou-se: ausência de baixa financeira no contrato dos mutuários de valores inconsistentes no recebimento, classificado como risco baixo; divergência entre o acordo realizado com o mutuário e o registro financeiro no contrato dos mutuários, classificado como risco baixo; divergência entre a baixa judicial recebida do mutuário e o registro financeiro no contrato dos mutuários, classificado como risco baixo; falta de atendimento ao aviso de sinistro em aberto (morte ou invalidez), classificado como risco médio; erro na baixa do financiamento do sistema por processo de quitação (sinistro), classificado como risco baixo; falta de atendimento ao aviso de sinistro em aberto (danos físicos), classificado como risco médio; erro na informação dos dados cadastrais, classificada como risco médio; pagamento de valor divergente ao devido (indenização), classificado como risco baixo; perda do prazo de averbação do seguro, classificada como risco alto; risco de pagamento de valor divergente ao devido (quitação), considerado como risco baixo; a liberação do FGTS com documentação suporte incompleta, classificada como risco baixo. Dando continuidade em **Gestão do Contencioso de Mutuários** analisado no período de 19/05 a 18/07/2023, constatou-se: perda do prazo legal (ações promovidas), considerado como risco médio; perda do prazo legal na resolução das condenações (ações contrárias), considerado como risco médio; perda do prazo legal (ações tributárias) considerado como risco médio; risco de escritório terceiro não cumprir o prazo legal das ações, classificado como risco médio; realizar pagamento para escritório terceiro sem a devida prestação de serviço, classificado como risco baixo; processos de execução fiscal não cadastrados no sistema GPJA considerado como risco baixo; perda do prazo legal na resolução das condenações (ações condominiais), considerado como risco baixo e ausência de baixa e levantamento de depósito judicial liquidado, classificado como risco médio. Em **Sorteio e Habilitação de Mutuários** realizado no período de 19/07 a 18/09/2023, constatou-se: erro de digitação na inserção de dados do mutuário; erro no cálculo de renda e prestação do mutuário; perda de prazo na resposta para a ouvidoria; perda de prazo para o cumprimento de desocupação da unidade habitacional; erro de inserção de dados do mutuário no sistema; divergência no cálculo de renda e prestação do mutuário; todos considerados de baixo risco e beneficiário habilitado com documentação exigida incompleta identificado como risco médio. No processo auditado em **Compras por Licitação** no período de 19/11/2023 a 18/01/2024, constatou-se: ausência de esclarecimentos e

resposta para questionamentos relacionados ao processo licitatório; ausência de comunicação do processo com o Tribunal de Contas (AUDESP); perda de prazo de licitação em decorrência de utilização de informações incorretas ou imprecisas inseridas em controles manuais sem procedimento de checagem/revisão formalizados; utilização de informações gerenciais incorretas ou imprecisas em decorrência de utilização de dados provenientes de controles manuais sem procedimento de checagem/revisão formalizados, todas consideradas de baixo risco. Já em **Regularização Fundiária** realizada no período de 29/01 a 28/03/2024, constatou-se na área de normatização a ausência de norma e manual de procedimentos, considerado de médio risco e a justificativa é a situação podendo gerar inconsistência nas práticas da área, faltando transparência nas ações e decisões tomadas, retrabalhos e problemas na comunicação com outras áreas. Na área de sistemas, as atividades de gestão realizadas de forma manual tendo como controle planilhas eletrônicas com nível de risco médio, e a justificativa é que a situação possibilita risco de perda de informações e/ou retrabalhos durante a execução das atividades e utilização de informações gerenciais incorretas ou imprecisas; na área Operacional foi identificado a falta de averbação de empreendimentos contratados na modalidade empreitada global sendo considerado de médio risco, e a justificativa é que a situação gera prejuízos aos moradores dos empreendimentos e causar prejuízos financeiros à Companhia nas ações judiciais movidas pelos mutuários que quitam o financiamento. Nas situações identificadas durante os trabalhos de auditoria e dos riscos associados em **Gestão de Obras Habitacionais** no período de 19/09/2023 a 18/11/2023 com revisão em 30/08/2024, a situação identificada na área de normatização foi referente às normas desatualizadas e ausência de manual de procedimentos para monitoramento e revisão dos serviços prestados pelas gerenciadoras, com o nível de risco atribuído médio, com a justificativa que pode gerar inconsistência nas práticas da área, falta de transparência nas ações e decisões tomadas, retrabalhos e problemas na comunicação com outras áreas. Na área operacional, foram verificadas irregularidades no preenchimento do Diário de Obras classificado como médio, e a justificativa é que a situação pode prejudicar o monitoramento e o controle da execução das obras, causar falhas de comunicação, dificuldades na fiscalização e inconformidades regulatórias e legais. Na área financeira, foi identificada divergência entre os saldos gerencial e contábil das obras em andamento classificada de risco atribuído é médio, com a justificativa que essa divergência pode prejudicar o planejamento e o controle financeiro, além de impactar a tomada de decisões estratégicas. Em **Gestão de Parcerias** no período de 01/04/2024 a 31/05/2024, sendo identificada, na área de normatização, norma que estabelece diretrizes e responsabilidades desatualizada quanto às áreas responsáveis pelos processos e com prazo de vigência expirado, o que representa um risco médio. Essa situação pode gerar inconsistência nos

processos, lacunas ou duplicidade de tarefas, ineficiências e erros operacionais. Na área de sistemas, foi verificado que o monitoramento da situação dos convênios é realizado por meio de planilhas eletrônicas em Excel, classificado como risco médio. A utilização de controles manuais possibilita o risco de perda de informações, retrabalhos e uso de informações gerenciais incorretas ou imprecisas. Em **Atendimento Habitacional Provisório (Auxílio Moradia)**, realizado no período de 03/06/2024 a 02/08/2024, foi identificado que, na área de normatização, existe norma que estabelece diretrizes e responsabilidades com prazo de vigência expirado, classificado como risco médio. Essa situação pode gerar inconsistências nos processos, lacunas ou duplicidade de tarefas, ineficiências e erros operacionais. Na área de sistemas, observou-se que o sistema GAHP não possui comunicação com os demais sistemas utilizados pela área, resultando em atividades realizadas de forma manual classificado como risco médio, podendo levar ao aumento do tempo de execução das tarefas, erros no registro de dados e inconsistências entre os sistemas. No âmbito Operacional, identificou-se que as pesquisas cadastrais e as verificações mensais da situação dos beneficiários são realizadas sem registro no sistema GAHP, classificado como risco médio. Tal situação pode dificultar o rastreamento e a auditoria dos processos, comprometendo a transparência das operações, continuando na área operacional a ausência de registros das verificações sem inconsistências, classificado como risco baixo. Essa deficiência pode comprometer a rastreabilidade das verificações e dificultar a comprovação da regularidade dos processos. Novamente na área de normatização, observou-se a ausência de procedimento formalizado para salvaguarda da documentação comprobatória da elegibilidade de cada família, classificado como risco médio. Essa situação pode comprometer a integridade e a segurança das informações, dificultar a recuperação de dados e levar à perda de documentos importantes, afetando a comprovação da elegibilidade dos beneficiários e a conformidade com regulamentos e normas internas. O último processo auditado foi **Gestão Condominial** no período de 05/08/2024 a 04/10/2024, sendo identificada, na área de normatização, a ausência de norma e manual de procedimentos, situação classificado como risco médio, justifica a situação que pode gerar inconsistências nas práticas de administração do condomínio, falta de transparência nas ações e decisões tomadas, retrabalhos e problemas na comunicação com os condôminos. Na área de sistemas, observou-se a ausência de ferramenta sistêmica para registro das informações, acompanhamento e controle das atividades, também classificado como risco médio, essa situação pode gerar inconsistências dos dados devido a erros manuais, vulnerabilidade na segurança dos registros, ausência de integração com outros sistemas e falta de rastreabilidade. No âmbito operacional, constatou-se a ausência de AVCB do Edifício Cidade IV, o que representa risco médio, cuja situação pode gerar atribuição de responsabilidade civil e criminal aos proprietários e gestores do prédio,

interdição pelas autoridades competentes e invalidação da apólice de seguro. Ainda na área operacional, verificou-se a ausência de rotina formalizada para acompanhamento dos valores a receber dos condôminos, configurando risco médio, pois tal situação pode dificultar o controle financeiro e prejudicar o fluxo de caixa e a saúde financeira do condomínio. Por fim, também na área operacional, identificou-se a medição do serviço de vigilância sem indicação da localidade da prestação do serviço, classificada como risco baixo, pois pode dificultar a comprovação da prestação, prejudicar a fiscalização nos postos de vigilância e ocasionar falhas nos pagamentos. Por fim, o CAE discutiu sobre os atrasos recorrentes nos trabalhos das Informações Intermediárias do Exercício de 2025 (“ITRs25”), que tem sido reportados pela área Administrativa e Financeira e pela Contabilidade da CDHU como relativos aos problemas operacionais devido à equipe reduzida na Contabilidade para a preparação e entrega das informações ao auditor externo, a BDO RCS Auditores Independentes. As Demonstrações Financeiras de 2024, o Relatório de Partes Relacionadas, Relatório de Partes Relacionadas da Auditoria Interna e Relatório Anual do CAE foram apresentados em 19 de maio de 2025, já no período da apresentação da 1ª.ITR25, o Relatório de Partes Relacionadas e o Relatório do CAE foram apresentados em 11 de agosto de 2025 já no período da apresentação da 2ª ITR25. A O CAE registrou a sua preocupação em relação esses atrasos das elaborações das ITRs25 expondo a CDHU a diversos riscos, dentre os quais foram destacados os Riscos Regulatório, Reputacional, Financeiro e Operacional e recomendou que a Administração tomasse as medidas necessárias para regularizar as situações das 2ª e 3ª ITRs25 atendendo às reuniões agendadas do CAE e do CA em 17 e 26/11 e 8 e 17/12/2025, respectivamente. Nada mais tendo sido tratado ou deliberado entre os membros, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada esta ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada pelos seus membros.

IÊDA APARECIDA PATRÍCIO NOVAIS
Coordenadora

LUIS CARLOS NANNINI
Membro

GRACE MARIA SILVA URBANO
Membro

KARINA FONSECA LIMA
Membro