



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

CDHU – RELATÓRIO ANUAL 2025

APRESENTAÇÃO

SOBRE O RELATÓRIO [GRI 2-1, 2-2, 2-3, 2-5, 2-14]

Anualmente, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) reafirma o seu compromisso com a transparência nas relações com todas as partes interessadas ao divulgar o desempenho de suas atividades. Ao longo de mais de 75 anos, a Companhia dedica-se a enfrentar os desafios habitacionais e urbanos do Estado de São Paulo, com especial atenção às regiões metropolitanas e aos grandes centros paulistas, onde se concentram demandas complexas relacionadas à moradia, infraestrutura e desenvolvimento territorial.

Este documento foi elaborado em conformidade com as Normas da Global Reporting Initiative (GRI) e considera princípios e elementos da Estrutura Conceitual Internacional para Relato Integrado, consolidada sob o International Sustainability Standards Board (ISSB). Também inclui indicadores do Sustainability Accounting Standards Board (SASB), específicos para o setor Home Builders, e integra os documentos exigidos pela Lei Federal nº 13.303/2016, notadamente o Relatório de Administração e a Carta de Governança, fortalecendo as práticas de prestação de contas da Companhia.

As informações divulgadas ao longo deste relatório abordam os temas identificados em processo de dupla materialidade e referem-se ao período entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2025 – o mesmo intervalo dos resultados financeiros, consolidados no Balanço Financeiro Anual, auditado por entidade independente e publicado simultaneamente no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no site institucional da CDHU. Para o presente relatório, não houve submissão dos conteúdos à verificação externa específica; contudo, o seu conteúdo foi analisado e aprovado pelo Conselho de Administração da CDHU, com acompanhamento do Comitê de Auditoria Estatutário. Adicionalmente, é mantido em curso um processo de aprimoramento das bases de dados e dos sistemas internos de monitoramento, com vistas a fortalecer continuamente a confiabilidade desta divulgação.

Dúvidas ou solicitações de informações adicionais sobre esta publicação podem ser encaminhadas para a Plataforma Fala.SP, canal pelo qual também é possível registrar comentários, reclamações ou sugestões, além de denúncias ou solicitações de providências.

Boa leitura!

MATERIALIDADE [GRI 2-14, 3-1, 3-2]

Em 2025, a CDHU conduziu um novo processo de materialidade, com vigência para o biênio 2025/2026. O trabalho foi realizado em conformidade com as diretrizes da GRI e da Estrutura Conceitual Internacional para Relato Integrado, adotando a abordagem da dupla materialidade – a qual considera tanto os impactos que as atividades da Companhia geram na sociedade, no meio ambiente e na economia quanto os fatores externos que podem afetar a estratégia, a operação e a capacidade de geração de valor da CDHU, como mudanças regulatórias, riscos climáticos, transformações sociais ou pressões econômicas. Ao integrar essas duas perspectivas, a materialidade contribui para um planejamento ainda mais consistente e para uma prestação de contas alinhada às expectativas da sociedade.

O processo de materialidade da CDHU foi estruturado em quatro principais etapas:

• **Etapla 1 (Levantamento e análise de referências):** Foram analisados documentos internos e externos que explicitam a estratégia corporativa, o planejamento institucional e os públicos de interesse da Companhia, além de benchmarks nacionais e internacionais. Como resultado, foram identificados nove temas iniciais: 1) Ética, transparência e integridade; 2) Cidade sustentável e resiliente; 3) Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social; 4) Gestão do capital humano; 5) Impacto social e comunitário; 6) Gestão ambiental nas operações; 7) Gestão da cadeia de fornecimento; 8) Inovação tecnológica e novos modos de produção de moradia e urbanização; e 9) Eficiência operacional e orçamentária.

• **Etapla 2 (Investigação qualitativa com a alta administração):** Foi realizada uma investigação qualitativa com 13 líderes da alta administração, com o objetivo de identificar os principais riscos, oportunidades e impactos associados à atuação da Companhia. Os nove temas previamente mapeados foram avaliados quanto à sua relevância estratégica e prioridade no contexto atual da CDHU.

• **Etapla 3 (Consulta aos stakeholders):** Na sequência, foi promovida uma consulta ampla aos principais stakeholders, realizada de forma on-line, com base nos mesmos nove temas. Foram convidados 1.517 participantes, uma base 134% maior que a do processo anterior, o que resultou no aumento do número absoluto de respondentes, que passou de 244 para 469, ampliando a representatividade do processo. Os grupos consultados incluíram líderes da alta administração, órgãos públicos, entidades do setor, representantes dos beneficiários, fornecedores e prestadores de serviços, gestores, funcionários e estagiários.

• **Etapla 4 (Consolidação dos resultados e análise estratégica):** Para a consolidação dos resultados, foi aplicada uma metodologia que atribuiu pesos diferenciados aos grupos de stakeholders, de modo que o ranqueamento refletisse o grau de influência e relevância de cada grupo para a Companhia. O ranking final indicou como tema mais relevante o Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social, seguido por Ética, transparência e integridade; Cidade sustentável e resiliente; Gestão do capital humano; Eficiência operacional e orçamentária; Impacto social e comunitário; Inovação tecnológica e novos modos de produção de moradia e urbanização; Gestão ambiental nas operações; e Gestão da cadeia de fornecimento.

Diante dos resultados obtidos, a diretriz adotada foi a manutenção dos nove temas como orientadores dos relatos e da gestão estratégica no biênio 2025/2026. Embora os temas submetidos à consulta em 2025 não tenham sido idênticos aos analisados no processo de 2023, observa-se a continuidade da estratégia corporativa nos aspectos priorizados, em consonância com o momento organizacional, o contexto global e as demandas estruturais relacionadas à política habitacional e ao desenvolvimento urbano.

Para o biênio 2025/2026, os temas materiais definidos são:

- Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social;
- Ética, transparência e integridade;
- Cidade sustentável e resiliente;
- Gestão do capital humano;
- Eficiência operacional e orçamentária;
- Impacto social e comunitário;
- Inovação tecnológica e novos modos de produção de moradia e urbanização;
- Gestão ambiental nas operações; e
- Gestão da cadeia de fornecimento.

Diferenças em Relação à Materialidade Anterior

Em 2025, dois temas passaram a integrar o conjunto de assuntos materiais priorizados: Impacto social e comunitário e Gestão da cadeia de fornecimento. A incorporação desses temas reflete o amadurecimento da atuação institucional e a ampliação do olhar estratégico da CDHU sobre os seus efeitos indiretos e sobre a responsabilidade compartilhada ao longo de sua cadeia de valor. O tema Impacto social e comunitário

evidencia a importância de mensurar e qualificar os efeitos das intervenções habitacionais e urbanas na vida das populações atendidas e nos territórios onde a Companhia atua. Já Gestão da cadeia de fornecimento reforça a necessidade de integrar critérios de desempenho, governança e sustentabilidade nas relações com fornecedores e prestadores de serviços, assegurando alinhamento com as diretrizes institucionais.

Por outro lado, o tema Política de atendimento habitacional com diversidade e inclusão, presente no processo de 2023, não foi elencado como tema material específico em 2025. Ainda assim, os seus princípios permanecem incorporados de forma transversal às diretrizes estratégicas e aos programas desenvolvidos pela Companhia. Já os demais temas mantiveram-se comuns aos dois ciclos de materialidade, evidenciando a continuidade das prioridades institucionais.

A CDHU E OS OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (ODS)

Em 2015, os Estados-membros da Organização das Nações Unidas (ONU) aprovaram a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, um plano de ação global concebido como resposta aos desafios mais complexos da humanidade – pobreza, fome, mudanças climáticas, degradação ambiental, déficit de acesso a serviços básicos, entre outros –, que exigem atuação coordenada entre governos, empresas e sociedade civil.

Como parte central dessa agenda, foram estabelecidos os 17 ODS, desdobrados em 169 metas e indicadores que orientam políticas públicas, estratégias empresariais e iniciativas sociais até o ano de 2030. Os ODS representam um marco na consolidação de um modelo de desenvolvimento que reconhece a interdependência entre crescimento econômico, justiça social e equilíbrio ambiental.

No contexto brasileiro, a Agenda 2030 assume relevância estratégica ao orientar políticas públicas voltadas à redução das desigualdades regionais, à promoção de cidades mais resilientes e inclusivas e à melhoria da qualidade de vida da população. Entre esses compromissos, destaca-se:

• **ODS 11 (Cidades e comunidades sustentáveis):** Este ODS busca tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis, garantindo, até 2030, o acesso de todos a moradias seguras, adequadas e acessíveis, bem como a serviços básicos e à urbanização de favelas. A atuação da CDHU está diretamente relacionada a essa agenda, uma vez que a Companhia trabalha para o desenvolvimento urbano das cidades por meio de programas de habitação, requalificação urbana e regularização fundiária de interesse social. Programas como o Viver Melhor oferecem, a famílias de baixa renda, moradias adequadas, bem como promovem melhorias urbanas em áreas em processo de regularização, assegurando salubridade, habitabilidade e acessibilidade, sem custos adicionais para os beneficiários.

A atuação da CDHU também se conecta a outros ODS, evidenciando o alcance social, ambiental e econômico de seus programas:

• **ODS 3 (Saúde e bem-estar) e ODS 6 (Água potável e saneamento):** Por meio dos diversos Programas Habitacionais, a Companhia atua na melhoria das condições sanitárias e ambientais de comunidades vulneráveis, contribuindo para a redução de riscos à saúde associados à poluição hídrica e à precariedade urbana. As intervenções contemplam ações voltadas à recuperação urbana e ambiental, especialmente na Região Metropolitana de São Paulo, promovendo mais segurança sanitária, qualidade ambiental e acesso a condições adequadas de saneamento.

• **ODS 1 (Erradicação da pobreza), ODS 8 (Trabalho decente e crescimento econômico) e ODS 10 (Redução das desigualdades):** Ao viabilizar o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, a CDHU enfrenta déficits habitacionais históricos e contribui para a mitigação de vulnerabilidades socioeconômicas, sobretudo em áreas metropolitanas com alta concentração populacional. A oferta de habitação adequada favorece a estabilidade social, dinamiza a economia local e amplia oportunidades, colaborando para a redução das desigualdades estruturais.

• **ODS 15 (Vida terrestre):** Nos empreendimentos habitacionais e projetos de requalificação urbana, a Companhia promove o plantio de espécies vegetais nativas em soluções paisagísticas, promovendo a conservação da biodiversidade e o equilíbrio ecológico. Essa abordagem é especialmente relevante em áreas próximas a regiões ambientalmente sensíveis, em que o planejamento urbano responsável contribui para a proteção da fauna e da flora locais.

MENSAGENS

Mensagem da SDUH [GRI 2-22]

Garantir moradia digna é um compromisso central para a construção de um Estado mais justo, competitivo e sustentável. Na Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), entendemos que a política habitacional vai muito além da entrega de unidades: ela é, acima de tudo, um instrumento de desenvolvimento urbano, inclusão social e transformação dos territórios.

Nos últimos anos, conduzimos um esforço consistente para ampliar a capacidade de investimento, diversificar programas e fortalecer a articulação entre planejamento e execução das políticas públicas. O resultado é um novo ciclo para a habitação em São Paulo.

Em três anos, alcançamos R\$ 8 bilhões em investimentos habitacionais, um volume que supera todos os aportes somados entre 2015 e 2022 e estabelece um novo patamar para o setor. Com novas modalidades de atendimento e estratégias mais direcionadas, priorizamos também a atuação em áreas de risco e investimos R\$ 1,7 bilhão para atender a 12,3 mil famílias que viviam em locais impróprios para moradia, além de viabilizar mais 20,3 mil imóveis atualmente em construção, com aporte previsto de R\$ 2,4 bilhões.

Chegamos, assim, ao último ano de gestão com projetos em estágio avançado e com o aprimoramento de programas que vêm sendo continuamente fortalecidos. Esse avanço também se reflete no dia a dia da CDHU. A sinergia entre a SDUH e a Companhia cresce a cada dia, consolidando um modelo de atuação cada vez mais claro: a SDUH estruturando a visão estratégica e o desenho das políticas públicas, enquanto a CDHU atua como braço executor das ações.

Ao mesmo tempo, mantemos um canal aberto de diálogo com os 645 municípios paulistas para uma reflexão mais ampla sobre o futuro das nossas cidades. O desafio que enfrentamos vai além do déficit habitacional histórico. Ele inclui também a precariedade urbana expressa no adensamento das favelas, na expansão de loteamentos irregulares e nas moradias insalubres.

As nossas cidades e periferias demandam mais do que habitação. Precisam de espaços públicos qualificados, áreas verdes multifuncionais e equipamentos de cultura, esporte e lazer que contribuam para a qualidade de vida e para o fortalecimento da vida comunitária.

Foi com essa visão que estruturamos, ao longo dos últimos três anos, um novo conceito de atuação, no qual a oferta de moradias de interesse social permanece como eixo central dos investimentos, mas passa a caminhar integrada ao desenvolvimento urbano sustentável.

Hoje, os novos projetos habitacionais já nascem conectados à cidade, integrados a outros usos e pensados para qualificar o território. São projetos que buscam fortalecer a relação com a malha urbana existente, promover bairros mais completos e incorporar soluções inovadoras para enfrentar os desafios da emergência climática.

Este relatório apresenta os avanços alcançados com muito trabalho por meio de um corpo técnico altamente qualificado e dedicado, os desafios enfrentados e as estratégias que orientam a nossa atuação. Mais do que um instrumento de transparência, ele expressa o compromisso do Governo do Estado com uma gestão



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

responsável dos recursos públicos, com a inovação nas políticas habitacionais e com a melhoria efetiva da qualidade de vida da população.

Marcelo Cardinale Branco, secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Mensagem da CDHU [GRI 2-22]

O ano de 2025 marcou não apenas a continuidade, mas o amadurecimento da trajetória recente da CDHU. Se em períodos anteriores sinalizamos uma mudança estratégica de posicionamento, caracterizada pela ampliação do repertório de soluções habitacionais, pelo fortalecimento das parcerias e pela assunção mais clara do papel de articuladora de políticas públicas de habitação e desenvolvimento urbano, ao longo de 2025 esse direcionamento esteve refletido em decisões concretas, tanto no desenho dos programas quanto na forma como nos relacionamos com o mercado, com os municípios e com outros entes governamentais.

Um dos avanços mais consistentes no exercício foi que deixamos de operar exclusivamente como produtora direta de habitação para ampliar a nossa presença como agente promotor, financeiro e técnico, capaz de induzir soluções, mobilizar capital privado e apoiar programas de fomento conduzidos pela SDUH. Esse movimento contribuiu para que o mercado passasse a compreender melhor o chamado "negócio CDHU" e oferecesse respostas mais estruturadas, especialmente no enfrentamento do déficit habitacional quantitativo, o que nos permitiu concentrar esforços nas frentes em que a atuação pública é indispensável, seja pela complexidade social, seja pelas restrições urbanísticas ou territoriais envolvidas.

Essa transformação esteve diretamente associada ao fortalecimento das parcerias. Avançamos em modelos cooperativos, ampliamos a articulação com os municípios e aprofundamos a integração com outras políticas públicas, fortalecendo uma agenda que exige ainda mais coordenação institucional, pactuação de respostas, habilidades e interdependência entre os atores envolvidos. Trata-se de uma frente em que acumulamos aprendizados importantes, inclusive sobre os limites operacionais e institucionais desse modelo, ao mesmo tempo em que identificamos oportunidades para aprimorarmos processos nos próximos anos.

No campo da provisão habitacional, o Programa Carta de Crédito Associativo consolidou-se como uma das principais expressões desse novo modelo de atuação. Em 2025, mais de 70% das entregas das moradias em produção pelo programa estiveram previstas para o exercício, evidenciando a capacidade dessa modalidade de ampliar escala, conferir maior agilidade às entregas e otimizar o uso dos recursos públicos por meio da parceria com o setor privado. Ao longo do ano, foram entregues 5.054 unidades habitacionais, enquanto outras 13.798 unidades permaneceram em execução. Além disso, mais de 25 mil unidades avançaram para a fase de análise e outras 6.519 seguiram em planejamento, totalizando mais de 50.000 unidades habitacionais distribuídas na Região Metropolitana de São Paulo.

Esse conjunto de avanços foi dado em um contexto de ampliação significativa dos investimentos públicos no setor. Nos últimos três anos, o volume de recursos aplicados superou aquele observado em períodos muito mais longos de governos anteriores, evidenciando a priorização da habitação e do desenvolvimento urbano na agenda estadual. Não se trata de desconsiderar esforços passados, mas de reconhecer que houve uma mudança de patamar, que passou a permitir a aceleração das entregas, a diversificação das soluções e o enfrentamento de passivos acumulados ao longo do tempo.

Ainda assim, persistem desafios relevantes, especialmente nas frentes de intervenção urbana e reassentamentos involuntários, que demandam decisões complexas e elevada responsabilidade pública. Atuar em áreas de alta vulnerabilidade social ou em territórios não passíveis de regularização exige planejamento rigoroso, respaldo técnico e sensibilidade social. Mesmo quando todas as ações são conduzidas dentro do marco legal e com observância estrita das normas, esse tipo de intervenção tende a gerar questionamentos por parte da sociedade civil e de movimentos organizados. As experiências da Favela do Moinho e Kampala ilustram essa complexidade, mas também evidenciam a nossa capacidade de conduzir processos dessa natureza de forma responsável, equilibrada e humanizada. Ao longo de 2025, estruturamos uma atuação integrada, que combinou diagnóstico técnico, atendimento habitacional diversificado, acompanhamento social permanente e uma estratégia de comunicação transparente, voltada à proteção das famílias e à preservação de seus direitos. O reassentamento avançou de maneira progressiva, com ampla adesão da comunidade, oferta de moradias dignas, subsídios compatíveis com a renda das famílias e suporte contínuo durante todo o processo de transição. Não se trata, portanto, de ações realizadas por escolha, mas por necessidade, quando o interesse coletivo deve prevalecer, seja pela existência de riscos à população, seja pela viabilização de intervenções públicas estruturantes.

Nesse mesmo campo de atuação, programas como o Viver Melhor e o Cidade Legal ganharam maior densidade e precisão ao longo de 2025. No Viver Melhor, qualificamos as ações por meio de mapeamentos territoriais, pesquisas socioeconômicas e acompanhamento técnico sistemático das vistorias e das obras, o que permitiu aprimorar os critérios de diagnóstico e execução. O programa esteve presente em 25 municípios e realizou melhorias habitacionais em 948 domicílios, resultando em intervenções mais aderentes às necessidades reais das famílias, com foco em qualidade, eficiência e durabilidade. Já o Cidade Legal seguiu se consolidando como instrumento-chave da política de regularização fundiária no Estado de São Paulo. Com atuação em centenas de municípios e milhares de núcleos cadastrados, o programa avançou na regularização e na preparação de lotes para titulação, ao mesmo tempo em que intensificou ações de capacitação e encontros técnicos com municípios e instituições parceiras, fortalecendo capacidades locais e tornando os processos mais eficientes. Essas iniciativas reafirmam o papel da CDHU como agente técnico, capaz de equilibrar a execução das políticas públicas com o cuidado social.

No campo da inovação, demos passos relevantes, ainda que iniciais. O plano de construção industrializada começou a se materializar por meio da implantação de projetos-piloto, da adaptação de processos internos e do diálogo com o mercado e fornecedores especializados. A adoção de soluções construtivas industrializadas responde diretamente aos gargalos de mão de obra no setor e à necessidade de conferir maior previsibilidade aos ciclos de produção habitacional. Ao ampliar a produção fora do canteiro de obras, esse modelo contribui para elevar o nível de qualificação dos processos, reduzir a exposição a riscos operacionais e mitigar interrupções que impactam prazos e custos. Trata-se de uma mudança de lógica produtiva com potencial para ampliar a eficiência do investimento público e fortalecer a capacidade de execução das políticas habitacionais nos médio e longo prazos, ainda que demande cautela, ajustes normativos e amadurecimento técnico.

Ao fim de 2025, a CDHU se reafirma como agente promotor e financeiro de habitação, operadora do Sistema Financeiro da Habitação e prestadora de serviços técnicos para agentes públicos. Mais do que executar programas, a Companhia assume, de maneira ainda mais robusta, o papel de indutora de políticas públicas, capaz de articular soluções, mobilizar recursos e enfrentar, com realismo, os desafios urbanos e habitacionais do Estado de São Paulo.

Nesse contexto, reconhecemos a relevância do desenvolvimento sustentável como elemento estruturante da nossa estratégia de longo prazo. Ao ampliar o acesso à moradia digna, qualificar territórios urbanos e integrar as nossas iniciativas a outras políticas públicas, contribuímos diretamente para a redução das desigualdades, para a melhoria das condições ambientais nas cidades e para a construção de espaços urbanos cada vez mais resilientes e inclusivos.

Cientes de que há muito a aprimorar, encerramos o ano convictos de que o caminho adotado nos últimos anos ampliou a nossa capacidade de entrega, fortaleceu a nossa atuação institucional e nos preparou melhor para os desafios que permanecem. É com esse espírito de avaliação crítica, responsabilidade pública e compromisso com a população que seguiremos adiante.

Reinaldo lapequino, presidente da CDHU

DESTAQUES DO ANO [SASB IF-HB-000.B, IF-HB-000.C]

27.021 atendimentos entregues em 2025, sendo:

- 7.153 unidades habitacionais
- 1.242 lotes urbanos produzidos
- 1.600 domicílios beneficiados por urbanização de favelas
- 948 domicílios requalificados (Viver Melhor)
- 16.078 domicílios beneficiados por melhorias urbanas (Bairro Paulista)

9.697 famílias atendidas com auxílio-moradia

14.223 domicílios beneficiados pela regularização fundiária em áreas e conjuntos habitacionais da CDHU

15.839 unidades habitacionais e lotes em produção ou em canteiro (posição em 31 de dezembro de 2025)

925 domicílios com obras de urbanização em andamento

Avanços na Produção

Além das unidades habitacionais já entregues e das que estão em obras, a CDHU mantém um conjunto significativo de empreendimentos em diferentes fases de desenvolvimento. Os números atualizados até 31 de dezembro de 2025 demonstram a amplitude das ações em andamento:

- 9.115 unidades habitacionais em fase de projeto
- 12.572 unidades habitacionais com terrenos em análise, com potencial para futuras construções

A CDHU atua ainda como agente técnico, promotor e financeiro no **Programa Carta de Crédito Associativo**, viabilizando:

• 5.054 unidades habitacionais entregues no exercício, sendo:

- 4.247 com recursos FPHIS e 807 com recursos CDHU

• 13.798 unidades habitacionais em produção (canteiro), sendo:

- 7.110 com recursos FPHIS e 6.688 com recursos CDHU

PREMIAÇÕES

Em 2025, a CDHU e a SDUH obtiveram importantes reconhecimentos nacionais, destacando-se por iniciativas inovadoras e pelo aprimoramento da gestão na Habitação de Interesse Social (HIS).

Selo de Mérito 2025 – ABC/FNSH DU | Premiação promovida pela Associação Brasileira de Cohabs (ABC) e pelo Fórum Nacional dos Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FNSH DU). Projetos vencedores: CDHU Móvel, Construção Industrializada Modular Offsite e Cadernos de Tipologias Urbanas Modulares do Bairro Paulista – Cidades Sustentáveis.

Anuário da Revista Época Negócios de 2025 – Balanço de 2024 | A CDHU alcançou a posição de 262º lugar no ranking geral das empresas de todo o país, com destaques para: 16ª colocação entre as Estatais e 14ª colocação no Setor da Construção, Materiais e Decoração.

A CDHU

PERFIL INSTITUCIONAL [GRI 2-1, 2-6]

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) é uma entidade pública vinculada ao Governo do Estado de São Paulo e à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH). Desde 1949, atua na viabilização do acesso à moradia digna por famílias de baixa renda, consolidando-se como a maior empresa de habitação popular do Brasil.

Por meio de programas habitacionais, financiamentos facilitados, subsídios e parcerias com municípios, a Companhia contribui para enfrentar o déficit habitacional, tanto quantitativo quanto qualitativo, e promover melhores condições de vida à população. A sua atuação também abrange a elaboração de estudos e planos de desenvolvimento urbano, a promoção da regularização fundiária e a prestação de assistência técnica em temas relacionados à habitação, fortalecendo a integração entre moradia, planejamento territorial e desenvolvimento urbano.

A CDHU atua em todo o Estado de São Paulo, contando com 13 gerências regionais, das quais duas estão na capital. Essa estrutura permite compreender as diferentes realidades regionais e ampliar a capacidade de resposta às demandas locais, considerando as especificidades territoriais, sociais e econômicas de cada região.

CDHU EM NÚMEROS

243.556 contratos ativos de financiamento habitacional

R\$ 1,016 bilhão arrecadado com a carteira de crédito imobiliário

+623 mil atendimentos habitacionais realizados ao longo da história da Companhia

1,7 milhão de pessoas beneficiadas

98% dos municípios do Estado de São Paulo atendidos

ATUAÇÃO [GRI 2-6]

Além de suas funções históricas na área habitacional e de desenvolvimento urbano, a CDHU ampliou o seu escopo institucional a partir de dezembro de 2019, passando a prestar serviços técnicos especializados de engenharia, arquitetura e áreas correlatas a órgãos da Administração Pública, em continuidade às atribuições anteriormente exercidas pela Companhia Paulista de Obras e Serviços (CPOS). Para viabilizar essa ampliação, a Companhia atualizou o seu Estatuto Social, incorporando formalmente a prestação de serviços como uma de suas frentes estratégicas de atuação.

Em 2025, essa atividade encontra-se plenamente consolidada, contribuindo para a diversificação das fontes de receita, o fortalecimento institucional e o apoio técnico qualificado a diferentes órgãos públicos.

A CDHU desempenha as seguintes funções principais:

- Agente promotor e financeiro de habitação, atuando em diversas modalidades de atendimento habitacional, alinhadas às diretrizes estaduais e às agendas globais de desenvolvimento urbano;

- Agente técnico do sistema estadual de habitação e de desenvolvimento urbano, além de prestador de serviços para agentes públicos, voltados à assistência técnica, jurídica, comunitária e financeira, ampliando o campo de atuação da Companhia para a integração de políticas multissetoriais, especialmente as de desenvolvimento urbano; e

- Operador do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), podendo firmar convênios e contratar serviços com instituições financeiras e entidades internacionais para captação de recursos e administração de financiamentos no âmbito dos programas habitacionais promovidos pela Companhia.

CDHU

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

2/38





COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Esse escopo de atuação reforça a contribuição da CDHU para o desenvolvimento urbano e institucional do Estado, ao articular políticas habitacionais e urbanas com a prestação de serviços técnicos especializados em benefício da gestão pública e da população paulista.

PERFIL DO ESTADO DE SÃO PAULO

O Estado de São Paulo é o mais populoso do Brasil, com mais de 44 milhões de habitantes distribuídos em uma área de 248.219 quilômetros quadrados (km²). Trata-se de um território marcado por ampla diversidade socioeconômica, que abrange desde grandes metrópoles, como a capital paulista – a maior cidade do hemisfério sul do planeta Terra –, até regiões interiores e litorâneas com características ambientais, culturais e produtivas próprias.

Atualmente, o Estado conta com nove regiões metropolitanas e uma aglomeração urbana, criadas para facilitar a gestão integrada entre municípios próximos, especialmente nas áreas de desenvolvimento urbano, transporte e prestação de serviços públicos de caráter regional. Essas unidades territoriais apresentam dinâmicas distintas, embora fortemente articuladas, com predominância da Região Metropolitana de São Paulo, cujo peso socioeconômico tem alcance nacional e internacional.

As regiões metropolitanas e a aglomeração urbana do Estado 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
- Aglomeração Urbana de Franca.

Os municípios de maior porte, localizados sobretudo nas regiões metropolitanas e em eixos estruturados por infraestrutura de transporte, concentram importantes desafios sociais. Entre eles, destacam-se a precariedade urbana e habitacional e vulnerabilidades associadas ao acesso a serviços essenciais, como saúde, educação e segurança. Contudo, a complexidade dos desafios habitacionais é mais evidente nas áreas periféricas e em ocupações irregulares, em que parte da população convive com deficiências de infraestrutura e condições urbanas inadequadas. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com base no Censo 2022, o Estado de São Paulo possui 3.123 favelas e comunidades urbanas, totalizando aproximadamente 1,2 milhão de domicílios e 3,6 milhões de habitantes. Essas áreas concentram 8,2% da população paulista, distribuída em cerca de 3,1 mil comunidades identificadas em 92 municípios.

Esse contexto evidencia a dimensão do desafio habitacional no Estado e reforça a importância de políticas públicas que integrem provisão de moradia, requalificação urbana e desenvolvimento sustentável, promovendo acesso a condições de vida dignas e maior inclusão territorial.

PLANO DE NEGÓCIOS [GRI 2-24]

O Plano de Negócios da CDHU orienta a sua atuação no enfrentamento dos desafios habitacionais e urbanos do Estado de São Paulo, traduzindo diretrizes institucionais em metas, prioridades e frentes de atuação estruturadas. Trata-se de um instrumento que organiza a estratégia da Companhia à luz das demandas regionais, das políticas públicas estaduais e dos compromissos assumidos com vistas ao desenvolvimento sustentável.

A CDHU tem como visão: "Ser reconhecida como uma Companhia de referência e inovadora no atendimento às demandas habitacionais e de desenvolvimento urbano locais e regionais, enfrentando os desafios da provisão habitacional, da requalificação urbana e da regularização fundiária de forma integrada às políticas de infraestrutura, mobilidade, meio ambiente e mudança do clima". Essa perspectiva busca contribuir para o estabelecimento de cidades cada vez mais seguras, resilientes, inclusivas, prósperas e sustentáveis.

A sua missão é: "Promover e implementar soluções habitacionais de interesse social, de mercado popular e de desenvolvimento urbano, com foco no atendimento das necessidades da população do Estado de São Paulo". O Plano de Negócios materializa essa missão ao estruturar prioridades que combinam eficiência operacional, responsabilidade fiscal e impacto social.

Para compreender as diversidades regionais desse verdadeiro estado-nação que é o território paulista, a CDHU orienta a sua atuação por meio de seis objetivos estratégicos:

- 1) Contribuir para o atendimento às necessidades habitacionais, articulando-se com os demais órgãos de governo e atores sociais do Estado de São Paulo;
- 2) Garantir o atendimento habitacional às famílias de baixa renda com soluções dignas que promovam qualidade de vida;
- 3) 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;
- 4) Promover o desenvolvimento urbano local e regional em parceria com municípios, agentes públicos e sociedade civil organizada, mediante a implementação de soluções urbanas e habitacionais integradas ao planejamento municipal e regional;
- 5) Apoiar o desenvolvimento técnico-institucional dos agentes da política de habitação de interesse social e de desenvolvimento urbano; e
- 6) Garantir fontes orçamentárias estáveis para financiamento e subsídios, ampliadas com captações de recursos internacionais, federais, privados e contrapartidas municipais.

ESTRATÉGIA DE LONGO PRAZO [GRI 2-24]

Para o período de 2026 a 2030, a CDHU dará continuidade ao Plano de Investimentos em execução, alinhado ao **Plano de Metas do Governo 2023–2026** e ao **Plano Plurianual de Investimentos (PPA) 2024–2027**. Esse direcionamento tem como foco a redução do déficit e da inadequação habitacional, o enfrentamento de passivos decorrentes de processos de urbanização precária e a promoção de empreendimentos habitacionais em terrenos e imóveis da própria Companhia ou viabilizados em parceria com municípios e outros agentes públicos e privados. Nesse contexto, ganham ainda mais relevância projetos e empreendimentos voltados a diferentes faixas de renda e usos diversificados, ampliando o alcance das soluções propostas.

A execução dessa estratégia está condicionada a fatores estruturais que influenciam a sua sustentabilidade financeira. Entre os principais riscos, destaca-se a eventual não efetivação da destinação de recursos do

Tesouro do Estado nas Leis Orçamentárias dos próximos exercícios, bem como o êxito na captação e alavancagem de novos recursos, necessários para manter e expandir o elevado nível de investimentos no setor habitacional.

Por outro lado, o cenário também apresenta oportunidades relevantes. A expertise acumulada pela CDHU ao longo de sua trajetória nas dimensões técnica, financeira e social constitui ativo intangível para a implementação de políticas habitacionais e de desenvolvimento urbano. Soma-se a isso a capacidade de articulação com municípios e de integração em operações multissetoriais, por meio de parcerias com entes públicos e privados, ampliando a efetividade das intervenções.

Os resultados esperados para o exercício de 2026 e anos subsequentes serão monitorados com vistas ao atendimento das diretrizes estabelecidas no **Plano Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (PDUH 2040)**, atualmente em elaboração. A consolidação desse instrumento deverá contribuir para o aprimoramento das estratégias de enfrentamento do déficit e da inadequação habitacional, especialmente nas regiões metropolitanas, onde os desafios são mais complexos.

No horizonte dos próximos cinco anos, os novos instrumentos de implementação do PDUH 2040 e o fortalecimento da interface com municípios e regiões poderão indicar diretrizes adicionais para o enfrentamento das principais questões habitacionais e urbanas do território paulista. Entre os temas estratégicos estão a recuperação de áreas centrais, a redução de riscos socioambientais, a atuação em áreas protegidas (como regiões de mananciais), a melhoria das condições de saneamento e acessibilidade e a ampliação do atendimento por serviços públicos integrados à habitação, por meio de projetos de desenvolvimento urbano integrado e ações multissetoriais.

Ações Estratégicas para o Próximo Quinquênio (2026–2030)

- Estabelecer novas parcerias para modelagens de projetos e captação de recursos, incluindo parcerias público-privadas e operações com entes públicos, voltadas ao desenvolvimento urbano e habitacional;
- Implementar processo estruturado de gestão e monitoramento do PDUH 2040, identificando oportunidades em áreas de interesse metropolitano e estabelecendo bases de dados e sistemáticas de interlocução e troca de informações no setor;
- Desenvolver e implantar o Cadastro Integrado de Beneficiários, integrando informações e monitorando os resultados da política habitacional;
- Destinar aproximadamente 1,5% dos investimentos da Companhia a ações de inovação e sustentabilidade;
- Implementar a metodologia Building Information Modeling (BIM) nos novos empreendimentos, promovendo ganhos de eficiência, sustentabilidade e integração produtiva;
- Implantar empreendimentos com tecnologias off-site, ampliando alternativas construtivas para a produção habitacional;
- Promover ações de requalificação urbana e regularização fundiária em áreas ocupadas da CDHU, superando passivos e contribuindo para a qualidade de vida da população e para a melhoria das cidades;
- Desenvolver oportunidades de negócios com base nas diretrizes do artigo 28 da Lei Federal nº 13.303/2016, em associação com parceiros públicos e privados;
- Estruturar projetos estratégicos com pactuações superior a cinco anos, conforme previsto no artigo 71 da Lei Federal nº 13.303/2016; e
- Intensificar a política de fomento à produção privada, visando agilizar a viabilização de empreendimentos, aumentar a eficiência e reduzir os prazos de atendimento à demanda habitacional no Estado de São Paulo.

MODELO DE NEGÓCIOS

A CDHU considera princípios e elementos da Estrutura Conceitual Internacional para Relato Integrado, consolidada sob o International Sustainability Standards Board (ISSB), para evidenciar de que forma a sua atuação gera valor ao longo do tempo. Essa abordagem permite compreender a Companhia por meio de uma perspectiva ampla, que considera não apenas resultados financeiros, mas também os impactos sociais, ambientais e institucionais de suas atividades.

CAPITAIS DE ENTRADA/INSUMOS	
Capital Humano	• 355 empregados.
Capital Financeiro	• Recursos disponíveis para a prestação de serviços e investimentos.
Capital Natural	• Incentivo à modernização dos processos construtivos; • 9.496,43 gigajoules (GJ) de energia consumida na organização, além de 2.644 GJ nos canteiros de obras; • 52,04 megalitros (ML) de água consumida nos canteiros de obras e 16,60 ML nos prédios administrativos; e • Gestão de resíduos com destinação correta.
Capital Manufaturado	• 14.223 domicílios beneficiados por regularização fundiária e 27.021 atendimentos de provisão habitacional, lotes urbanos e domicílios beneficiados por requalificação e melhorias urbanas; • Mais de R\$ 57 milhões investidos em infraestrutura e apoio a serviços;
Capital Social e de Relacionamento	• R\$ 177,8 milhões investidos no trabalho social habitacional; e • R\$ 1,3 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).



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

CAPITAIS DE SAÍDA/RESULTADOS

Capital Humano	<ul style="list-style-type: none"> 9,56 horas per capita em média de capacitação; e 100% dos membros da governança e colaboradores foram treinados nas políticas e práticas anticorrupção.
Capital Financeiro	<ul style="list-style-type: none"> R\$ 3,4 bilhões em valor econômico distribuído; Mais de R\$ 1,0 bilhão de arrecadação da carteira; e 22,98% de inadimplência.
Capital Natural	<ul style="list-style-type: none"> 2.240 GJ de energia gerada pelo consumo de combustível, sendo 89% de fonte renovável; 20.626 unidades habitacionais com sistema fotovoltaico, gerando economia de 1.650 megawatts-hora (MWh)/mês; 74,08 toneladas de resíduos gerados e destinados; e 100% dos fornecedores são contratados obedecendo critérios socioambientais.
Capital Manufaturado	<ul style="list-style-type: none"> 7.153 unidades habitacionais entregues; 1.242 lotes urbanos produzidos; 1.600 domicílios beneficiados com urbanização; 15.839 unidades habitacionais em produção/obras; e 13.798 unidades habitacionais contratadas pelo Programa CCA, sendo 7.110 com recursos FPHIS e 6.688 com recursos CDHU.
Capital Social e de Relacionamento	<ul style="list-style-type: none"> 948 moradias atendidas pelo Viver Melhor; 16.078 domicílios beneficiados por melhorias urbanas; 14.223 domicílios beneficiados pela regularização fundiária; 9.697 famílias receberam auxílio-moradia; 34.749 famílias atendidas nas ações do trabalho social de pós-ocupação; 65 municípios receberam o Programa Semente do Futuro, que teve 30% de ampliação; 109 núcleos de favelas e assentamentos precários com atendimento de Trabalho Técnico Social (TTS), abrangendo cerca de 21.000 famílias; e 246 empreendimentos com TTS executado, beneficiando cerca de 32.000 famílias.
Capital Intelectual	<ul style="list-style-type: none"> 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.).

- Parceria com Municípios;
- Parceria com Associações e Cooperativas;
- Moradia Indígena;
- Moradia Quilombola;
- Programa Vida Longa;
- Programa Vida Digna (palafitas); e
- Reassentamento Habitacional;
- Carta de Crédito Associativo; e
- Provisão de Lotes Urbanos.
- Carta de Crédito Associativo (CCA) [SASB IF-HB-000]**

A modalidade CCA consiste na concessão de financiamento a famílias organizadas de forma associativa para aquisição de moradias produzidas pelo mercado imobiliário, na planta ou em construção, conforme as regras da habitação de interesse social. Nesse modelo, a CDHU atua como agente técnico e financeiro, responsável pela análise dos empreendimentos, formalização dos contratos e acompanhamento das obras, com liberação de recursos de acordo com a evolução física.

A CCA pode ser estruturada por iniciativa da própria CDHU, da SDUH ou por meio de parcerias com entes públicos e entidades representativas de movimentos pró-moradia. O atendimento prioriza famílias com renda entre um e cinco salários mínimos, especialmente aquelas residentes em áreas de risco ou beneficiárias de Auxílio-Moradia Provisório. Os contratos são assinados durante a fase de produção, e o pagamento das prestações tem início apenas após a entrega das chaves.

Desde a sua implantação, a modalidade tem sido viabilizada por meio de editais e convênios com municípios e com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP). Com novos chamamentos publicados em 2024 e 2025, a CCA passou a alcançar municípios da Região Metropolitana de São Paulo, Baixada Santista, Vale do Paraíba e Litoral Norte e interior do Estado, ampliando a sua abrangência territorial.

Em 2025, a modalidade foi utilizada no reassentamento das famílias da Favela do Moinho, em parceria com o Governo Federal, combinando subsídios federais e estaduais para viabilizar a aquisição assistida de moradias dignas, tanto na planta quanto prontas.

A modalidade Carta de Crédito Associativo, dentro dos compromissos firmados e publicados até 31 de dezembro de 2025, estima viabilizar o financiamento de 55.461 unidades habitacionais, com previsão de investimento na ordem de R\$ 11,2 bilhões.

Recursos – Carta de Crédito Associativo

Status	Nº de empreendimentos	UHS (Recursos FPHIS) ⁽¹⁾	UHS (Recursos CDHU) ⁽²⁾	UHS (Total)	Investimento estadual (R\$)
Entregues em 2024	11	2.845	340	3.185	572.488.001,46
Entregues em 2025	22	4.247	807	5.054	914.675.759,20
Contratado	50	7.110	6.688	13.798	2.203.515.252,31
Em análise	128	-	-	26.905	5.889.111.779,74
Em planejamento	2	-	-	6.519	1.629.750.000,00
Total	213	-	-	55.461	11.209.540.792,71

Fonte: CDHU, 2025.

(1) Programa Fomento Habitacional – SDUH.

(2) Programa Provisão Habitacional – CDHU.

Programa Urbanização e Melhorias

O Programa Urbanização e Melhorias atua em assentamentos precários e em domicílios inadequados, com o objetivo de melhorar as condições de moradia e promover a qualificação urbana e socioambiental dos territórios. A iniciativa busca integrar diferentes dimensões da política pública, combinando habitação, saneamento, revitalização urbana, desenvolvimento social e regularização urbanística em intervenções coordenadas.

Com caráter corretivo, o programa enfrenta problemas consolidados no território que exigem soluções estruturadas e integradas. A sua atuação é especialmente relevante nas regiões metropolitanas e em cidades de importância regional, onde a precariedade urbana impacta diretamente a qualidade de vida de amplas parcelas da população. Ao intervir nessas áreas, a CDHU contribui para reduzir vulnerabilidades, mitigar riscos socioambientais e fortalecer a inserção desses territórios na dinâmica urbana formal.

As ações de urbanização de assentamentos precários e de melhorias habitacionais e urbanas podem abranger a implantação ou adequação de infraestrutura básica – como redes de água, esgoto, drenagem, pavimentação e iluminação pública –, a recuperação ambiental e a eliminação de áreas de risco, além da implantação de equipamentos públicos e sociais. O programa também contempla melhorias habitacionais em unidades existentes, intervenções físicas em moradias e conjuntos habitacionais, e iniciativas voltadas ao desenvolvimento e à integração social e econômica das comunidades atendidas.

A regularização urbanística é parte integrante desse processo, assegurando que as intervenções físicas estejam acompanhadas da adequação formal do território. Dessa forma, o Programa Urbanização e Melhorias não apenas transforma o espaço urbano, mas contribui para consolidar o direito à moradia digna e à cidade, promovendo inclusão, segurança e melhores condições de vida para a população.

Ação vinculada ao Programa Urbanização e Melhorias

- Urbanização de Assentamentos Precários e Melhorias Habitacionais e Urbanas, nas seguintes modalidades:
 - Urbanização de Favelas;
 - Melhorias Habitacionais: Viver Melhor; e
 - Melhorias Urbanas: Bairro Paulista (antigo Programa Especial de Melhorias).
- Melhorias Habitacionais: Viver Melhor**

O Viver Melhor é uma iniciativa voltada à qualificação de moradias já existentes em assentamentos precários regularizados ou passíveis de regularização, desde que não estejam situadas em áreas de risco. O foco do Viver Melhor é promover melhorias estruturais e de infraestrutura que assegurem condições adequadas de habitabilidade, contribuindo para elevar a qualidade de vida das famílias atendidas e valorizar o entorno urbano.

As intervenções incluem assistência técnica, reforço estrutural e substituição de moradias quando necessário, apoio à regularização fundiária, melhorias em revestimentos de paredes e pisos, revisão e reforço de coberturas, instalação ou adequação de redes de água e esgoto com ligação à rede pública, implantação de sanitários e outras melhorias essenciais. Trata-se de um conjunto de ações que garante mais salubridade, acessibilidade e segurança às residências construídas de forma precária ao longo do tempo.

Além de transformar as condições internas das moradias, o Viver Melhor contribui para a requalificação da

IMPACTOS

	Geração de valor para a sociedade	Temas materiais	Partes interessadas	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 e 10
Capital Financeiro	Eficiência no investimento público, que prioriza a construção de habitações de interesse social de forma viável.	Eficiência operacional e orçamentária; e Gestão da cadeia de fornecimento.	Alta administração, colaboradores, líderes, conselhos, poder público, sociedade civil.	1, 2, 3, 8, 9 e 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 e 15
Capital Manufaturado	Diminuição das carências habitacionais e urbanas e oferta de condições de moradia adequada e de qualidade, atendendo a cidades e regiões com realidades distintas e demandas com diferentes necessidades sociais.	Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social; e Impacto social comunitário.	Colaboradores, líderes, alta administração, conselhos, fornecedores, poder público, sociedade civil.	1, 2, 3, 5, 8, 9, 11 e 16
Capital Social e de Relacionamento	Ampliação da inclusão social, com o atendimento de populações marginalizadas e vulneráveis.	Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social; e Impacto social comunitário.	Colaboradores, líderes, alta administração, conselhos, fornecedores, poder público, sociedade civil.	1, 2, 3, 5, 8, 9, 11 e 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 e 13

PROGRAMAS HABITACIONAIS, PRINCIPAIS PRODUTOS, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E ACESSORIA TÉCNICA [GRI 3-3 Desenvolvimento urbano integrado à habitação de interesse social, 203-2]

PROGRAMAS HABITACIONAIS EXECUTADOS DIRETAMENTE PELA CDHU

Em alinhamento às diretrizes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), ao Plano Estadual de Habitação e aos instrumentos de planejamento governamental vigentes, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) executa programas habitacionais e urbanos voltados ao enfrentamento do déficit e da inadequação habitacional no Estado de São Paulo.

Esses programas contemplam desde a provisão de novas moradias até ações de urbanização, regularização fundiária, requalificação urbana e desenvolvimento territorial integrado. A atuação ocorre de forma direta ou em parceria com municípios e outros entes públicos, buscando articular soluções habitacionais a políticas de infraestrutura, saneamento, meio ambiente e desenvolvimento social.

Tendo como base as orientações previstas no Plano Plurianual de Investimentos 2024–2027 e em consonância com a alocação de recursos prevista no orçamento de 2025, a CDHU executa os programas e ações indicados a seguir.

Programa de Provisão Habitacional [SASB IF-HB-160a.1]

O Programa de Provisão Habitacional tem como finalidade prover moradia para a demanda habitacional de interesse social no Estado de São Paulo. A iniciativa é operacionalizada pela CDHU por meio da execução direta de empreendimentos ou em parceria com municípios e outros agentes públicos e privados, além do fomento à aquisição de unidades habitacionais prontas ou em construção e à produção de empreendimentos ou lotes urbanizados associados à edificação e à concessão de financiamento habitacional. O foco é reduzir o déficit habitacional e ampliar o acesso à moradia adequada para a população de baixa renda.

O Programa de Provisão Habitacional também contempla a concessão de financiamento para a aquisição de moradia produzida por agentes de mercado credenciados, incluindo a emissão de cartas de crédito destinadas a Pessoas Físicas organizadas de forma associativa, conforme as regras do sistema de habitação de interesse social. Esse mecanismo amplia as alternativas de atendimento, diversifica as modalidades de provisão e contribui para dar maior agilidade à política habitacional.

Ações vinculadas ao Programa Provisão Habitacional

- Provisão de Moradias para Demanda Geral e de Reassentamento, nas seguintes modalidades:



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

paisagem urbana e para o fortalecimento das comunidades onde atua, ao integrar melhorias físicas com avanços na infraestrutura local. É realizado pela SDUH, no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano Casa Paulista, com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) repassados à CDHU, responsável pela condução técnica e social e pela operacionalização.

Bairro Paulista / Melhorias Urbanas:

Promoção de melhorias urbanas pela SDUH (em substituição ao Programa Especial de Melhorias) - com o objetivo de indução ao desenvolvimento urbano sustentável - busca combinar ações de desenvolvimento urbano, adaptação climática e fortalecimento da capacidade técnica local. Apoiar os municípios na elaboração e execução de projetos de melhorias urbanas localizadas, como faixas de pedestres, ciclovias, praças e áreas verdes, etc., seguindo as diretrizes do Caderno de Tipologias Urbanas Modulares, instrumento que propõe Soluções Baseadas na Natureza (SbN) em alinhamento aos objetivos da Organização das Nações Unidas (ONU) para o enfrentamento das mudanças climáticas. A CDHU atua como agente técnico, colaborando com o desenvolvimento de novas tipologias urbanas que vêm sendo utilizadas pelos municípios conveniados.

Programa Regularização Fundiária Urbana

O Programa Regularização Fundiária Urbana tem como objetivo promover a regularização de núcleos e conjuntos habitacionais, assegurando segurança jurídica da posse e efetivando o direito à moradia. Trata-se de uma etapa essencial para que famílias que já residem em suas casas possam obter o título de propriedade, consolidando juridicamente uma situação que, muitas vezes, já se encontra estabilizada do ponto de vista social.

Ao promover a regularização de áreas e conjuntos habitacionais implantados pela própria CDHU, o programa realiza diagnóstico técnico e jurídico detalhado, organiza plano de ação, atualiza levantamentos cadastrais e territoriais, analisa eventuais desconformidades e conduz as providências necessárias com os órgãos competentes até a consolidação do registro imobiliário. O processo envolve, ainda, mobilização e orientação da população, cadastro social das famílias e definição dos beneficiários aptos à titulação.

Além da atuação sobre empreendimentos próprios, a CDHU também apoia a regularização de núcleos habitacionais integrantes de municípios conveniados ao Programa Cidade Legal, implantados tanto pelo poder público quanto por particulares. Nesses casos, a Companhia contribui com suporte técnico e metodológico para organizar as etapas de regularização, desde o levantamento da situação fundiária até a aprovação municipal e o registro em cartório.

Ao fim do processo, a obtenção da matrícula individualizada do imóvel representa mais do que a formalização de um documento. Ela assegura estabilidade jurídica, amplia o acesso a crédito, valoriza o patrimônio das famílias e fortalece a organização urbana dos municípios. Dessa forma, o Programa Regularização Fundiária Urbana integra a política habitacional a uma agenda mais ampla de desenvolvimento urbano sustentável e de inclusão social.

Ação vinculada ao Programa Regularização Fundiária Urbana

- Regularização Fundiária e Urbana de Áreas e Conjuntos Habitacionais da CDHU.

Atendimentos em 2025 – Plano Plurianual de Investimentos 2024–2027

PROGRAMA	TOTAL DO PROGRAMA	PRODUTO	QTD.	OBSERVAÇÕES
PROVISÃO HABITACIONAL	8.395	Unidades habitacionais produzidas ou adquiridas	7.153	Das 7.153 unidades habitacionais entregues em 2025, 3.678 foram destinadas a ações de reassentamento.
		Lotes urbanos produzidos	1.242	A CDHU atuou como agente técnico e financeiro do Programa Carta de Crédito Associativo, com recursos de parceiros e da SDUH, Casa Paulista, entregando 5.054 moradias em 2025.
URBANIZAÇÃO E MELHORIAS	18.626	Domicílios beneficiados por urbanização	1.600	Em dezembro de 2025, havia 15.839 unidades habitacionais e lotes em obras, e 925 domicílios em favelas com obras de urbanização em andamento.
		Domicílios beneficiados por melhorias habitacionais	948	
		Domicílios beneficiados por melhorias urbanas	16.078	Os domicílios beneficiados por melhorias habitacionais e melhorias urbanas são resultado da atuação da CDHU como agente técnico do Viver Melhor e Bairro Paulista, da SDUH.
REGULARIZAÇÃO DE CONJUNTOS DA CDHU	14.223	Domicílios beneficiados	14.223	São 34 conjuntos habitacionais da CDHU regularizados em 2025, correspondendo a 14.223 domicílios, concretizando o direito à moradia e à cidade.

Fonte: CDHU, 2025

PROGRAMA FOMENTO HABITACIONAL

O Programa Fomento Habitacional é apoiado pelo FPHIS, abrangendo fomento à produção de moradias, programas de crédito habitacional, subsídios e financiamentos habitacionais, melhorias urbanas e habitacionais operacionalizadas pela CDHU.

O objetivo é contribuir para a redução das carências habitacionais no Estado de São Paulo. Trata-se de um conjunto de instrumentos voltados a situações emergenciais e provisórias, que asseguram proteção social enquanto se viabiliza o atendimento habitacional definitivo.

No âmbito do programa, são ofertados Auxílio-Moradia Emergencial (AME) e Auxílio-Moradia Provisório (AMP). Nessas situações, o benefício é concedido enquanto se equaciona o atendimento habitacional definitivo.

Auxílio-Moradia Emergencial (AME)	Auxílio-Moradia Provisório (AMP)
Destina-se a famílias desabrigadas ou desalojadas em razão de chuvas intensas, desde que residentes em municípios que tenham declarado estado de emergência ou de calamidade pública, com homologação pela Defesa Civil do Estado.	É concedido a famílias removidas de forma involuntária de suas moradias habituais em decorrência de obras públicas, intervenções de urbanização de favelas, projetos de estruturação e recuperação urbana ou ações de reassentamento.

Tanto na modalidade provisória quanto na emergencial, o auxílio-moradia consiste em subsídio concedido pelo Governo do Estado de São Paulo a famílias de baixa renda que precisem deixar as suas residências em razão de risco, obras públicas ou eventos climáticos extremos. O recurso pode ser utilizado para pagamento de aluguel ou para custear despesas relacionadas à moradia temporária em casa de parentes ou amigos, como água, energia elétrica, condomínio, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), gás e outras despesas essenciais. A concessão está condicionada à existência de ação de interesse público que implique a remoção da família, não sendo caracterizada como benefício de caráter pessoal ou assistencial isolado.

Até dezembro de 2024, o pagamento do benefício era realizado por meio do Programa Bolsa do Povo, instituído pela Lei Estadual nº 17.372/2021, cabendo à CDHU a gestão das famílias beneficiárias, com recursos previstos na Lei Orçamentária Anual (LOA) da SDUH, por meio do programa Casa Paulista, além de aportes de parceiros. Com a descontinuidade do Bolsa do Povo, a operacionalização do pagamento retornou à CDHU, que passou a efetuar diretamente os repasses às famílias, com recursos transferidos pela SDUH/Casa Paulista e por parceiros institucionais, como o Departamento de Estradas de Rodagem (DER), a Companhia

do Metropolitano de São Paulo (Metrô), a Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo (SEHAB-SP) e a Prefeitura de São Bernardo do Campo.

9.697 famílias foram atendidas em 2025 com pelo menos uma parcela de auxílio-moradia, 30,8% superior ao registrado em 2024, quando 7.411 famílias receberam o benefício

Do total concedido em 2025, 39% referem-se a projetos na capital, 41% à Região Metropolitana de São Paulo e 20% a municípios do interior. Embora tenham sido cancelados 1.275 pagamentos no exercício, em função de reassentamento habitacional definitivo, falecimento do titular, desenquadramento nos critérios ou outros fatores, houve incremento líquido de 3.567 famílias beneficiadas, decorrente de novas intervenções urbanas que demandaram remoções e reassentamentos provisórios. A dinâmica de inclusão e exclusão de beneficiários também impactou o perfil das concessões: o percentual de auxílios vigentes há mais de três anos reduziu-se de 81% em 2024 para 55% em 2025.

PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO

O Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado tem como objetivo fomentar, financiar e apoiar projetos e ações voltados ao desenvolvimento urbano integrado das regiões metropolitanas e demais arranjos municipais do Estado de São Paulo. A iniciativa articula políticas públicas nas áreas de habitação, transportes, saneamento, meio ambiente, desenvolvimento econômico e atendimento social, reconhecendo que os desafios urbanos exigem soluções coordenadas e intersetoriais, com projetos de desenvolvimento urbano integrado com diferentes escalas de atuação (estratégica, estruturante ou local) direcionados às nove regiões metropolitanas do Estado e aos municípios que as compõem, além de outros arranjos regionais. A lógica é fortalecer a cooperação entre municípios e promover intervenções que considerem o território de forma integrada, superando limites administrativos quando os desafios são compartilhados.

Esse programa considera como referência o Plano de Desenvolvimento Urbano e Habitacional 2040, um instrumento de planejamento estratégico para a formulação de políticas públicas e a alocação de investimentos. A CDHU atua como agente técnico e articulador institucional na implementação dos Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUIs), bem como de projetos estruturantes que promovam maior coesão territorial.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E APOIO À ACESSIBILIDADE TÉCNICA [GRI 203-1]

Além da produção habitacional, a CDHU contribui para o fortalecimento de políticas públicas por meio da elaboração de projetos e da prestação de serviços técnicos especializados a secretarias, autarquias e demais órgãos da administração pública. Em 2025, a Companhia deu continuidade a esse trabalho, apoiando iniciativas de caráter social, esportivo, ambiental e urbano, com foco em soluções eficientes e sustentáveis.

Entre as atividades desenvolvidas, destacam-se a elaboração e atualização do Boletim Referencial de Custos, a avaliação de imóveis, a elaboração de projetos de engenharia e arquitetura, o gerenciamento e a fiscalização de obras, consultorias técnicas, regularização fundiária, desenvolvimento de trabalho técnico-social, gestão condominial, apoio a processos licitatórios e projetos de restauro e preservação do patrimônio histórico.

Essa atuação é viabilizada pela mobilização de equipes técnicas especializadas, garantindo qualidade, conformidade normativa e eficiência na execução dos contratos. Com mais de 75 anos de experiência nas áreas de engenharia, urbanismo e habitação, a CDHU reúne conhecimento consolidado que se mostra essencial para apoiar órgãos públicos com limitações estruturais ou carência de quadros técnicos, contribuindo para a qualificação do patrimônio público e para a melhoria da gestão.

Entre os órgãos e entidades atendidos estão a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, a Procuradoria-Geral do Estado (PGE), a Polícia Civil, a Polícia Militar, a Polícia Técnico-Científica (Instituto Médico Legal – IML), a Secretaria da Fazenda, a SDUH, a Secretaria da Justiça e Cidadania, a Secretaria de Agricultura e Abastecimento, a Secretaria de Administração Penitenciária, a Secretaria de Esportes, a Secretaria de Governo e Relações Institucionais, a Secretaria de Gestão e Governo Digital, a Secretaria de Orçamento e Gestão, a Secretaria de Segurança Pública, a Secretaria de Turismo, a Secretaria de Estado dos Direitos da Pessoa com Deficiência e o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCESP).

Os projetos desenvolvidos abrangem desde requalificações e reformas até empreendimentos de maior complexidade. Independentemente da escala, adotam critérios de sustentabilidade ambiental, como uso de energia solar, sistemas de captação e reúso de águas pluviais, soluções de drenagem urbana, priorização de espécies nativas no paisagismo e aproveitamento máximo das estruturas existentes, reduzindo demolições e geração de resíduos. Entre as iniciativas desenvolvidas em 2025, destacam-se:

- Praça da Cidadania:** Em convênio com o Fundo Social de São Paulo (FUSSP), o projeto integra espaços de esporte, lazer e capacitação profissional. As unidades contam com áreas abertas – como quadras, pista de caminhada, academia ao ar livre e horta comunitária – e com edifício destinado à qualificação profissional, reunindo cursos e atividades voltadas à geração de renda e ao fortalecimento da convivência comunitária. A proposta combina inclusão social, uso qualificado do espaço público e responsabilidade ambiental.

- Estruturas Náuticas:** Voltado ao apoio ao turismo regional, o projeto prevê a implantação de equipamentos para parada, descanso e atracação de embarcações. As intervenções utilizam materiais integrados ao ambiente natural e soluções modulares que permitem a ampliação conforme a demanda, conciliando desenvolvimento econômico e cuidado com a paisagem.

- Parque Iguatemi:** O estudo do Parque Iguatemi propõe a requalificação de área atualmente ocupada de forma irregular ao longo de um córrego, transformando-a em espaço público estruturador. O projeto prevê recuperação ambiental, recomposição de mata ciliar, implantação de ciclovia como eixo de mobilidade ativa e criação de áreas de esporte e convivência. A iniciativa alia proteção ambiental, prevenção de novas ocupações e oferta qualificada de lazer à população.

- Velódromo do Centro de Treinamento Paralímpico Brasileiro, em São Bernardo do Campo:** Desenvolvido sob demanda da Secretaria de Estado dos Direitos da Pessoa com Deficiência, o velódromo foi concebido com foco em acessibilidade universal, eficiência energética e uso multifuncional. Integrado ao complexo já existente, o equipamento reforça a vocação do Estado para o desporto de alto rendimento, ao mesmo tempo em que amplia o legado público da infraestrutura esportiva.

- Restauro e requalificação no centro da capital paulista:** A CDHU também atuou na recuperação e adaptação de edifícios públicos no centro da capital, como o Edifício Maria Paula, a sede da Secretaria da Fazenda (SEFAZ) e a PGE. As intervenções priorizam o reaproveitamento das estruturas existentes, incorporando melhorias de desempenho, acessibilidade e eficiência energética. Essa estratégia contribui para a preservação do patrimônio, a redução de impactos ambientais e a reocupação qualificada da área central.

Ao fim de 2025, 22 contratos estavam em execução e sete convênios permaneciam ativos, assegurando continuidade operacional e geração de receitas futuras. As receitas acumuladas no período alcançaram aproximadamente R\$ 82 milhões, provenientes de contratos, e R\$ 62 milhões relativos a repasses de convênios, evidenciando a relevância dessa frente para a sustentabilidade econômico-financeira da Companhia.

A prestação de serviços reafirma-se como um vetor estratégico de apoio ao desenvolvimento urbano sustentável, à boa governança pública e à geração de valor econômico, social e institucional, em consonância com os princípios de sustentabilidade e ESG que orientam a atuação da CDHU.

INVESTIMENTOS EM INFRAESTRUTURA E APOIO A SERVIÇOS

Em 2025, os investimentos em infraestrutura abrangeram obras e serviços de infraestrutura urbana e urbanização de assentamentos precários, levantamentos topográficos e sondagens para caracterização de



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

subsolo, referentes aos programas habitacionais de responsabilidade direta da CDHU, especialmente provisão e urbanização e melhorias.

Investimentos em infraestrutura e apoio a serviços (em R\$)

Infraestrutura urbana	19.740.407,85
Urbanização	14.384.430,74
Apoio a serviços – levantamentos topográficos	10.729.581,27
Apoio a serviços – sondagens para caracterização de subsolo	12.259.797,39
Total⁽¹⁾	57.114.217,25

Fonte: CDHU, 2025.

(1) Envolve todos os contratos relativos ao conjunto de programas da CDHU e as suas ações vinculadas.

EFICIÊNCIA OPERACIONAL E FINANCEIRA

EFICIÊNCIA ECONÔMICA E OPERACIONAL [GRI 3-3 Eficiência operacional e orçamentária]

A atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) é orientada por instrumentos de planejamento e gestão que asseguram o uso eficiente dos recursos públicos e a sustentabilidade de suas operações. Como empresa pública estadual, a Companhia estrutura as suas atividades com base no planejamento plurianual e no orçamento anual do Estado de São Paulo, alinhando a execução de seus programas às diretrizes governamentais e às demandas habitacionais e urbanas do território paulista.

A sua estrutura de financiamento combina diferentes fontes de recursos, o que contribui para maior previsibilidade e capacidade de investimento. Entre as principais fontes, destacam-se os aportes do Tesouro do Estado, realizados por meio da subscrição de ações, e os recursos próprios provenientes, sobretudo, da gestão da carteira de financiamentos habitacionais concedidos aos beneficiários. Essa combinação permite à Companhia equilibrar a execução de políticas públicas com a manutenção de sua capacidade operacional ao longo do tempo.

A CDHU também amplia a sua capacidade de atuação por meio de parcerias com órgãos e entidades da Administração Pública, incluindo a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), com a qual mantém cooperação contínua para a implementação de programas e projetos. Esses arranjos institucionais viabilizam o acesso a recursos adicionais, bem como a execução de contratos e convênios voltados à prestação de serviços técnicos e ao desenvolvimento de iniciativas urbanas e habitacionais.

No âmbito da articulação com os municípios, as parcerias desempenham papel relevante na viabilização dos atendimentos. Essa cooperação pode envolver desde a disponibilização de terrenos até a execução de ações integradas, como contratação de obras, regularização fundiária e implementação de projetos urbanos. Ao compartilhar responsabilidades e recursos, a Companhia contribui para ampliar a efetividade das políticas públicas e otimizar o uso dos investimentos realizados.

A transparência e a conformidade com os marcos legais são aspectos estruturantes dessa gestão. As demonstrações financeiras da Companhia são elaboradas anualmente e acompanhadas pelos pareceres dos Auditores Independentes, do Conselho Fiscal e do Conselho de Administração, em atendimento aos requisitos estabelecidos pela Lei federal nº 13.303/2016. Esse conjunto de práticas fortalece a governança, assegura a prestação de contas e contribui para a confiabilidade das informações divulgadas.

CDHU – Composição do Capital Social

Acionistas	Posição acionária em 31 de dezembro de 2025		
	R\$	%	Em ações
Fazenda do Estado de São Paulo	20.217.256.490,49	99,999999869	30.876.638.964
Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB)	15,96	0,000000086	21
CDHU (ações em tesouraria)	8,36	0,000000045	11
Total	20.217.256.514,81	100,00	30.876.638.996

Fonte: CDHU, 2025.

Fontes Orçamentárias (R\$ mil) [GRI 201-4]

Organização governamental	2025
Governo estadual (aporte de capital)	1.740.793
Orçamentários da SDUH	695.543
Orçamentários de outras instituições municipais/estaduais/federais ⁽¹⁾	190.267
Valor econômico acumulado	2.626.603

Fonte: CDHU, 2025.

(1) Departamento de Estradas de Rodagem (DER-SP), São Paulo Urbanismo (SP-Urbanismo), Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, entre outras instituições.

Valor Econômico Gerado e Distribuído (R\$ mil) [GRI 201-1]

	2025	2024
Valor econômico gerado	2.117.079	2.495.533
Receitas	2.117.079	2.495.533
Valor econômico distribuído	(3.350.261)	(3.496.126)
Custos operacionais	(1.906.556)	(2.154.428)
Salários e benefícios de empregados	(213.187)	(250.578)
Pagamentos ao governo	-	-
Investimentos na comunidade	(192.188)	(147.949)
Outros (subsídios concedidos)	(1.038.330)	(943.171)
Valor econômico acumulado	(1.233.182)	(1.000.593)

Fonte: CDHU, 2025.

Em 2025, o valor econômico distribuído da CDHU foi de cerca de 3,4 bilhões, mantendo os patamares dos anos anteriores. A Companhia revisou seu plano de contas durante o exercício de 2025, visando à melhoria da apresentação das demonstrações financeiras em atendimento às normativas vigentes e à clareza das informações. A alteração efetuada ocorreu na classificação dos subsídios, computados nas demonstrações financeiras anteriores como despesa. Considerando que os subsídios possuem características de “descontos incondicionais”, foi efetuada a revisão da demonstração do resultado de 31 de dezembro de 2024, reclassificando o valor do subsídio apurado ao final daquele ano como dedução da receita bruta, mantendo-se o valor líquido inalterado e aderente ao CPC47 – Receita de Contrato com Cliente.

A despeito dessa revisão e considerando as finalidades das informações apresentadas neste relatório sobre o desempenho econômico da CDHU e seus impactos para a sociedade, foi mantida aqui a classificação dos subsídios no grupo “valor econômico distribuído” (despesa), o que permite visualizar o impacto dos valores para a sociedade e a coerência com a metodologia de cálculo do indicador de empregos gerados.

NOVA POLÍTICA DE FINANCIAMENTO E SUBSÍDIO HABITACIONAL

Em setembro de 2025, a CDHU implementou a nova Política de Financiamento e Subsídio Habitacional, promovendo atualização relevante no modelo de concessão de subsídios e nas condições de financiamento, com o objetivo de fortalecer a sustentabilidade financeira do sistema e ampliar a previsibilidade para as famílias beneficiárias.

A política habitacional estadual historicamente atende predominantemente a famílias com renda de até três salários mínimos – público que representa mais de 80% dos beneficiários dos programas habitacionais. Esse

perfil exige significativa equalização financeira entre o custo de produção das moradias e a capacidade de pagamento das famílias, tornando o subsídio instrumento central da política pública.

Até agosto de 2025, o modelo vigente limitava o comprometimento da renda familiar mensal a 20%, com aplicação do subsídio diretamente sobre o valor da prestação. Essa estrutura assegurava acessibilidade imediata, impondo a equalização das prestações ao longo do contrato. Com a nova política, manteve-se o limite máximo de comprometimento de 20% da renda familiar, preservando o princípio de proteção à capacidade de pagamento.

A principal mudança foi a alteração da forma de incidência do subsídio: ele passou a ser aplicado sobre o valor do financiamento, e não mais diretamente sobre a prestação mensal. Essa modificação preserva a correção monetária anual das parcelas e confere mais estabilidade atuarial e financeira ao sistema.

Adicionalmente, foi instituída modalidade alternativa de financiamento, com comprometimento de até 30% da renda familiar, sem reajuste anual das prestações. Essa opção amplia a flexibilidade contratual e permite adequação às diferentes realidades socioeconômicas das famílias atendidas.

A relevância estrutural do subsídio pode ser dimensionada pelos dados da carteira ativa: em dezembro de 2025, 40,3% dos contratos contavam com subsídio aplicado às condições de financiamento, correspondendo 35,4% do valor total das prestações devidas naquele período. Esses números evidenciam o papel do subsídio como instrumento de inclusão habitacional e de mitigação do comprometimento excessivo da renda.

Sob a perspectiva institucional, a nova política busca equilibrar três objetivos estratégicos:

- 1) Garantir acesso à moradia digna às famílias de baixa renda;
- 2) Assegurar previsibilidade e sustentabilidade financeira à carteira de financiamentos; e
- 3) Manter a capacidade de reinvestimento da Companhia, fortalecendo o ciclo contínuo de produção habitacional

Ao preservar o limite de comprometimento da renda e, simultaneamente, aprimorar a estrutura de incidência do subsídio, a CDHU consolida um modelo mais robusto, transparente e financeiramente sustentável, alinhado às diretrizes de responsabilidade fiscal e de ampliação do impacto social da política pública habitacional.

TOTAL DE ATENDIMENTOS [SASB IF-HB-410b.2]

No decorrer de 2025, a CDHU manteve a sua atuação como agente público estratégico na promoção do direito à moradia digna, executando programas habitacionais, ampliando parcerias institucionais e fortalecendo mecanismos de fomento à produção e à aquisição de moradias de interesse social.

Ao fim do exercício, a Companhia contabilizava 243.556 contratos ativos de financiamento habitacional, evidenciando a relevância de sua carteira de crédito e a continuidade da política pública voltada às famílias de baixa renda. No período, foram realizados 9.995 atendimentos habitacionais, equivalentes a 6.706 unidades habitacionais, 447 cartas de crédito, 1.242 lotes urbanos e 1.600 domicílios beneficiados com urbanização, refletindo a diversidade de instrumentos utilizados para ampliar o acesso à moradia.

Desse total, 3.678 atendimentos estiveram associados a ações de reassentamento habitacional – sendo 3.231 unidades habitacionais e 447 cartas de crédito –, garantindo solução definitiva para famílias provenientes de áreas de risco, assentamentos precários, zonas de proteção ambiental e áreas impactadas por obras públicas. Esse avanço representa um aumento em relação a 2024, quando 2.577 famílias foram atendidas nessa frente, evidenciando maior direcionamento das ações para contextos de vulnerabilidade socioambiental.

As iniciativas de reassentamento contemplaram diferentes modalidades de atendimento, incluindo a produção de unidades habitacionais, a oferta de crédito para aquisição no mercado e parcerias com outros agentes promotores, assegurando infraestrutura e acesso a equipamentos urbanos. Esse conjunto de ações contribui diretamente para a mitigação de riscos urbanos e ambientais, além de promover melhores condições de vida às famílias beneficiadas.

Paralelamente, a CDHU avançou em apoio à SDUH nos programas de desenvolvimento urbano e melhorias habitacionais. Foram beneficiados 1.600 domicílios com ações de urbanização e 948 com melhorias habitacionais, incluindo adequações estruturais e sanitárias no âmbito do Viver Melhor, ampliando a salubridade das moradias. Outros 16.078 domicílios foram beneficiados com melhorias urbanas (praças, equipamentos, etc.) por meio do Bairro Paulista, enquanto as ações de regularização fundiária alcançaram 14.223 domicílios em 34 empreendimentos, contribuindo para a segurança jurídica da posse e a integração urbana.

No conjunto das ações desenvolvidas em 2025, destaca-se a ampliação das frentes de atendimento ao cidadão, com mais de 1,3 milhão de registros de atendimento nos diversos canais da Companhia ao longo do exercício.

Os resultados alcançados em 2025 reafirmam o papel estruturante da CDHU na execução da política de desenvolvimento habitacional e urbano do Estado de São Paulo, combinando provisão de moradias, fomento à produção privada, requalificação urbana e gestão responsável da carteira de crédito. A atuação integrada com a SDUH e demais parceiros institucionais fortalece a capacidade do Estado de enfrentar o déficit e a inadequação habitacional, promovendo inclusão social, segurança jurídica e melhoria da qualidade das cidades e da vida da população atendida.

IMPACTOS ECONÔMICOS INDIRETOS [GRI 203-2]

A atuação da CDHU gera impactos econômicos relevantes que extrapolam a produção habitacional. A promoção habitacional e as ações urbanas em larga escala impulsionam a cadeia produtiva da construção civil, estimulam economias locais e geram efeitos positivos como renda, emprego e arrecadação.

De acordo com estimativas de geração de empregos calculadas com base na Matriz de Insumo-Produto (MIP), do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com base indicador da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), cada R\$ 1 milhão investido na construção civil gera 18,31 postos de trabalho, sendo 6,53 no próprio setor, 5,80 nos segmentos fornecedores de insumos e serviços e 5,98 induzidos, decorrentes do aumento da renda e do consumo gerado pela expansão da atividade econômica.

Considerando os investimentos realizados pela CDHU em 2025, da ordem de R\$ 3,4 bilhões, estima-se a geração de aproximadamente 61.343 empregos em todo o Estado, distribuídos entre 21.877 empregos diretos, 19.432 indiretos e 20.035 induzidos. Trata-se de impacto relevante, especialmente em municípios de médio ou pequeno porte, onde a construção de empreendimentos habitacionais representa um vetor de dinamização econômica, ampliação da renda local e fortalecimento do comércio e dos serviços.

No campo social, a política de subsídios habitacionais permanece como elemento-chave de inclusão econômica. Considerando o perfil socioeconômico do público atendido, concentrado nas faixas de menor renda familiar, de até três salários mínimos, o subsídio viabiliza o acesso à moradia para famílias historicamente excluídas do mercado imobiliário formal, ao compatibilizar a sua capacidade de pagamento com o custo de produção das unidades habitacionais.

Em dezembro de 2025, cerca de 104.000 contratos ativos da Companhia contavam com subsídio aplicado às condições de financiamento, correspondendo a aproximadamente um terço do valor total das prestações devidas naquele período. A política de subsídios da CDHU, ao mesmo tempo em que preserva a capacidade de pagamento das famílias e fortalece a sustentabilidade da carteira, amplia a renda disponível dos beneficiários para outras despesas essenciais, produzindo efeitos indiretos sobre o consumo e o bem-estar social.

Do ponto de vista institucional, a sustentabilidade do modelo é também reforçada pela diversificação das



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

fontes de financiamento. Como citado, a política habitacional estadual é estruturada com recursos do Tesouro do Estado, do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), receitas próprias decorrentes da gestão dos financiamentos e captações específicas.

Nas operações de Carta de Crédito Associativo (CCA), por exemplo, o repasse para despesas operacionais à CDHU de R\$ 7.200,00 por unidade habitacional gerou um total acumulado de R\$ 83,5 milhões em receita até dezembro de 2025, contribuindo para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia. Em parte das modalidades habitacionais, os valores pagos pelos mutuários retornam periodicamente ao FPHIS, contribuindo para a retroalimentação do sistema e possibilitando o planejamento de novos investimentos.

Esse mecanismo assegura continuidade às políticas públicas e reduz a dependência exclusiva de aportes orçamentários, consolidando um ciclo sustentável de investimento habitacional.

Ações para Captação de Recursos e Diminuição dos Índices de Inadimplência [GRI 413-2]

A gestão dos créditos imobiliários constitui dimensão estratégica da atuação da CDHU, ao conciliar a sua função social, promover o acesso à moradia digna à população de baixa renda, com a responsabilidade de preservar o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia, e assegurar o retorno do capital público investido. Nesse contexto, as ações voltadas à captação de recursos e à redução dos índices de inadimplência geram impactos econômicos indiretos relevantes, tanto para a sustentabilidade institucional quanto para a estabilidade das famílias atendidas.

Ao longo de 2025, foram mantidas e aperfeiçoadas iniciativas direcionadas à regularização financeira dos mutuários, à mitigação da inadimplência e à ampliação do acesso ao financiamento habitacional em condições compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias. Em continuidade às medidas adotadas em 2024, a Companhia deu seguimento às negociações decorrentes da Campanha de Regularização Financeira aprovada no fim do exercício anterior, que ofereceu condições diferenciadas de negociação, com redução do percentual de entrada e facilidades contratuais, visando ampliar a adesão dos contratos em atraso.

Até maio de 2025, permaneceram vigentes condições especiais aplicáveis a acordos administrativos e judiciais, refinanciamentos, novações e conversões de contratos, formalizados com base nos débitos atualizados, sem incidência de juros de mora e multa por atraso. Os valores puderam ser parcelados até o prazo remanescente dos contratos, sem aplicação de juros remuneratórios, mediante pagamento de entrada mínima. As propostas personalizadas foram encaminhadas aos mutuários inadimplentes por via postal e por meio dos canais digitais da Companhia, bem como apresentadas em audiências de conciliação diante do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC), fortalecendo soluções consensuais e prevenindo litígios.

Após o esgotamento das possibilidades de cobrança administrativa e das condições especiais oferecidas, os contratos que permaneceram inadimplentes passaram por análise individualizada, com adoção de medidas extrajudiciais e judiciais, incluindo notificações formais e encaminhamento de dossiês para a propositura de ações, observando critérios de regionalização, volume de atrasos e natureza contratual.

A Companhia reconhece que as atividades de cobrança podem gerar impactos sociais adversos, especialmente em contextos de vulnerabilidade econômica. Em 2025, do conjunto de contratos caracterizados como inadimplência persistente, 571 contratos tiveram os seus dossiês formalizados e encaminhados para o acionamento judicial, após prévia notificação, análise técnica individualizada e esgotamento das alternativas administrativas de negociação. Essa medida pode impor maior pressão financeira e jurídica sobre as famílias, podendo, em última instância, resultar na perda do imóvel e afetar a estabilidade habitacional e social dos núcleos familiares. Ainda assim, o procedimento está estritamente alinhado à Política Habitacional do Estado, que estabelece a obrigatoriedade do pagamento mínimo das prestações como condição essencial para a sustentabilidade dos programas e para a preservação do equilíbrio financeiro do sistema, garantindo a continuidade do atendimento a novas famílias. Ressalta-se que o encaminhamento judicial ocorre apenas como último recurso, após a oferta de condições facilitadas de regularização, reforçando o compromisso da Companhia com a mitigação de eventuais impactos sociais negativos, a busca por soluções consensuais e a observância dos princípios de responsabilidade social, legalidade e governança.

Outro avanço que pode ser relevante no combate à inadimplência foi a implantação da nova **Política de Financiamento e Subsídio Habitacional**, que introduziu subsídio direto no valor do financiamento, reduzindo o montante financiado pelas famílias e, conseqüentemente, o valor das prestações ao longo do contrato. Adicionalmente, instituiu modalidade alternativa de financiamento com comprometimento máximo de 30% da renda familiar e prestações fixas, conferindo mais previsibilidade orçamentária aos mutuários e reduzindo o risco de inadimplência estrutural. As medidas ampliam o acesso ao crédito habitacional e fortalecem a inclusão financeira da população de baixa renda.

CARTEIRA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	
243.556 contratos ativos de financiamento	
22,98% de índice de inadimplência	
77,02% de índice de adimplência	
R\$ 1.015.707.099,24 arrecadados, superando o resultado de 2024	

Fonte: CDHU, 2025

Os números refletem o esforço contínuo de recomposição de critérios de negociação compatíveis com a sustentabilidade da política habitacional, conciliando responsabilidade fiscal e função social

A evolução da inadimplência entre 2023 e 2025 deve ser compreendida à luz de fatores macroeconômicos e institucionais. A elevação da inflação pressionou o custo de bens e serviços essenciais, reduzindo o poder de compra das famílias, enquanto a instabilidade do mercado de trabalho afetou a geração de renda regular. Nos exercícios de 2023 e 2024, as campanhas excepcionais de regularização contribuíram para conter o avanço da inadimplência. Em 2025, entretanto, em razão da implantação da nova Política de Financiamento e Subsídio, que prevê a possibilidade de migração de contratos firmados sob regras anteriores, não foi realizada campanha tradicional de renegociação. A ausência dessas condições extraordinárias impactou negativamente os indicadores de adimplência no exercício, mas as medidas estruturais em curso deverão trazer resultados positivos significativos.

EVOLUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA		
Ano		Percentual
2023		21,74 %
2024		21,30 %
2025		22,98 %

Fonte: CDHU, 2025

Nesse sentido, para 2026, está prevista a realização de ampla campanha de novação de dívidas associada à nova política, com expectativa de promover a migração contratual e recuperar a adimplência de volume relevante de contratos, contribuindo para a redução do índice de inadimplência e para a sustentabilidade de longo prazo dos programas habitacionais.

Em paralelo, destaca-se a consolidação do Programa de Recompra, implantado em 2024 como projeto-piloto. A iniciativa permite a reaquisição de unidades habitacionais financiadas pela própria Companhia, ampliando alternativas de atendimento mais imediato às demandas prioritárias estaduais e municipais. Além de reduzir custos em comparação à produção de novas moradias, o programa reaproveita ativos existentes, mitiga riscos associados à inadimplência prolongada e reintegra os imóveis ao ciclo de atendimento habitacional. Em 2025, mantiveram-se como critérios a existência de contrato vigente, adimplente ou não, o cumprimento do prazo legal mínimo desde a assinatura e a avaliação técnica das condições de conservação e habitabilidade do imóvel. No total, 62 operações foram finalizadas, resultando na entrega de imóveis às famílias beneficiadas.

HABITAÇÃO E INOVAÇÃO TECNOLÓGICA

[GRI 3-3 Inovação tecnológica e novos modos de produção de moradia e urbanização]

DIRETRIZES DE NOVOS PROGRAMAS DE PROJETOS [SASB IF-HB-160a.4]

Os novos programas e projetos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) são estruturados por meio de diretrizes técnicas que integram habitação, planejamento urbano, sustentabilidade ambiental e mobilidade. O objetivo é assegurar que o desenvolvimento habitacional esteja articulado à infraestrutura urbana, aos serviços públicos e às dinâmicas territoriais, promovendo empreendimentos mais conectados, eficientes, resilientes e adequados às características locais. Nesse sentido, alinham-se às diretrizes do Plano Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitacional (PDUH) 2040.

Antes da implantação, a análise de viabilidade dos terrenos considera, além da legislação urbanística e ambiental, aspectos físicos e ambientais, como a presença de nascentes, cursos d'água, áreas alagadiças, Áreas de Preservação Permanente (APP), instabilidade de encostas, processos erosivos, suscetibilidade a inundações, declividade acentuada, alterações no perfil natural do terreno, deposição de resíduos e características da vegetação. Esses fatores podem impor restrições à ocupação ou demandar estudos técnicos específicos para comprovar a viabilidade dos empreendimentos.

Diretrizes de Recuperação Urbana

- Integração urbanística:** Relação dos novos empreendimentos com o entorno construído ou planejado, de modo a estabelecer continuidade e equivalência morfológica com a vizinhança. Incentivo à qualificação urbana, com fruição pública, uso misto, fachadas ativas e aplicação do conceito de "olhos da rua", ampliando a visibilidade e a transparência dos espaços. Inclui também o alargamento de passeios, a integração entre espaços livres e sistema viário, a definição de taxas mínimas de permeabilidade e o tratamento paisagístico adequado. A diversidade formal e arquitetônica é promovida por meio da adoção de diferentes tipologias, flexibilidade de plantas, variações volumétricas e uso de materiais diversos, contribuindo para qualificar os espaços e refletir a heterogeneidade social, cultural, econômica e ambiental. O adensamento construtivo e populacional prioriza o uso eficiente da infraestrutura existente, especialmente em eixos de transporte coletivo, reduzindo deslocamentos e emissões de gases de efeito estufa (GEE) e contribuindo para conter o espraiamento urbano.

- Diversidade de rendas:** Atendimento a diferentes faixas de renda, com o objetivo de evitar a segregação socioespacial e a formação de áreas associadas à precariedade. Adoção de soluções construtivas compatíveis com o perfil das famílias, considerando critérios de sustentabilidade, facilidade de execução, custo e manutenção.

- Uso misto:** Estímulo à configuração de bairros compactos, nos quais moradia, trabalho, serviços e lazer estejam acessíveis em curtas distâncias, com prioridade a meios de transporte menos poluentes. Incentivo a projetos que integrem unidades habitacionais a usos não residenciais, como comércio, serviços e equipamentos públicos de educação, saúde, assistência social, cultura e esporte, conforme as características do entorno. Também se promove a formação de núcleos urbanos completos, capazes de gerar emprego e renda.

Diretrizes de Meio Ambiente e Sustentabilidade

- Resiliência climática:** Adoção de soluções baseadas no conceito de cidades-esponja, com técnicas de drenagem sustentável, infraestrutura verde e azul e soluções baseadas na natureza. Prioriza-se a infiltração e retenção das águas pluviais, o seu reúso quando viável e a implantação de dispositivos como parques lineares, jardins de chuva, biovaletas e sistemas de biorretenção.

- Sustentabilidade:** Aplicação dos princípios de não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento de resíduos sólidos, com destinação ambientalmente adequada dos rejeitos. Incentivo a práticas como reciclagem e compostagem doméstica associadas a pocket parks e hortas urbanas, além da redução de movimentação de terra, transporte de materiais e emissões de GEE nas obras.

- Conforto ambiental urbano e eficiência energética:** Planejamento da implantação urbana com aproveitamento passivo das condições climáticas locais, incluindo orientação solar, ventilação natural e ventos predominantes. Previsão de sistemas de medição individualizada de água, gás e energia, uso de equipamentos economizadores e adoção de energia fotovoltaica, quando viável, para atendimento das unidades e áreas comuns.

- Biodiversidade:** Tratamento paisagístico que integra áreas pavimentadas e ajardinadas, com uso de espécies nativas e respeito à legislação ambiental. Evita-se o plantio de espécies exóticas invasoras ou tóxicas e incentiva-se a implantação de miniflorestas de Mata Atlântica.

- Saúde pública e qualidade de vida:** Promoção da mobilidade ativa, do transporte coletivo, da arborização urbana e da segurança alimentar, contribuindo para a redução de emissões de GEE, o combate ao sedentarismo e a melhoria das condições de saúde da população.

Diretrizes de Mobilidade e Segurança

- Segurança viária e acessibilidade:** Adoção do conceito de ruas completas, com desenho urbano que assegure segurança, acessibilidade universal e equidade no uso do espaço público. Inclui calçadas contínuas e acessíveis, travessias seguras, ciclovias conectadas, dispositivos de moderação de tráfego, arborização, iluminação eficiente e infraestrutura urbana adequada.

- Mobilidade ativa e transporte coletivo:** Integração dos empreendimentos à rede de transporte público, com qualificação do sistema viário e incentivo ao uso de bicicletas e caminhadas. Previsão de bicicletários, redução da priorização de vagas para veículos individuais e ampliação da malha cicloviária, favorecendo a caminhabilidade e a permanência nos espaços urbanos.

- Segurança pública:** Aplicação de estratégias de desenho urbano que estimulam a vigilância natural, reduzem oportunidades de ocorrência de crimes e fortalecem o sentimento de pertencimento. Incluem fachadas ativas, iluminação adequada, eliminação de pontos cegos, controle de acessos e uso de materiais duráveis e de fácil manutenção.

Essas diretrizes articulam diferentes abordagens de planejamento urbano, aproximando moradia, serviços, comércio, trabalho e transporte no território. Ao promover o adensamento qualificado, o uso misto do solo e a organização de bairros compactos, contribuem para o uso eficiente da infraestrutura existente, a redução do espraiamento urbano e das emissões associadas aos deslocamentos. Ao mesmo tempo, ampliam o acesso da população a serviços e oportunidades, fortalecem as economias locais e favorecem a construção de cidades mais acessíveis, inclusivas e sustentáveis.

CADERNOS DE TIPOLOGIAS DE PROJETOS DE MELHORIAS URBANAS

Os Cadernos de Tipologias de Projetos de Melhorias Urbanas constituem instrumento técnico estruturante para orientar a implementação de intervenções urbanas com foco em infraestrutura verde, bioengenharia e soluções baseadas na natureza. O material, elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH) com apoio técnico da CDHU, consolida parâmetros, diretrizes e referências técnicas que amparam a qualificação do espaço urbano, com ênfase na melhoria da drenagem, na redução da impermeabilização do solo, na promoção da mobilidade ativa e no aumento da segurança viária.

O conteúdo desses cadernos auxilia municípios na elaboração de projetos, na formalização de convênios e na estruturação de propostas a serem executadas com recursos próprios ou por meio de parcerias. Ao oferecer tipologias padronizadas, acompanhadas de orientações de aplicação e estimativas de custos



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

unitários, o documento contribui para conferir mais agilidade, segurança técnica e previsibilidade orçamentária às intervenções.

A estrutura do caderno é modular, permitindo atualizações contínuas e a incorporação de novas tipologias conforme a evolução das demandas urbanas e das soluções tecnológicas disponíveis. Essa característica assegura dinamismo ao instrumento e sua aderência às diferentes realidades territoriais do Estado de São Paulo.

Além disso, o material está organizado em eixos temáticos, por meio dos quais foram desenvolvidas tipologias modulares acompanhadas de fichas técnicas que detalham parâmetros construtivos, especificações, condições de aplicação e custos referenciais. Essa organização permite que gestores e equipes técnicas selecionem, de forma objetiva, as soluções mais adequadas aos desafios locais, considerando características ambientais, condicionantes físicas e prioridades de cada território.

Alinhado aos princípios da Agenda 2030 e aos marcos normativos do Estatuto da Cidade e do Estatuto da Metrópole, o caderno orienta intervenções que conciliam desenvolvimento urbano e preservação ambiental. Ao sistematizar soluções replicáveis e adaptáveis, o instrumento fortalece a capacidade técnica dos municípios e contribui para a construção de cidades mais resilientes, inclusivas e ambientalmente equilibradas.

TECNOLOGIAS CONSTRUTIVAS [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações]

Em 2024, a CDHU lançou o Edital de Chamamento Público nº 001/2024, destinado à homologação de processos de construção industrializada modular off-site para futura aplicação em programas, ações e projetos governamentais. A iniciativa integra a estratégia da Companhia de buscar no mercado soluções construtivas mais sustentáveis, com foco na inovação tecnológica e na modernização dos métodos executivos.

Esse sistema contribui para a redução do consumo de água, a diminuição da geração de resíduos nos canteiros, a mitigação de impactos no entorno das intervenções e ganhos de eficiência logística e ambiental. Além disso, favorece maior controle de qualidade, padronização dos processos e redução de prazos de execução, ampliando a previsibilidade dos empreendimentos.

Por meio do chamamento público, a CDHU busca estimular a pesquisa científica, a inovação tecnológica e o desenvolvimento de soluções construtivas não convencionais, aproximando o setor público da capacidade técnica e produtiva do setor privado. Paralelamente, a Companhia avalia a incorporação de materiais, processos e tecnologias que promovam maior durabilidade das edificações, eficiência no uso de recursos naturais e redução dos impactos ambientais ao longo do ciclo de vida dos empreendimentos, reforçando o compromisso institucional com a sustentabilidade e a qualidade habitacional.

Ao longo de 2025, a CDHU realizou a gestão técnica e administrativa das 78 propostas válidas inscritas no chamamento, trabalho que envolveu a emissão de autorizações para provas de conceito, visitas técnicas às fábricas dos proponentes, reuniões com a Associação Brasileira da Construção Industrializada de Concreto (ABCIC) e com Organismos de Inspeção Acreditados (OIA-EI), além do acompanhamento de inspeções técnicas acreditadas.

Também foi realizado o primeiro projeto-piloto no município de São Simão para a execução de 11 unidades habitacionais com o modelo off-site, o que exigiu elevado nível de planejamento e compatibilização de projetos arquitetônicos, estruturais e de instalações, assegurando precisão dimensional e integração entre as etapas de concepção, produção e montagem. Todo o processo foi desenvolvido em conformidade com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente a ABNT NBR 15.575, que estabelece requisitos de desempenho para edificações habitacionais, além das diretrizes técnicas da CDHU.

Enquanto as fundações eram preparadas no canteiro, com especificações compatíveis ao sistema adotado, a produção dos elementos estruturais e de vedação era executada de forma paralela em unidade industrial, sob controle técnico contínuo. Após concluída essa etapa, os módulos foram encaminhados ao local da obra conforme cronograma logístico previamente definido, permitindo montagem sequenciada e organizada. Esse arranjo operacional contribuiu para encurtar o prazo global da intervenção, racionalizar o uso de equipes em campo e reduzir interferências e resíduos no entorno imediato do empreendimento.

Com base nos resultados obtidos em São Simão, especialmente quanto ao planejamento integrado, controle de qualidade, racionalização de processos e redução de impactos no entorno, a CDHU ampliou a aplicação do sistema off-site para outros empreendimentos, como o Várzea Paulista – A, que passou a contar com 66 unidades habitacionais executadas pelo modelo industrializado; e o São José dos Campos – AE, com 28 unidades habitacionais.

No total, foram concluídas 11 provas de conceito, totalizando 11 unidades habitacionais. Além disso, sete provas de conceito encontravam-se em execução de obras, somando 99 unidades habitacionais; seis estavam em fase de contratação de obras, com previsão de nove unidades; e outras seis estavam em fase de projeto, totalizando 269 unidades habitacionais e um Batalhão da Polícia Militar.

A fase de provas de conceito é fundamental para avaliar o desempenho técnico, construtivo e operacional dos sistemas propostos. Após essa etapa, conforme previsto no Chamamento Público nº 001/2024, a CDHU avançará para a etapa de implantação de novos empreendimentos utilizando os sistemas homologados.

A meta estabelecida para futuras aplicações contempla:

- 7.500 habitações verticais multifamiliares;
- 7.500 habitações horizontais unifamiliares; e
- 100.000 metros quadrados de área útil em módulos não residenciais destinados a equipamentos ou prédios administrativos públicos

SOLUÇÕES TÉCNICAS PARA ENFRENTAMENTO DAS MUDANÇAS CLIMÁTICAS [GRI 201-2; SASB IF-HB-420a.2]

O enfrentamento das mudanças climáticas é considerado entre os padrões habitacionais e urbanísticos adotados pela CDHU. A Companhia estabeleceu diretrizes técnicas que orientam o desenvolvimento de novos programas e empreendimentos, incorporando critérios de eficiência ambiental, uso racional de recursos e adaptação às condições climáticas.

Esses padrões contemplam a adoção de soluções sustentáveis de drenagem urbana e a incorporação de equipamentos ecoeficientes nas unidades habitacionais. Entre as medidas implementadas destacam-se a utilização de bacias sanitárias com volume de descarga reduzido (VDR), torneiras com arejadores e redutores de fluxo, além da instalação de sistemas fotovoltaicos em todas as edificações habitacionais. Em conjuntos multifamiliares, a individualização da medição de água contribui para o consumo consciente e para a redução de desperdícios, promovendo maior controle por parte dos moradores.

No âmbito dos novos programas, vêm sendo consolidadas diretrizes que priorizam a eficiência das instalações hidrossanitárias e energéticas, bem como a preservação da qualidade e o uso racional da água. Entre elas, destacam-se:

- Individualização da medição de água, gás e energia elétrica nas unidades habitacionais;
- Instalação de equipamentos economizadores de água e energia, como bacias com caixa acoplada eficiente, lâmpadas de baixo consumo e sensores de presença em áreas condominiais;
- Adoção de soluções de drenagem que retardam o escoamento superficial e promovem a contenção das águas pluviais, com possibilidade de reúso sempre que tecnicamente viável;

- Incorporação de infraestrutura verde e azul e de intervenções baseadas na natureza, como parques lineares, jardins de chuva, biovaletas e sistemas de biorretenção; e

- Aplicação dos princípios da Política Nacional de Resíduos Sólidos, priorizando não geração, redução, reutilização, reciclagem e destinação ambientalmente adequada dos rejeitos, tanto durante as obras quanto na operação dos empreendimentos.

A implementação das primeiras provas de conceito de edificações industrializadas incorporou requisitos específicos de sustentabilidade. Entre as exigências estabelecidas estiveram a utilização obrigatória de madeiras certificadas, o reúso e a reutilização de materiais durante a execução das obras, o emprego de insumos provenientes de fabricantes cadastrados no Sistema de Informação do Desempenho Ambiental da Construção (SIDAC) e a certificação ISO 14.000 por parte dos executores e parceiros envolvidos. Também foram requeridas práticas de gestão eficiente dos recursos hídricos e energéticos nos canteiros, bem como procedimentos adequados para manejo e destinação dos resíduos sólidos gerados. Soma-se a isso a priorização de fornecedores localizados nas proximidades do local de produção, reduzindo impactos associados ao transporte de materiais e contribuindo para o fortalecimento da economia local.

Além da definição de padrões técnicos, a incorporação dessas diretrizes tem se refletido em ações concretas nos programas em execução. No âmbito do Viver Melhor foram realizados mapeamentos, pesquisas socioeconômicas e acompanhamento técnico em 26 municípios, abrangendo 1.760 domicílios, com a execução de 948 melhorias habitacionais no período. Essas intervenções, ainda que pontuais no território, produzem efeitos diretos na redução de vulnerabilidades socioambientais, ao melhorar as condições de salubridade, infraestrutura sanitária e segurança construtiva das moradias.

Ao integrar essas soluções técnicas aos seus padrões de projeto e execução, a CDHU consolida uma abordagem que articula eficiência produtiva, responsabilidade ambiental e adaptação climática, alinhando a política habitacional a uma agenda de desenvolvimento urbano mais resiliente e sustentável.

FERRAMENTAS GEOCOLABORATIVAS E DIGITAIS

A CDHU tem investido em ferramentas geocolaborativas e digitais para aprimorar o planejamento e a gestão habitacional, bem como o desenvolvimento urbano no Estado de São Paulo. Essas soluções fortalecem a capacidade analítica da Companhia, ampliam a integração de dados e qualificam os processos decisórios, contribuindo para maior eficiência operacional e melhor direcionamento dos investimentos públicos.

Building Information Modeling (BIM)

A metodologia BIM consiste na criação e gestão de modelos digitais tridimensionais que reúnem todas as informações técnicas de um empreendimento: arquitetura, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, cronograma, estimativas de custos, entre outras. Diferentemente dos projetos tradicionais, desenvolvidos em desenhos bidimensionais separados, o BIM permite que todas as disciplinas sejam compatibilizadas em um ambiente digital, no qual eventuais interferências podem ser identificadas e corrigidas ainda na fase de planejamento.

Ao adotar essa metodologia, a CDHU busca aumentar a produtividade, tornar os fluxos de trabalho mais eficientes e reduzir inconsistências entre projetos, minimizando retrabalhos e desperdícios durante a execução das obras, além de ampliar a previsibilidade de prazos e custos, fortalecer o controle técnico e melhorar a qualidade dos empreendimentos habitacionais.

Para conduzir essa transformação, a Companhia mantém um Comitê BIM, responsável por articular e coordenar a incorporação progressiva da metodologia nas diferentes áreas técnicas e diretorias, difundindo conhecimento e compartilhando aprendizados e boas práticas. Em 2025, foram concluídos o diagnóstico preliminar e o plano de trabalho, os quais serão submetidos à apreciação do comitê.

Para 2026, foram estabelecidas as seguintes metas:

- Adoção do Ambiente Comum de Dados (CDE) para a gestão de empreendimentos tanto em BIM quanto os convencionais, incluindo fluxos automatizados de recebimento e aprovação de documentos, em conformidade com as normas ISO e ABNT e com os padrões da CDHU;
- Execução de projeto-piloto de acompanhamento e fiscalização de obras com base na metodologia BIM; e
- Construção da base de poligonais de terrenos e empreendimentos da CDHU, integrando as ações das respectivas superintendências da Diretoria de Projetos e Programas (Terras, Programas, Projetos e Regularização Fundiária).

Sistema de Informações Metropolitanas e Municipais (SIMM-Habitação)

O SIMM-Habitação dá prosseguimento ao Sistema de Informações Metropolitanas (SIM), elaborado pela então Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano SA (EMPLASA), com módulo específico desenvolvido pela CDHU com o objetivo de mapear e monitorar assentamentos precários nas regiões metropolitanas paulistas, constituindo-se como um instrumento estratégico para o planejamento urbano e habitacional. A plataforma, ora inserida na Infraestrutura de Dados Espaciais do Estado de São Paulo (IDESP/IGC), visa promover a interoperabilidade e o compartilhamento de informações georreferenciadas entre diferentes órgãos públicos. No SIMM, o módulo Habitação prossegue com metodologia específica para o mapeamento e a classificação de assentamentos precários no Estado de São Paulo, sob coordenação técnica da CDHU.

O SIMM-Habitação permite que entidades governamentais insiram, editem e visualizem dados territoriais de forma integrada, viabilizando análises espaciais e subsidiando decisões técnicas baseadas em evidências. A ferramenta fortalece a gestão territorial compartilhada e contribui para a coordenação de políticas públicas voltadas à habitação, ao desenvolvimento urbano e à mitigação de vulnerabilidades socioambientais.

Na forma concebida desde 2017, o SIMM-Habitação diferencia-se de outras iniciativas de análise de assentamentos precários por apresentar uma base conceitual própria, permitir que a identificação desses assentamentos seja realizada de forma compartilhada e definir tipologias de intervenção com base nos problemas observados no território: regularização fundiária, urbanização simples, urbanização complexa e desocupação total. A identificação dessas tipologias é fundamental para o planejamento das ações públicas, ao distinguir os diferentes graus de complexidade das intervenções necessárias em cada caso.

Durante o segundo semestre de 2025, foram realizados 12 treinamentos técnicos de apresentação e uso da plataforma, em parceria com a SDUH/IGC, envolvendo as Regiões Metropolitanas da Baixada Santista, Campinas, Sorocaba, Piracicaba, Jundiá e Vale do Paraíba e Litoral Norte. O sistema também foi apresentado às equipes internas da CDHU em três encontros, com o objetivo de ampliar o debate e disseminar o uso e as potencialidades da ferramenta. Ao fim de 2025, o SIMM-Habitação reunia informações de 59 municípios, em diferentes estágios de mapeamento e preenchimento do cadastro dos assentamentos.

Trata-se, portanto, de um suporte técnico essencial para a elaboração e atualização do PDUH 2040 e de outros planos municipais, regionais e estaduais, consolidando uma base informacional qualificada para o planejamento de longo prazo e para a gestão integrada do desenvolvimento urbano paulista.

Geoportal CDHU

Em 2025, a CDHU deu um passo estratégico na modernização da gestão da informação ao implantar o Portal de Dados Habitacionais. A nova plataforma constitui uma infraestrutura integrada voltada à organização, gestão e disseminação das informações geoespaciais produzidas pela Companhia.

O projeto envolve a estruturação de um ambiente tecnológico capaz de suportar a gestão de camadas e



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

metadados, a adoção de ferramentas especializadas para a produção, análise e consumo de dados geográficos e o desenvolvimento de um portal de compartilhamento que atende tanto às necessidades internas quanto à interação com parceiros institucionais.

No âmbito do processo contínuo de estruturação e monitoramento do PDUH 2040, a ferramenta possibilita o compartilhamento e a divulgação das bases de dados que compõem o plano. Nesse contexto, a Companhia reforça o seu compromisso com a transparência, a interoperabilidade e a adoção de boas práticas de governança e gestão da informação.

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

O SIAHAB representa uma transformação estrutural na forma como a CDHU organiza, processa e utiliza as informações relacionadas ao atendimento habitacional no Estado de São Paulo. A iniciativa tem como objetivo consolidar e modernizar os sistemas existentes, unificar bases de dados e automatizar validações e fluxos de trabalho, estabelecendo uma visão integrada da jornada de inscritos, beneficiários e mutuários.

Ao centralizar informações historicamente distribuídas em diferentes plataformas, o SIAHAB busca construir uma visão 360° do relacionamento com o cidadão, permitindo maior eficiência operacional, padronização de procedimentos e aprimoramento da qualidade dos serviços prestados. Essa modernização envolve a adoção de tecnologias de alto desempenho e segurança, com governança estruturada de dados e conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Concebido ao longo de 2024 e no início de 2025, o projeto passou por fase estruturada de estudos técnicos, mapeamento de demandas e levantamento detalhado de processos de atendimento, incluindo fluxos de comercialização, inscrição, sorteio, habilitação socioeconômica, Programa Auxílio-Moradia, arrolamento, Atendimento Individual Programado (AIP) e ações de pós-ocupação e organização condominial.

Os processos foram registrados e diagramados, servindo de base para o redesenho sistêmico e para a definição dos módulos que comporão a nova arquitetura do SIAHAB. Também foram levantados requisitos para substituição e desenvolvimento de módulos atualmente utilizados nos processos de comercialização habitacional.

Em 2025, o Projeto SIAHAB avançou da fase de concepção e mapeamento de processos para a etapa efetiva de desenvolvimento e modernização tecnológica. Após o levantamento e a diagramação detalhada dos fluxos de trabalho, a Companhia iniciou a implementação das novas aplicações com base em arquitetura tecnológica atualizada.

Entre os principais marcos do exercício está o desenvolvimento do novo módulo de Inscrições, que incorpora o Portal do Cidadão e permitirá ao interessado acompanhar a sua situação cadastral e as etapas do processo de atendimento de forma digital, integrada e transparente. De forma complementar, foi estruturado o módulo de Sorteios, integrado ao sistema de inscrições, com funcionalidades que incluem sorteio eletrônico, geração dinâmica de senhas com QR Code, painel eletrônico com validação por HASH e registro instantâneo dos resultados, fortalecendo a rastreabilidade e a confiabilidade do processo.

Paralelamente, foram conduzidas análises técnicas das bases de dados existentes, com foco na higienização, normalização e integração parcial da série histórica de informações dos clientes, etapa essencial para consolidar a visão unificada proposta pelo sistema. Também avançaram as tratativas com a Central de Dados do Estado de São Paulo (CDESP), visando ao compartilhamento de informações que permitam automatizar validações relativas a dados pessoais, situação civil, renda, composição familiar, regularidade cadastral, participação em programas sociais e outras variáveis relevantes ao atendimento habitacional.

Próximas Etapas de Implementação do SIAHAB

- Desenvolvimento do módulo de Endereços, permitindo visão do estoque habitacional até o nível da unidade, acompanhando todo o ciclo de vida do empreendimento;
- Implantação de módulo com uso de inteligência artificial (IA) para a captação, a organização e o cruzamento automatizado de dados;
- Desenvolvimento do novo módulo de Habilitação, com parametrização dinâmica de regras e leitura automatizada de documentos por IA;
- Implementação do Cidadão 360°, consolidando todas as interações do indivíduo com os programas da CDHU em ambiente único e integrado; e
- Ampliação da interoperabilidade com sistemas das demais diretorias.

CIDADE SUSTENTÁVEL E RESILIENTE [GRI 3-3 Cidade sustentável e resiliente]

PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITACIONAL (PDUH 2040)

O PDUH 2040 é o instrumento de planejamento estratégico do Estado de São Paulo voltado à articulação das políticas de desenvolvimento habitacional e urbano. O seu objetivo é reconhecer as dinâmicas territoriais e as necessidades específicas de municípios e regiões, orientando de forma estruturada a formulação de políticas públicas e a alocação de investimentos estaduais. Mais do que atualizar metas setoriais, o plano amplia a abordagem da habitação social para integrá-la às agendas de infraestrutura, mobilidade, meio ambiente e mudança do clima, consolidando o papel do Estado como articulador do planejamento territorial.

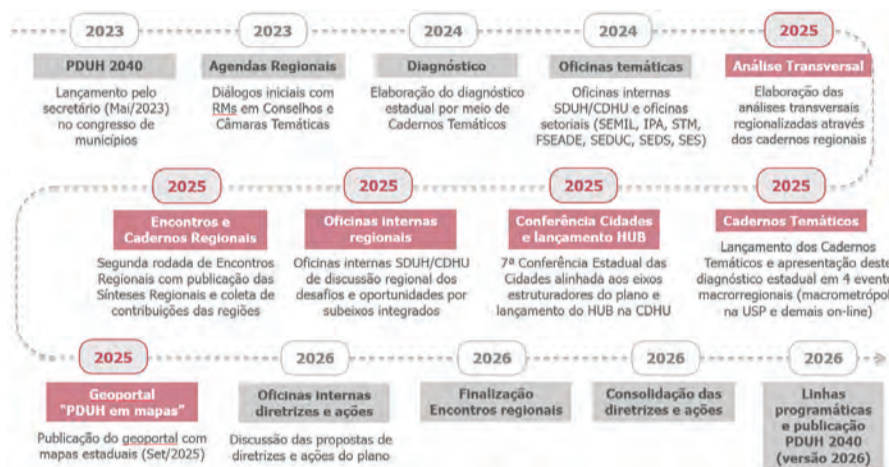
O PDUH 2040 foi lançado no Congresso de Municípios, em maio de 2023, estabelecendo a diretriz de atualização do Plano Estadual de Habitação 2011–2023, ampliando o seu escopo para incorporar uma visão integrada de desenvolvimento urbano e regional de longo prazo. Com esse marco, foi iniciada a estruturação metodológica do plano, com a definição de três eixos estratégicos – Urbanismo e habitação social, Infraestrutura e mobilidade, e Meio ambiente e mudança do clima – que passaram a orientar a construção de diagnósticos e diretrizes em múltiplas escalas territoriais (estadual, metropolitana, regional e municipal), para o estabelecimento de cidades seguras, resilientes, inclusivas, prósperas e sustentáveis.



No exercício de 2024, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), atuando como agente técnico, concluiu a primeira edição dos cadernos técnicos e temáticos do PDUH 2040. Esses documentos

atualizaram dados, sistematizaram diagnósticos e consolidaram fundamentos para o planejamento estadual até 2040. A elaboração contou com oficinas internas envolvendo as diferentes áreas da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), além de oficinas setoriais realizadas com a Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística (SEMIL), o Instituto de Pesquisas Ambientais (IPA), a Secretaria da Educação (SEDUC), a Secretaria da Saúde, a Secretaria dos Transportes Metropolitanos (STM) e a Secretaria de Desenvolvimento Social (SEDS), entre outros órgãos. Nesse processo, foram estruturados indicadores voltados ao acompanhamento do desenvolvimento urbano e das ações habitacionais, estabelecendo uma base técnica consistente para a definição de metas e prioridades.

Em 2025, o PDUH 2040 avançou para uma etapa decisiva de visão territorial e consolidação institucional. Foram finalizados, em primeira versão, os cadernos regionais do plano, elaborados por meio de oficinas realizadas em todas as regiões metropolitanas do Estado de São Paulo. O material foi disponibilizado no site da CDHU, ampliando a transparência e o acesso às informações estratégicas. Nesse mesmo período, o plano passou a estruturar o seu sistema de monitoramento, com a previsão de um banco de dados geoespacializado integrado a indicadores de desempenho urbano e habitacional. Essa base está alinhada a referências nacionais e internacionais, como a Nova Agenda Urbana e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), estabelecidos pela Organização das Nações Unidas (ONU). O PDUH 2040 também foi articulado à plataforma Sistema de Informações Metropolitanas e Municipais (SIMM), ampliando a capacidade de análises territoriais integradas e permitindo que decisões de planejamento sejam orientadas por dados georreferenciados e indicadores comparáveis entre regiões.



Paralelamente, a CDHU intensificou a sua atuação como agente técnico no desenvolvimento de projetos de desenvolvimento urbano integrado, elaborando bases técnicas e termos de referência com base nas prioridades indicadas nos Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUIs) e na interlocução com os Conselhos de Desenvolvimento Regional. Esses projetos podem envolver a produção habitacional articulada a outros usos urbanos e a investimentos estratégicos em novas centralidades, como o Trem Intercidades e o Túnel Santos–Guarujá.

Também em 2024 e 2025 foram desenvolvidas referências diagnósticas para projetos em áreas centrais nas Regiões Metropolitanas de Sorocaba e Campinas, no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), a SDUH, as agências regionais e os respectivos municípios, com foco na estruturação de estratégias e modelagens para a requalificação urbana.

PROJETOS HABITACIONAIS ESTRATÉGICOS

As ações de requalificação habitacional e urbana conduzidas pela CDHU em assentamentos precários têm papel estruturante na promoção da sustentabilidade e na melhoria da qualidade de vida da população. Ao integrar habitação, urbanização, recuperação ambiental e mobilidade, essas iniciativas contribuem para reorganizar o território, qualificar áreas vulneráveis e reduzir situações de risco, fortalecendo a capacidade das cidades de enfrentar eventos climáticos extremos e desafios socioambientais.

Essa atuação assume especial relevância nas Regiões Metropolitanas da Baixada Santista, do Vale do Paraíba e Litoral Norte e de São Paulo, onde a pressão urbana, a ocupação de áreas ambientalmente sensíveis e a exposição a desastres naturais exigem intervenções planejadas e articuladas entre diferentes políticas públicas.

Desenvolvimento Habitacional e Urbano: Ações de Remoção e Reassentamento de Famílias em Áreas de Risco

Em 2025, a CDHU conduziu a desocupação e o reassentamento das famílias residentes na Favela do Moinho, localizada na região central de São Paulo. A ocupação consolidou-se a partir do início da década de 1990 em uma área anteriormente utilizada pelo antigo Moinho Central, indústria de processamento de farinha e produção de ração desativada nos anos 1980.

A intervenção foi motivada pelas condições críticas de risco. A comunidade estava instalada entre linhas férreas e cercada por muros, com apenas um acesso de entrada e saída, o que dificultava rotas de evacuação. A alta densidade de moradias e a presença de fiação exposta agravavam a vulnerabilidade da área. Nos últimos dez anos, dois incêndios de grandes proporções provocaram mortes e deixaram centenas de pessoas desabrigadas.

A proximidade imediata com a linha férrea também expunha moradores, especialmente crianças, a riscos durante a circulação dos trens. A passagem frequente das composições gerava trepidações e níveis de ruído elevados por mais de 18 horas diárias. Esse conjunto de fatores inviabilizou qualquer possibilidade de regularização urbanística da área.

Para o atendimento habitacional das famílias, foram estruturadas duas modalidades prioritárias: a Carta de Crédito Associativa (CCA) e a Carta de Crédito Individual. Em maio de 2025, um acordo firmado entre o Governo do Estado de São Paulo, por meio da SDUH e da CDHU, e o Ministério das Cidades ampliou as alternativas de reassentamento. A iniciativa permitiu incluir as famílias no Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), na modalidade Compra Assistida, voltada a famílias com renda bruta mensal de até R\$ 4.700,00. A medida possibilita a aquisição de unidades habitacionais novas ou usadas, com valor de até R\$ 250.500,00, integralmente subsidiadas por recursos da União e do Governo do Estado.

As alternativas ampliaram as possibilidades de escolha das famílias e garantiram acesso a moradias com financiamento formalizado, avaliação técnica e segurança jurídica, assegurando condições adequadas de dignidade, salubridade e habitabilidade.

Paralelamente, a CDHU atuou em parceria com a Prefeitura de São Paulo para viabilizar a indenização de proprietários de imóveis não residenciais localizados em áreas de risco, conforme previsto na Lei Municipal nº 17.777, de 19 de abril de 2022.

Ao longo do primeiro semestre de 2025, a equipe social da CDHU estruturou um processo de diálogo institucional e comunitário que antecedeu as ações de remoção e reassentamento. Foram realizadas reuniões com representantes dos moradores, órgãos públicos e entidades da sociedade civil para apresentar as alternativas de atendimento habitacional, pactuar etapas do Trabalho Técnico-Social (TTS) e alinhar responsabilidades institucionais.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Participaram desse processo a Associação de Moradores da Favela do Moinho, a Prefeitura de São Paulo, a Defensoria Pública do Estado de São Paulo, a Superintendência do Patrimônio da União, a União de Movimentos por Moradia e o Escritório Modelo Dom Paulo Evaristo Arns da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP), o que permitiu o estabelecimento de um canal permanente de diálogo entre a comunidade e o poder público, contribuindo para a gestão de conflitos e para a transparência das etapas da intervenção.

Ao fim de 2025, mais de 800 famílias haviam sido removidas, o equivalente a cerca de 90% das 880 registradas no cadastro social. Parte já foi reassentada em apartamentos, preferencialmente na região central da cidade, onde mantém vínculos de trabalho e de vizinhança. As famílias que optaram por unidades ainda em construção receberam caução inicial de R\$ 2,4 mil e, a partir do mês seguinte, auxílio-moradia de R\$ 1,2 mil até a entrega das chaves.

Após a conclusão do processo de reassentamento, a área da antiga Favela do Moinho, localizada no bairro dos Campos Elíseos, será requalificada. Está prevista a implantação do parque e da estação ferroviária do Moinho ao longo do perímetro da intervenção, com o objetivo de recuperar o espaço urbano para uso público e evitar novas ocupações irregulares.

Desenvolvimento Habitacional e Urbano: Ações de Urbanização

Em 2025, a CDHU deu continuidade às ações de urbanização e requalificação urbana em áreas com atuação direta da Companhia, que envolveram a remoção e o reassentamento de moradores. As iniciativas tiveram em comum a forte atuação da equipe social na elaboração de diagnósticos qualificados, voltados a estruturar intervenções no território com previsibilidade, organização e suporte social à população atendida.

• Núcleo Guarulhos C Pimentas

No núcleo Guarulhos C Pimentas, a equipe social atuou de forma intensiva para promover a adesão das famílias ao reassentamento definitivo nos empreendimentos Guarulhos AA e Guarulhos C26, totalizando 358 unidades habitacionais. O trabalho envolveu acompanhamento social contínuo, esclarecimento de dúvidas, visitas monitoradas aos empreendimentos e apoio às etapas de mudança, assegurando a transição das famílias para moradias adequadas, regulares e inseridas em áreas dotadas de infraestrutura urbana.

• Área de Proteção Ambiental (APA) Iguatemi

Na Área de Proteção Ambiental (APA) Iguatemi, no município de São Paulo, as ações contemplaram o direcionamento das famílias para os empreendimentos Guaianases A13 e Guaianases A32, articulando reassentamento habitacional com o objetivo de preservação ambiental.

• Desocupação de invasão – Empreendimento Campinas E19

Já em Campinas, foi conduzido o reassentamento das famílias do entorno do empreendimento Campinas E19, na modalidade recompra, viabilizando solução habitacional compatível com as especificidades locais e com o estágio de desenvolvimento urbano da área.

• Revitalização dos Campos Elíseos

Outra frente relevante que contou com a participação da CDHU em 2025 foi o início das tratativas para remoção e reassentamento das famílias residentes no perímetro do projeto de Revitalização dos Campos Elíseos, destinado à instalação da nova sede administrativa do Governo do Estado de São Paulo, bem como das famílias da ocupação Benjamin Constant, também situada na região central da capital. Nesses casos, o TTS teve início com ações de aproximação comunitária, levantamento de informações e organização das etapas futuras de atendimento, estruturando as bases para intervenções planejadas e socialmente acompanhadas.

• ABC Paulista

Na região do Grande ABC Paulista, destacam-se as ações realizadas nos núcleos Alvarenguinha e Vila Ferreira, ambos no município de São Bernardo do Campo. No primeiro, o trabalho concentrou-se no acompanhamento das obras de urbanização conduzidas pela CDHU, com suporte contínuo às famílias ao longo do processo de intervenção. Em Vila Ferreira, em fase de finalização das obras de urbanização, a atuação social contribuiu para consolidar o reassentamento e a integração das famílias à nova configuração urbana da área, fortalecendo a inserção do núcleo à malha formal da cidade.

Esse conjunto de iniciativas evidencia a integração entre planejamento técnico e acompanhamento social, assegurando que os processos de remoção, urbanização e reassentamento ocorram de forma estruturada, responsável e alinhada aos objetivos de qualificação urbana e inclusão habitacional.

Integração com Projetos de Mobilidade e Requalificação Urbana

A CDHU também atuou de forma articulada com órgãos estaduais e municipais na implantação de projetos estruturantes de mobilidade urbana, saneamento e requalificação urbana. Nessas frentes, foram conduzidas ações de remoção e reassentamento de famílias, com atendimentos sociais presenciais e remotos, assegurando suporte técnico e acompanhamento contínuo às famílias em atendimento habitacional provisório ou definitivo.

Um exemplo relevante dessa atuação foi o trabalho desenvolvido no núcleo Nova Kampala, área estratégica para a implantação da futura estação Gabriela Mistral do Metrô (Linha 2–Verde) e da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) (Linha 12–Safira e 13–Jade), além do terminal urbano Gabriela Mistral. O projeto integra política habitacional e infraestrutura de transporte, contribuindo para a formação de uma nova centralidade urbana, com impactos diretos na mobilidade, na oferta de serviços e na reorganização do território.

Em 2025, avançaram as tratativas entre a CDHU e o Metrô para a formalização de convênio destinado a pactuar o processo de remoção das famílias e edificações situadas na área de implantação dos equipamentos públicos. O escopo da intervenção envolve, além das estações e do terminal, o remanejamento provisório do trilho da CPTM, a extensão da rua Natal Basile e a construção dos acessos às estações e às futuras unidades habitacionais, configurando uma intervenção urbana integrada e de grande alcance territorial.

As ações foram antecedidas pela construção de arenas participativas, com a realização de reuniões com moradores e lideranças comunitárias para apresentação detalhada da proposta, esclarecimento de dúvidas e pactuação das etapas de entrada em campo. Essa abordagem buscou assegurar transparência, previsibilidade e diálogo contínuo ao longo de todo o processo, fortalecendo a legitimidade da intervenção e a confiança entre comunidade e poder público.

Recuperação Ambiental e Reassentamento em Áreas Protegidas

No âmbito das ações de recuperação ambiental vinculadas a programas de governo, as atividades desenvolvidas envolveram o mapeamento de domicílios, a aplicação de pesquisas socioeconômicas, atendimentos sociais, visitas domiciliares, visitas monitoradas a empreendimentos, acompanhamento do processo de comercialização e apoio à mudança das famílias. Essas iniciativas articulam política habitacional e preservação ambiental, assegurando que o reassentamento ocorra de forma planejada, transparente e com acompanhamento social contínuo.

Nesse contexto, destaca-se o trabalho realizado com as famílias que serão atendidas o empreendimento Cubatão K, vinculado ao Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar. A atuação concentrou-se na promoção da adesão ao reassentamento definitivo, viabilizando simultaneamente a desocupação de áreas ambientalmente sensíveis e o acesso das famílias à moradia adequada, regular e inserida em contexto urbano estruturado.

Com o objetivo de alinhar cronogramas e responsabilidades relacionados à entrega das unidades habitacionais, ao atendimento das famílias em auxílio-moradia, às remoções programadas, às ações de demolição e, especialmente, ao controle das áreas do Parque Estadual da Serra do Mar que serão desocupadas, foram realizadas reuniões de coordenação entre os órgãos envolvidos. Participaram desses encontros representantes de diferentes áreas da CDHU, além da Polícia Ambiental, da Procuradoria-Geral do Estado (PGE), da Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística (SEMIL) e da Fundação Florestal.

Essa articulação interinstitucional reforça a integração entre política habitacional, gestão ambiental e segurança jurídica, assegurando que o processo de reassentamento contribua não apenas para a melhoria das condições de vida das famílias, mas também para a recuperação e preservação de áreas estratégicas do território paulista, com impactos positivos de longo prazo sobre a sustentabilidade urbana e ambiental.

Programa Semente do Futuro [GRI 203-1]

O Programa Pomar Urbano, que passou a se chamar Programa Semente do Futuro, teve continuidade em 2025, integrando a agenda socioambiental da CDHU em consonância com o ODS 11, da ONU, voltado à construção de cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis. A iniciativa busca fortalecer a resiliência climática nos conjuntos habitacionais da Companhia e promover a educação ambiental com as famílias beneficiárias, por meio de ações práticas voltadas à sustentabilidade.

O eixo central do programa é o plantio estratégico de mudas de árvores frutíferas nos territórios onde estão implantadas as unidades habitacionais. Essa ação contribui para a ampliação das áreas verdes, para a melhoria do microclima local e para o estímulo ao cuidado coletivo dos espaços comuns, ao mesmo tempo em que favorece o convívio comunitário e o sentimento de pertencimento.

Ao longo do ano, o Semente do Futuro teve os seus objetivos e escopo de atuação ampliados. Já consolidado como instrumento de promoção da resiliência climática nos conjuntos habitacionais da CDHU, o programa incorporou ações de educação sanitária e ambiental, indo além do plantio de mudas nativas frutíferas. As atividades passaram a abordar temas relacionados ao uso racional da água, gestão de resíduos, preservação ambiental e práticas sustentáveis no cotidiano das famílias.

Com metas de plantio estratégico de 3.000 árvores frutíferas e engajamento de 8.000 participantes em ações educativas no eixo de sustentabilidade, a iniciativa encerrou o ano alcançando resultados superiores: plantio de 3.420 mudas, equivalente a 114% do plantio estabelecido; e 10.595 participações em atividades de educação ambiental, correspondendo a 132% do público inicialmente projetado.

A iniciativa esteve presente em 65 municípios paulistas, totalizando 208 ações ao longo do ano. Esse alcance territorial demonstra a consolidação do programa como ferramenta de transformação socioambiental nos empreendimentos habitacionais, promovendo não apenas a melhoria do ambiente urbano, mas também o fortalecimento da cultura de sustentabilidade entre os moradores.

O Semente do Futuro reafirma o compromisso da CDHU com soluções integradas que contribuem para a adaptação climática, a qualificação dos espaços coletivos e a promoção de qualidade de vida nos territórios onde atua.

MUDANÇAS CLIMÁTICAS

Ações e Implicações Financeiras

O Plano Estadual de Adaptação e Resiliência Climática (PEARC), coordenado pela SEMIL e elaborado com a participação da SDUH e da CDHU, consolida a adaptação climática como diretriz estratégica das políticas públicas no Estado de São Paulo.

O documento, referência para o PDUH 2040, reconhece que as políticas habitacionais e o planejamento urbano são instrumentos centrais para mitigar os impactos das mudanças climáticas, especialmente em contextos de ocupação irregular, vulnerabilidade socioambiental e exposição a eventos extremos. Nesse sentido, as ações voltadas à remoção de moradias situadas em áreas de risco, à recuperação ambiental dessas áreas e ao reassentamento das famílias em unidades habitacionais adequadas e sustentáveis assumem o papel estruturante na estratégia estadual de adaptação.

Além da provisão habitacional, destacam-se iniciativas de urbanização e regularização de assentamentos precários, que reduzem vulnerabilidades, qualificam o território e ampliam o acesso à infraestrutura básica. Essas frentes de atuação estão alinhadas às diretrizes da CDHU e encontram respaldo no Plano Plurianual de Investimentos 2024–2027, que estrutura os programas estaduais de provisão habitacional, urbanização e melhorias, e regularização fundiária.

Como referência estratégica de longo prazo, o PDUH 2040 estabelece como premissa o fortalecimento da resiliência climática nos espaços urbanos, integrando mitigação de impactos e ações de adaptação ao planejamento territorial. Como citado, o PDUH 2040, em elaboração, amplia e atualiza as metas definidas no Plano Estadual de Habitação 2011–2023, incorporando uma visão integrada de desenvolvimento urbano e regional, sensível às especificidades socioambientais das diferentes regiões do Estado.

Nesse contexto, a CDHU desempenha papel central como agente técnico, contribuindo para a formulação de diagnósticos, definição de diretrizes e elaboração de estudos estratégicos voltados à recuperação e qualificação urbana, com ênfase nas regiões metropolitanas.

Em 2025, as ações concentraram-se no fortalecimento do planejamento metropolitano e regional, consolidando a adaptação climática como eixo estruturador das políticas urbanas. A articulação entre habitação, infraestrutura, mobilidade e sustentabilidade socioambiental evidencia a busca por soluções integradas que promovam cidades mais preparadas para enfrentar riscos climáticos, ao mesmo tempo em que ampliam o acesso à moradia digna e à infraestrutura qualificada.

A articulação entre esses instrumentos – PEARC, Plano Plurianual de Investimentos e PDUH 2040 – reflete o compromisso do Estado de São Paulo com um modelo de desenvolvimento urbano equilibrado, inclusivo e resiliente, no qual a política habitacional atua como componente essencial da adaptação às mudanças climáticas e da construção de territórios mais seguros e sustentáveis.

Controle das Emissões

A CDHU vem aprimorando de forma contínua a gestão e a redução das emissões de gases de efeito estufa (GEE) associadas às suas obras. Em 2025, esse esforço ganhou escala com a ampliação da aplicação da Calculadora CECarbon para dez empreendimentos localizados em diferentes municípios do Estado, cada um com características técnicas, portes e desafios específicos.

A iniciativa busca mensurar, comparar e aperfeiçoar o desempenho ambiental das obras, permitindo que decisões técnicas passem a considerar, de forma estruturada, o impacto climático das intervenções. Para fortalecer esse processo e padronizar as informações geradas, a CDHU firmou termo de cooperação com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON-SP), entidade que atua há anos com construtoras no enfrentamento das emissões de GEE no setor.

Como resultado da parceria, foram promovidos encontros técnicos para a apresentação da metodologia da Calculadora CECarbon, além de treinamentos direcionados às equipes da Companhia e às empresas gerenciadoras de obras. O objetivo foi alinhar conceitos, esclarecer dúvidas e qualificar a coleta de dados, assegurando que os relatórios reflitam com precisão a realidade de cada empreendimento e que a comunicação interna ocorra de forma clara e consistente.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Para a implantação da ferramenta, nove gerenciadoras encaminharam relatórios de emissões no período analisado. O levantamento considerou três categorias de emissões, amplamente reconhecidas internacionalmente:

- **Escopo 1:** Emissões diretas provenientes de fontes próprias ou controladas, como consumo de combustíveis nos canteiros de obras;
- **Escopo 2:** Emissões indiretas associadas ao consumo de energia elétrica; e
- **Escopo 3:** Demais emissões indiretas, incluindo materiais de construção, transporte de insumos, geração de resíduos e serviços terceirizados.

Os resultados foram unificados por empreendimento e analisados com base no indicador de emissões totais da obra em toneladas de dióxido de carbono equivalente por metro quadrado (tCO₂e/m²), permitindo a comparação entre projetos de diferentes portes e regiões.

Com a consolidação da Calculadora CCarbono como instrumento de monitoramento, a CDHU avança na construção de uma base de dados consistente sobre emissões em obras públicas de habitação, fortalecendo a sua capacidade de planejamento, comparação de desempenho e definição de estratégias voltadas à mitigação das mudanças climáticas no setor da construção.

Escopo 1 [GRI 305-1]

No conjunto dos empreendimentos avaliados, o Escopo 1 apresentou baixa representatividade na maior parte das unidades monitoradas devido ao uso limitado de combustíveis fósseis em máquinas e veículos próprios, bem como à reduzida presença de fontes estacionárias ou móveis de combustão direta nos canteiros. De forma geral, os resultados indicam que as emissões diretas foram pontuais e pouco significativas, reforçando que a maior parte das atividades dependeu de serviços terceirizados ou do consumo de energia elétrica, cujos impactos são contabilizados em outros escopos.

Algumas exceções foram identificadas, como no empreendimento localizado em Taquarituba, que registrou valor mais elevado no Escopo 1, sugerindo maior utilização de equipamentos ou processos com combustão direta no período analisado. Nas demais localidades, como Mariápolis, Américo de Campos, Jaboticabal, Echaporã e Cubatão, os resultados confirmam impacto direto reduzido, compatível com operações de menor intensidade energética ou com estratégias operacionais voltadas à minimização de emissões diretas.

Os dados consolidados demonstram, portanto, que o Escopo 1 não configura a principal fonte de impacto ambiental nas obras avaliadas, direcionando a atenção para outras categorias de emissão com maior potencial de contribuição para a pegada de carbono dos empreendimentos.

Ressalta-se que esses dados se referem ao exercício de 2025, ainda que parte das obras analisadas permaneça em andamento, incluindo dois empreendimentos com previsão de entrega em 2026: SP-Campo Belo A/B e Taquarituba H.

Escopo 2 [GRI 305-2]

O Escopo 2, que contempla as emissões indiretas decorrentes do consumo de energia elétrica utilizada nos canteiros de obras, apresentou participação variável entre os empreendimentos analisados. Essa variação reflete diferenças no porte das obras, na duração das atividades e na intensidade do uso de energia ao longo do período monitorado.

Observa-se maior representatividade do Escopo 2 em empreendimentos de maior escala ou com demanda energética mais expressiva, como Taquarituba H, SP-Campo Belo A/B e Américo de Campos F, que registraram os valores mais elevados. Esses resultados indicam maior dependência de energia elétrica para a execução das atividades, incluindo operação de equipamentos, iluminação dos canteiros e funcionamento das estruturas administrativas de apoio. Por outro lado, unidades como Santa Bárbara d'Oeste D, Echaporã G, Cubatão W/Z e SP-Parque do Carmo A apresentaram valores reduzidos, sugerindo menor consumo energético ou operações com menor duração e complexidade construtiva no período analisado.

De forma geral, os dados evidenciam que o Escopo 2 pode representar parcela relevante das emissões em determinados empreendimentos, especialmente naqueles com maior intensidade de uso de energia elétrica. Esse cenário reforça a importância da adoção de medidas de eficiência energética, da racionalização do consumo nos canteiros e do monitoramento contínuo como instrumentos de mitigação das emissões associadas às obras.

Escopo 3 [GRI 305-3]

O Escopo 3 representa a principal fonte de emissões na maioria dos empreendimentos avaliados, comportamento esperado em obras habitacionais, considerando o elevado volume de materiais empregados, a intensa movimentação logística e a ampla contratação de serviços e fornecedores terceirizados ao longo do ciclo construtivo.

Os dados analisados evidenciam valores expressivos de emissões indiretas em praticamente todas as localidades monitoradas, com destaque para empreendimentos de maior porte e complexidade, como SP-Parque do Carmo A, Taquarituba H, Santa Bárbara d'Oeste D e SP-Campo Belo A/B, que concentraram os maiores volumes de emissões nesse escopo. Esses resultados estão diretamente relacionados ao consumo de insumos com alta intensidade de carbono (como cimento, aço e agregados), além do transporte de materiais e do gerenciamento de resíduos gerados nas obras.

Mesmo em empreendimentos de menor escala, como Mariápolis D, Jaboticabal F e Echaporã G, o Escopo 3 mantém participação predominante quando comparado aos Escopos 1 e 2, reforçando que as emissões associadas à cadeia de suprimentos exercem papel central no desempenho ambiental, independentemente do porte da intervenção.

De forma geral, os resultados confirmam que o Escopo 3 é determinante para a pegada de carbono das obras habitacionais. Esse cenário evidencia a necessidade de estratégias de mitigação voltadas à otimização logística, à redução de desperdícios, à seleção de fornecedores com melhor desempenho ambiental e à priorização de materiais com menor intensidade de emissões, consolidando uma abordagem mais sustentável no ciclo produtivo da construção.

Emissões de GEE [GRI 305-1, 305-2, 305-3]

Região CDHU	Município	Empreend.	UHS	Escopo 1 (tCO ₂ e)	Escopo 2 (tCO ₂ e)	Escopo 3 (tCO ₂ e)	Intensidade emissões (tCO ₂ e/m ²)
Capital – Oeste	Capital	SP-Campo Belo AB	590	0	387,9457	4.068,3624	0,12
Capital – Leste	Capital	SP-Parque do Carmo A	252	0	1,3863	42.857,6984	2,69
Santos	Cubatão W/Z	Cubatão W/Z (Mantiqueira/Pedreira)	174	0	1,8870	748,8297	0,09
Itapeva	Taquarituba	Taquarituba H	253	6,2145	546,9133	6.764,7761	0,59
Campinas	Santa Bárbara D'Oeste	Santa Bárbara D'Oeste D	372	0	0,2696	5.682,1182	0,25
Presidente Prudente	Mariápolis	Mariápolis D	38	0,0004	173,2932	374,2853	0,29
Marília	Echaporã	Echaporã G	58	0	0,0770	673,6275	0,24
Ribeirão Preto	Jaboticabal	Jaboticabal F	28	0	0	407,0350	0,42
São José do Rio Preto	Américo de Campos	Américo de Campos F	80	0,0834	295,9848	1.522,8278	0,46
Total			1.845	6,2983	1.407,7569	63.099,5604	5,15

Fonte: CDHU, 2025

Parceria com FAPESP e IPT para Cidades Carbono Neutro

Em 2025, a CDHU aderiu ao Centro de Ciência para o Desenvolvimento Cidades Carbono Neutro, iniciativa lançada pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) e pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT). O programa tem como objetivo desenvolver e aplicar tecnologias inspiradas na natureza para aumentar a resiliência urbana e mitigar emissões de GEE. A iniciativa reúne mais de 100 pesquisadores e 36 instituições, incluindo universidades nacionais e internacionais, empresas, prefeituras, secretarias, órgãos governamentais, entidades do terceiro setor e representantes da sociedade civil.

Além das tecnologias inspiradas na natureza, como a bioengenharia, o programa contempla outras frentes de trabalho, como o uso de gêmeos digitais (modelos virtuais de objetos físicos) e de soluções computacionais para monitorar e aprimorar a eficiência de edificações. Também busca fomentar a transferência de conhecimento por meio da promoção de políticas públicas e da articulação de redes de inovação e parcerias estratégicas. Entre os projetos de interesse direto da CDHU em desenvolvimento, destacam-se o Habitacões Resilientes, o Implementação de Soluções Baseadas na Natureza para a Descarbonização das Cidades, entre outros.

GESTÃO AMBIENTAL NAS OPERAÇÕES

USO DA TERRA E IMPACTOS ECOLÓGICOS [SASB IF-HB-410a.4, IF-HB-410b.1]

A política de provisão habitacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) parte do reconhecimento de que a qualidade da moradia está diretamente relacionada ao território em que ela se insere. Por isso, a seleção e a qualificação de terrenos constituem etapas estratégicas, nas quais são avaliados critérios técnicos, sociais, ambientais e econômicos, com o objetivo de assegurar que os empreendimentos promovam qualidade de vida e integração urbana.

Na análise preliminar de viabilidade técnica, a CDHU considera tanto o atendimento à legislação urbana e ambiental vigente quanto uma série de características físicas do terreno. Entre os aspectos avaliados estão a presença de nascentes, cursos d'água, lagos, lagoas, brejos e drenagens temporárias, bem como as suas respectivas Áreas de Preservação Permanente (APP); ocorrência de deposição de entulho ou lixo; existência de aterros irregulares; instabilidade de encostas e taludes naturais; processos erosivos; suscetibilidade a inundações; declividades acentuadas; alterações no perfil original do solo e cobertura vegetal existente. A identificação de qualquer desses fatores pode resultar em restrições parciais ou totais à ocupação, ou ainda demandar estudos técnicos específicos que comprovem a viabilidade ambiental da intervenção.

Além das condições físicas, são consideradas características impeditivas à implantação de empreendimentos, como áreas de concessão de lavra, cabeceiras de drenagem, reservas florestais ou naturais de interesse de preservação e áreas verdes definidas em parcelamentos do solo. Paralelamente, são valorizadas características essenciais à função de moradia, como a existência de vazios urbanos bem localizados, proximidade a centros de emprego, comércio e serviços e a disponibilidade de infraestrutura de água, esgoto e drenagem, bem como de equipamentos públicos de educação, saúde, esporte e lazer com capacidade de absorver o incremento populacional.

O Manual Técnico – Análise de Viabilidade de Terrenos orienta esse processo com três objetivos principais: assegurar que as famílias beneficiárias tenham acesso não apenas à unidade habitacional, mas também à estrutura urbana necessária à vida cotidiana; minimizar investimentos adicionais do poder público em infraestrutura e equipamentos sociais; e subsidiar a elaboração dos projetos por meio da consolidação de informações fundiárias, urbanísticas, fisiográficas e ambientais, conferindo maior agilidade aos processos de aprovação e registro imobiliário.

Nos programas realizados em parceria com os municípios, a escolha dos terrenos considera, muitas vezes, o menor custo de urbanização. Contudo, as áreas indicadas pelas prefeituras são submetidas à análise de viabilidade pela CDHU e, caso não atendam aos critérios técnicos e ambientais estabelecidos, torna-se necessária a indicação de novo terreno. Já nos empreendimentos em que a Companhia é responsável pela aquisição das áreas, especialmente em regiões metropolitanas e litorâneas, o desafio envolve a necessidade de recursos mais elevados, de modo a garantir a implantação em terrenos integrados ao tecido urbano, com acesso adequado a infraestrutura e serviços.

Nos projetos desenvolvidos, a integração das características naturais ao planejamento urbanístico é tratada como premissa. Busca-se preservar e valorizar a vegetação existente, posicionando praças e áreas de lazer em locais arborizados sempre que possível, o que contribui para a criação de ambientes mais confortáveis desde a conclusão do empreendimento. Quando há necessidade de supressão de vegetação nativa ou corte de árvores isoladas, são elaborados projetos de compensação ambiental e planos de recomposição e revegetação de áreas verdes, sistemas de lazer e APP, em conformidade com as Resoluções da Secretaria do Meio Ambiente (SMA) nº 7/2017 e nº 72/2017.

A definição do plano de implantação prioriza o equilíbrio entre cortes e aterros, buscando evitar a importação ou remoção excessiva de solo. Essa estratégia reduz custos, minimiza riscos geotécnicos e limita impactos ambientais. Os projetos de terraplenagem são sempre acompanhados de sondagens e, quando necessário, de ensaios geotécnicos específicos, assegurando a estabilidade e a segurança das edificações. Em áreas com indícios de deposição de resíduos, é exigido Laudo de Avaliação Ambiental elaborado por empresa especializada, com investigações preliminares e, se necessário, análises físico-químicas. Confirmada eventual contaminação, são definidos planos 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, reduzindo riscos de alagamentos e processos erosivos. Em terrenos com declividade acentuada, são previstos dispositivos provisórios de drenagem durante a execução das obras, assegurando a estabilidade do solo e a segurança dos trabalhadores e do entorno.

Durante a fase de obras, a CDHU exige a implementação de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), com medidas de mitigação de impactos ambientais, sempre que isso for uma exigência municipal. Também são adotadas diretrizes para reduzir a impermeabilização do solo nas áreas urbanizadas. As calçadas padrão possuem 2,00 metros de largura, sendo 1,20 metro destinado ao passeio e 0,80 metro reservado à faixa verde gramada. Nessa faixa, as prefeituras realizam, como contrapartida, 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.

Além dos critérios relacionados à seleção e qualificação dos terrenos, a CDHU incorpora em seus empreendimentos diretrizes voltadas à acessibilidade econômica, à redução de custos de manutenção e à resiliência das moradias ao longo do tempo. Como operadora da política estadual de habitação de interesse social, a Companhia estrutura os seus projetos de forma a conciliar padrões de qualidade e sustentabilidade com a capacidade de pagamento da população atendida, contando com subsídios públicos para viabilizar o acesso à moradia digna.

Nesse contexto, são adotadas soluções de projeto que contribuem para a redução dos custos operacionais das unidades, como a incorporação de sistemas de energia fotovoltaica e de equipamentos economizadores de água, com impacto direto na diminuição das despesas mensais das famílias. Também são priorizadas estratégias construtivas que aumentam a resiliência das edificações diante das mudanças climáticas, como ventilação adequada e soluções que favorecem a drenagem e o conforto ambiental.

Complementarmente, a CDHU disponibiliza aos moradores materiais orientativos, como o Manual do Proprietário e o Caderno do Morador, que apresentam, em linguagem acessível, informações sobre uso, operação e manutenção das unidades habitacionais e do entorno, contribuindo para a conservação dos imóveis e para a qualidade de vida no pós-ocupação.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Esse conjunto de critérios e procedimentos demonstra que a gestão do uso da terra na política habitacional estadual não se limita à disponibilização de áreas para a construção. Trata-se de um processo estruturado de avaliação e planejamento que busca equilibrar viabilidade técnica, responsabilidade ambiental, racionalidade econômica e inserção urbana qualificada, contribuindo para a redução de impactos ecológicos e para a consolidação de cidades mais sustentáveis e resilientes.

Empreendimentos Compactos [SASB IF-HB-410b.3]

A concepção de empreendimentos compactos orienta os projetos da CDHU como estratégia para aproximar moradia, serviços e oportunidades urbanas. O objetivo é reduzir a necessidade e o tempo de deslocamentos diários, favorecendo a mobilidade ativa, o acesso a equipamentos públicos e a integração das famílias ao cotidiano da cidade. Os critérios de seleção de terrenos dialogam diretamente com esse conceito, ao priorizar áreas inseridas no tecido urbano e próximas a centros de emprego, comércio e serviços, bem como dotadas de infraestrutura e equipamentos capazes de absorver o incremento populacional.

Em áreas ocupadas irregularmente por habitações precárias, situadas em locais de risco ou de preservação ambiental, a atuação da CDHU envolve a remoção das edificações inadequadas, o atendimento habitacional às famílias e a recuperação ambiental dos espaços desocupados. Quando há porções remanescentes com edificações consolidadas e passíveis de permanência, são promovidas ações de urbanização e regularização fundiária, transformando essas áreas em bairros estruturados, integrados à malha urbana e articulados com os diversos usos da cidade.

Nas áreas desocupadas e nas glebas destinadas à implantação de novas unidades habitacionais, a CDHU desenvolve empreendimentos habitacionais horizontais e verticais que incorporam o conceito de bairro completo. A concepção urbanística contempla áreas residenciais, institucionais, verdes e de lazer e, em alguns casos, áreas comerciais, buscando assegurar diversidade de usos e vitalidade urbana.

Nos parcelamentos horizontais, a configuração remete ao bairro tradicional, no qual diferentes tipologias habitacionais e funções urbanas se articulam de forma planejada, incentivando a circulação a pé e a convivência comunitária. Para municípios de pequeno e médio porte do interior, onde predominam residências unifamiliares, adota-se como referência uma densidade bruta aproximada de 31,25 unidades habitacionais por hectare. Esse parâmetro considera lotes de 160 m², com ocupação de cerca de 50% da gleba por unidades residenciais, destinando-se os 50% restantes a áreas verdes e sistemas de lazer, áreas institucionais – como creches, escolas e equipamentos urbanos, a exemplo de estações elevatórias de esgoto – e sistema viário. Trata-se de uma estimativa inicial, uma vez que cada área apresenta características próprias, como fragmentos de vegetação nativa, existência de nascentes e córregos no interior ou lindeiros à gleba, declividade variável, perímetro de área irregular, fatores que influenciam diretamente o desenho final do empreendimento.

Nos empreendimentos verticais, a diversidade tipológica é ainda mais ampla, com edifícios de cinco, sete, oito ou até quinze pavimentos, com ou sem equipamentos associados. Essa variabilidade impede a adoção de um único índice de densidade, mas mantém como diretriz a integração entre habitação, infraestrutura, áreas verdes e equipamentos públicos, consolidando empreendimentos que não se restringem à oferta de unidades habitacionais, mas contribuem para a formação de bairros completos, acessíveis e funcionalmente conectados à cidade.

Além das diretrizes urbanísticas e tipológicas, a CDHU vem incorporando, de forma complementar, soluções construtivas inovadoras, como os sistemas industrializados off-site, que contribuem para maior eficiência, redução de prazos e melhor controle de qualidade das obras. Essas soluções ampliam as possibilidades de atendimento habitacional, sem comprometer a integração urbana e a qualidade dos empreendimentos. O tema é abordado de forma detalhada no capítulo Tecnologias Construtivas deste relatório.

Empreendimentos Compactos Entregues no Programa Provisão Habitacional (2025)

- 21 empreendimentos (36,84%), correspondendo a 26,6% das unidades habitacionais entregues.

Excluindo-se lotes urbanos, carta de crédito – individual e associativa, e empreendimentos com outras especificidades – rurais, Vida Longa, etc. Foram considerados compactos aqueles com dimensão de lote unifamiliar em torno de 160 m² e verticais mais integrados à malha urbana.

Lotes Localizados em Zonas de Inundação [SASB IF-HB-420a.1]

A CDHU adota critérios técnicos para a avaliação de áreas destinadas à implantação de empreendimentos habitacionais, especialmente no que se refere ao risco de inundação. Como parte desse processo, são realizados estudos hidrológicos que subsidiam a definição de parâmetros de ocupação e a viabilidade dos projetos. Esses estudos consideram, para a determinação das cotas de inundação, período de retorno de 100 anos. Para o dimensionamento de sistemas de drenagem e infraestrutura associada, são adotados períodos de retorno de dez anos para galerias de águas pluviais, sarjetas e sarjetões, e de 25 ou 100 anos para a canalização de cursos d'água, conforme as características de cada empreendimento.

A escolha dos terrenos também reflete essa abordagem preventiva. Em regiões fora dos contextos metropolitanos e litorâneos, onde há maior disponibilidade de áreas e menor pressão sobre os custos fundiários, terrenos classificados como inapropriados em razão do risco de inundação são descartados, com solicitação às prefeituras para indicação de novas áreas. Já nas regiões metropolitanas e litorâneas, marcadas pela escassez de terrenos disponíveis e pelo elevado valor das áreas urbanizadas, a análise é conduzida com base em estudos de viabilidade técnica e econômica. Nesses casos, a utilização dos terrenos está condicionada à possibilidade de adoção de soluções que mitiguem os riscos identificados, desde que os investimentos necessários sejam considerados viáveis. Quando essa condição não é atendida, as áreas são descartadas ou mantidas em avaliação até que mudanças no entorno ou novas alternativas técnicas tornem a sua ocupação possível.

No período analisado, não houve ocupação de áreas sujeitas a risco de inundação em empreendimentos promovidos pela CDHU, seja em terrenos próprios, seja em terrenos disponibilizados por meio de convênios ou outros instrumentos legais. Ainda assim, a Companhia mantém a realização de estudos específicos para subsidiar decisões sobre áreas com maior complexidade. Como exemplo, destaca-se a contratação, em 2025, de laudo hidrológico para a determinação de cota de inundação em terreno ofertado pela Prefeitura de Jaguariúna, na Região Metropolitana de Campinas, com o objetivo de avaliar a existência de risco e a viabilidade de eventuais intervenções necessárias.

Situação distinta ocorre nos projetos de urbanização de favelas e comunidades urbanas, que, em sua origem, configuram ocupações irregulares frequentemente localizadas em áreas sujeitas a diferentes tipos de risco, incluindo inundação. Nesses casos, os estudos hidrológicos são fundamentais tanto para a elaboração de diagnósticos quanto para o desenvolvimento de soluções de projeto e definição de estratégias de remoção. Em 2025, foi contratado laudo hidrológico com essa finalidade para a área de Guarulhos C – Fase 04, contribuindo para o planejamento das intervenções.

Cabe ressaltar que a CDHU não promove nem autoriza ocupações em áreas irregulares. Nessas situações, a atuação ocorre posteriormente, com foco na urbanização, regularização fundiária e mitigação de riscos. Como parte desse processo, não é possível determinar previamente o número de domicílios localizados em áreas sujeitas à inundação sem a realização de estudos técnicos detalhados. Ao longo do desenvolvimento dos projetos, todos os domicílios identificados em situação de risco são objeto de remoção, assegurando condições mais seguras de moradia às famílias atendidas e contribuindo para a qualificação dos territórios.

Construção Habitacional em Áreas de Pressão Hídrica [SASB IF-HB-160a.2]

A CDHU atua predominantemente em territórios que concentram elevada demanda habitacional e,

simultaneamente, maior pressão sobre os recursos hídricos. Parte significativa dos empreendimentos implantados em 2025 está localizada em áreas classificadas como críticas ou muito críticas em termos de balanço hídrico, segundo critérios do Relatório de Qualidade Ambiental 2024 da Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística (SEMIL) do Estado de São Paulo.

A segurança hídrica – entendida como a disponibilidade de água em quantidade e qualidade suficientes para atender às necessidades humanas, sustentar os ecossistemas e viabilizar as atividades econômicas – constitui um desafio central nessas regiões. A concentração das entregas da CDHU nesses territórios reflete o esforço de equacionar o déficit habitacional, tanto quantitativo quanto qualitativo, no Estado, que se manifesta de forma mais intensa nas Regiões Metropolitanas de São Paulo e da Baixada Santista, áreas que também apresentam maior estresse hídrico e os mais complexos problemas urbanos.

Unidades Habitacionais e Lotes Urbanos Entregues Segundo Faixa de Balanço Hídrico

Balanço entre vazão outorgada e disponibilidade hídrica por sub-bacia em 2024 (SEMIL, 2025) ⁽¹⁾	Municípios atendidos	Total de atendimentos	% de atendimentos
Excelente	3	57	0,70
Confortável	23	1.755	20,90
Preocupante	14	1.001	11,90
Crítico	19	4.582	54,60
Muito crítico	9	1.000	11,90
Total	68	8.395	100

Fonte: CDHU, 2025

(1) Para a análise das áreas de estresse hídrico, utilizou-se como referência principal o Relatório de Qualidade Ambiental mais atualizado de 2025, com informações-base de 2024, 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 (UGRHI).

Em 2025, 63,64% do volume total de água consumido nos canteiros de obras esteve associado a empreendimentos situados nessas áreas críticas e muito críticas, percentual que se mantém relativamente estável em relação ao exercício anterior, evidenciando a continuidade da atuação prioritária nesses territórios. Esse cenário está diretamente relacionado à presença de favelas e comunidades urbanas (FCU), que concentram aproximadamente 3,6 milhões de moradores e 1,2 milhão de domicílios no Estado de São Paulo, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), dos quais 91,6% estão localizados em áreas de estresse hídrico. Trata-se de contextos marcados pela sobreposição de vulnerabilidades sociais, ambientais e urbanísticas, frequentemente situados em áreas de risco, mananciais ou encostas, onde a infraestrutura de saneamento e drenagem é insuficiente ou inexistente.

A produção habitacional e as intervenções de urbanização promovidas pela CDHU assumem, portanto, papel estruturante na mitigação das pressões sobre os recursos hídricos. A implantação de redes formais de abastecimento de água e esgotamento sanitário, a conexão a Estações de Tratamento de Esgoto (ETEs) devidamente licenciadas, a regularização fundiária e o reassentamento de famílias em áreas seguras contribuem para reduzir o lançamento inadequado de efluentes, melhorar as condições de drenagem urbana e favorecer a conservação de mananciais. Ao atuar nessas regiões, a Companhia também contribui diretamente para a melhoria do saneamento ambiental, especialmente em territórios onde a oferta de infraestrutura urbana é historicamente incompleta e precária.

Embora o consumo de água nos canteiros de obras seja inerente à atividade construtiva, a sua concentração em áreas de estresse hídrico está associada à priorização do atendimento às populações mais vulneráveis. Assim, o desafio não se limita à gestão eficiente do consumo durante a execução das obras, mas envolve a geração de impactos estruturais positivos e duradouros sobre a qualidade ambiental dos territórios atendidos.

A manutenção de medições sistemáticas de consumo hídrico, aliada à consolidação de indicadores e ao aprimoramento das metodologias de monitoramento, fortalece a capacidade da CDHU de compreender e gerenciar a sua atuação em áreas de pressão hídrica. Ao integrar planejamento territorial, expansão da infraestrutura sanitária e gestão responsável dos recursos naturais, a Companhia contribui para compatibilizar o acesso à moradia digna com a sustentabilidade ambiental das regiões mais sensíveis do Estado.

ÁGUA E EFLUENTES [GRI 303-1]

A água ocupa posição central nas agendas urbana e climática contemporâneas. Nas cidades, os sistemas de drenagem, abastecimento e infraestrutura sanitária enfrentam pressões crescentes, enquanto os efeitos das mudanças climáticas tornam a disponibilidade hídrica mais escassa, irregular e, em muitos casos, mais vulnerável à contaminação. Eventos extremos, como enchentes e estiagens prolongadas, impactam diretamente a saúde pública, a economia e a qualidade de vida da população.

Nesse contexto, a CDHU incorpora a gestão responsável da água como diretriz estruturante no planejamento e na produção de seus empreendimentos. A seleção de terrenos considera, entre outros critérios, a existência de infraestrutura adequada de abastecimento e esgotamento sanitário. Os conjuntos habitacionais são implantados com interligação às redes públicas de coleta de esgoto, conectadas a ETEs devidamente licenciadas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB). A ocupação das unidades somente é autorizada quando as ETEs de destino possuem Licença de Operação válida, assegurando o tratamento adequado dos efluentes.

Em situações específicas, como em comunidades atendidas pelos Programas de Moradias Indígenas e Moradias Quilombolas, onde não há rede pública disponível, são adotados sistemas isolados individuais ou coletivos de tratamento de esgoto doméstico, compostos de fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro, dimensionados de acordo com as normas técnicas vigentes.

A preocupação com o aproveitamento de águas pluviais também vem ganhando relevância nas políticas urbanas. Diversos municípios passaram a incorporar em suas legislações a obrigatoriedade de captação e uso de água de chuva, incluindo a capital paulista. Em consonância com essa tendência, a CDHU vem desenvolvendo projetos residenciais e não residenciais que preveem reservatórios para o aproveitamento de águas pluviais. A água captada é destinada a usos não potáveis, como lavagem de pisos e irrigação de áreas verdes. Em alguns empreendimentos, a Companhia passou a adotar também o uso dessa água em caixas de descarga de vasos sanitários, com estimativa de economia de pelo menos quatro metros cúbicos (m³) por mês em residências com cinco moradores. A viabilidade técnica dessa solução vem sendo analisada para a ampliação em projetos condominiais e equipamentos públicos.

Outra frente relevante diz respeito ao chamamento público para o credenciamento de empresas especializadas em construção industrializada, no modelo off-site. Ao transferir parte significativa da produção para o ambiente fabril, esse sistema reduz o tempo de permanência do canteiro de obras e, consequentemente, o consumo de água, energia elétrica, gás e combustíveis, além da geração de resíduos e efluentes sanitários temporários.

Nas ações de recuperação ambiental e urbana, a atuação da CDHU contribui para aliviar pressões sobre os recursos hídricos. A urbanização, o saneamento ambiental e o reassentamento de famílias residentes em áreas sujeitas a inundações ou ocupações irregulares promovem a redução do lançamento inadequado de esgoto e a melhoria das condições de drenagem, favorecendo a conservação dos mananciais.

Monitoramento do Consumo de Água nos Canteiros de Obras [GRI 303-3, 303-4, 303-5]

Nos canteiros de obras, as empresas contratadas registram mensalmente, por meio do sistema Gestão de Empreendimentos (GEM), os volumes de água consumidos. Em 2025, o índice de preenchimento dessas informações manteve-se em 95%, demonstrando elevada consistência no monitoramento dos dados.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

No exercício, foram consumidos 52,04 megalitros (ML) de água nas obras em andamento, volume 17,6% inferior ao registrado em 2024 (63,14 ML). As variações anuais são influenciadas tanto pela quantidade e localização dos canteiros ativos quanto pelo estágio de execução das obras.

O consumo médio mensal por empreendimento em construção de novas unidades habitacionais foi de aproximadamente 75 metros cúbicos. Considerando o número de trabalhadores em cada canteiro, o consumo médio mensal registrado foi de 3,3 m³ por trabalhador. A consolidação sistemática dessas medições permitirá, em etapas futuras, o desenvolvimento de novos indicadores, como o consumo de água por metro quadrado construído, ampliando a capacidade de análise e gestão do desempenho hídrico das obras.

Dos volumes consumidos em 2025, 63,64% ocorreram em áreas classificadas como críticas ou muito críticas em termos de balanço hídrico, segundo critérios adotados no Relatório de Qualidade Ambiental 2024 da Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística do Estado de São Paulo. Em termos proporcionais, essa concentração apresenta variação reduzida em relação ao exercício anterior, refletindo a localização predominante das obras nas regiões metropolitanas que concentram maiores demandas habitacionais.

Com o objetivo de aprimorar a gestão hídrica nas obras, a CDHU firmou parceria com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON-SP) para a utilização da ferramenta CEHídrica – Calculadora de Eficiência Hídrica na Construção Civil. A ferramenta permite estabelecer indicadores para medir, monitorar e gerenciar o consumo de água nos canteiros de obras, fortalecendo a cultura de uso racional dos recursos.

Água Utilizada nos Canteiros de Obras, por Nível de Balanço Hídrico (2025)

Balanço entre vazão outorgada e disponibilidade hídrica por sub-bacia em 2024 (SEMIL, 2025)	Nº de empreendimentos CDHU	% de empreendimentos	Consumo total de água em canteiro (ML)	
Excelente ≤5%	2	2	0,50	0,96%
Confortável >5% e ≤30%	28	26	11,93	22,92%
Preocupante >30% e ≤50%	19	18	6,50	12,49%
Crítico >50% e ≤100%	47	44	27,91	53,63%
Muito crítico >100%	10	9	5,21	10,01%
Total	106	100	52,04	100%

Fonte: SEMIL, 2025; elaboração: CDHU, 2026.

Gestão do Consumo de Água nas Unidades Administrativas [GRI 303-3, 303-4, 303-5]

A gestão do consumo de água também abrange as unidades administrativas da CDHU, que compreendem o edifício-sede, na capital, e outros 15 prédios distribuídos em diferentes regiões do Estado. Em 2025, o consumo total nesses imóveis foi de 16,6 ML, sendo 96,9% registrados em áreas classificadas como críticas ou muito críticas em termos de balanço hídrico.

A captação e o descarte de água nas unidades administrativas ocorrem, em regra, por meio da rede pública, conforme as diretrizes das concessionárias locais, com armazenamento em reservatórios próprios. No Condomínio Cidade I, II e IV, há captação complementar por poço artesiano, destinada ao funcionamento das seis torres de resfriamento do sistema de climatização.

Como medidas de racionalização do consumo, foram instalados limitadores de vazão em torneiras e caixas acopladas, além de monitoramento periódico dos pontos hidráulicos para a prevenção de desperdícios. Não há, atualmente, sistemas de captação de água para reúso nas unidades administrativas.

Captação de Água – Prédios Administrativos⁽¹⁾

Local/fontes	Volume (ML)
Prédios administrativos – gerências regionais (concessionárias)	2,00
Condomínio Cidade I, II e IV (concessionárias)	11,16
Condomínio Cidade I, II e IV (poço artesiano)	3,44
Total	16,60

Fonte: CDHU, 2025

(1) No Condomínio Cidade I, II e IV, a fração da CDHU é de 30% do total na água fornecida por terceiros e de 33,72% na captação do poço artesiano. Não há medição do descarte de efluentes, por isso não há valores medidos de consumo de água.

Gestão de Impactos Relacionados ao Descarte de Água [GRI 303-2]

A gestão adequada dos efluentes é elemento essencial para assegurar que os empreendimentos habitacionais contribuam para a proteção dos recursos hídricos e para a saúde pública. Todos os empreendimentos urbanos da CDHU são projetados com lançamento de esgoto em redes públicas de coleta, interligadas a ETEs devidamente licenciadas pela CETESB, exceção feita às moradias entregues em comunidades quilombolas, indígenas e rurais, dotados de sistemas específicos.

A ocupação das unidades habitacionais somente é autorizada quando a ETE detém Licença de Operação válida, garantindo que o sistema esteja apto a receber e tratar os efluentes gerados. Para os lançamentos em rede pública, são observadas as normas e os regulamentos das concessionárias ou empresas de saneamento que atuam em cada município, que, em determinados casos, estabelecem critérios técnicos ainda mais restritivos do que aqueles previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A responsabilidade pelo tratamento final e pelo lançamento da água resultante do processo cabe à empresa de saneamento local. O controle dos padrões de emissão e da qualidade do efluente tratado, conforme a classificação do corpo d'água receptor, também é atribuição dessas empresas, sendo a fiscalização e a emissão das licenças ambientais de funcionamento das ETEs realizadas pela CETESB. Esse arranjo institucional assegura que o descarte ocorra dentro dos parâmetros legais e ambientais estabelecidos.

No que se refere ao escoamento das águas pluviais, todos os empreendimentos são dimensionados com base em dados hidrológicos e normativos, incorporando dispositivos adequados de drenagem urbana para prevenir danos ambientais e reduzir riscos de alagamentos. Em cumprimento à Lei Estadual nº 12.526, de 2 de janeiro de 2007, condomínios ou equipamentos implantados em lotes com mais de 500 metros quadrados de área impermeabilizada são dotados de reservatórios de retenção de águas pluviais, destinados a amortecer picos de vazão e minimizar impactos decorrentes de chuvas intensas.

Além disso, em diversos projetos, em consonância com legislações municipais específicas, são instalados reservatórios para a captação e o aproveitamento de água de chuva, ampliando o volume de retenção no próprio terreno do empreendimento e contribuindo para reduzir a sobrecarga nos sistemas públicos de drenagem.

Nos loteamentos horizontais, para além das áreas permeáveis exigidas pela CETESB, os passeios são concretados apenas na faixa de circulação de 1,20 metro, mantendo-se, entre essa faixa e a guia, uma área gramada destinada à infiltração da água no solo. Os taludes resultantes da terraplenagem também são estabilizados com cobertura vegetal, favorecendo a absorção das águas pluviais e prevenindo processos erosivos e o carregamento de sedimentos para vias e galerias. Essa medida contribui para evitar o assoreamento dos sistemas de drenagem e, consequentemente, a ocorrência de enchentes.

ENERGIA

A abordagem adotada pela CDHU na gestão da energia, considera a incorporação de soluções de eficiência energética nos projetos habitacionais, a gestão do consumo de energia nos canteiros de obras durante a fase de produção e a racionalização do uso de energia nos prédios administrativos. Ao articular essas frentes, a Companhia busca reduzir custos operacionais, mitigar impactos ambientais e contribuir para a oferta de

moradias mais eficientes e confortáveis, alinhadas aos desafios contemporâneos de sustentabilidade urbana e climática.

Eficiência Energética [GRI 302-4, 302-5]

Há cerca de 15 anos, a CDHU iniciou a instalação de sistemas de aquecimento solar, por meio de parcerias com concessionárias de energia e investimentos próprios, incorporando às moradias soluções que reduzem o consumo de eletricidade e ampliam o conforto das famílias beneficiárias. Entre 2009 e 2018, a adoção desses sistemas proporcionou uma economia projetada de 18.239 quilowatts-hora (kWh) por mês, resultado que evidenciou o potencial das fontes renováveis no contexto da política habitacional. A experiência acumulada nesse período abriu caminho para a incorporação de soluções ainda mais abrangentes.

A partir de 2019, a Companhia iniciou a implantação de Sistemas Fotovoltaicos (SFV) nas unidades habitacionais horizontais, com a entrega dos primeiros empreendimentos equipados com painéis solares para geração de energia elétrica. Comprovada a eficácia da tecnologia, todas as unidades cujas obras tiveram início a partir de 2019/2020 passaram a ser entregues com sistemas fotovoltaicos instalados, promovendo redução significativa nas despesas mensais de energia elétrica e estimulando um padrão de consumo mais sustentável. Como complemento, todas as moradias equipadas com SFV passaram a contar com lâmpadas de tecnologia Light Emitting Diode (LED), que apresentam maior eficiência e durabilidade em comparação aos modelos convencionais, ampliando o desempenho energético das unidades.

Cada sistema fotovoltaico instalado possui capacidade média de geração de 80 kWh por mês. As unidades horizontais entregues em 2025 representam, isoladamente, uma economia estimada de 138 megawatt-hora (MWh) por mês, o equivalente a 496,8 gigajoules (GJ) mensais.

Considerando o total de 20.626 unidades habitacionais entregues entre 2019 e 2025, a economia acumulada alcança aproximadamente 1.650 MWh por mês, ou 5.940 GJ mensais. Esse volume de energia gerada pelas próprias moradias representa uma redução expressiva na demanda com as concessionárias, contribuindo para o equilíbrio do sistema elétrico e para a diversificação da matriz energética.

Do ponto de vista climático, a geração mensal de 1.650 MWh corresponde à mitigação de aproximadamente 76 toneladas de dióxido de carbono (tCO₂) associadas à produção de energia elétrica. No acumulado de 2025, a redução estimada atinge 912,8 tCO₂.

Os fatores médios de emissão de dióxido de carbono utilizados em inventários de emissões têm por finalidade estimar a quantidade de CO₂ associada à geração de determinada quantidade de energia elétrica. Para contextualizar esse resultado, considerando que a absorção média de uma árvore da Mata Atlântica é de 8,16 quilogramas de CO₂ por ano – conforme estudos da Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz da Universidade de São Paulo (ESALQ-USP) –, as 913 toneladas de CO₂ mitigadas em 2025 equivalem à absorção anual de mais de 111.000 árvores. Os resultados evidenciam que a incorporação sistemática de sistemas fotovoltaicos às habitações não apenas reduz custos para as famílias, mas também contribui de forma concreta para a transição energética e para o enfrentamento das mudanças climáticas, reforçando o compromisso da CDHU com a sustentabilidade ambiental e social de seus empreendimentos.

Consumo de Energia nos Canteiros de Obra [GRI 302-2, 302-3]

A gestão do consumo energético durante a fase de execução das obras é parte integrante da estratégia de sustentabilidade da CDHU. Em 2025, o consumo total de energia elétrica registrado nos canteiros de obras destinados à construção de novas unidades habitacionais foi de 734.481 kWh) o equivalente a 2.644,13 GJ.

O levantamento foi realizado com base nos registros mensais informados diretamente pelos canteiros em atividade, inseridos no sistema GEM, ferramenta interna de gestão utilizada pela CDHU para o monitoramento de indicadores operacionais. A Companhia vem desenvolvendo um trabalho contínuo de engajamento com as gerenciadoras responsáveis pelas obras para assegurar o correto preenchimento das informações no sistema. Como resultado, observou-se, a partir de 2024, um aumento substancial na base de dados disponível. Em 2025, o índice de cobertura do levantamento atingiu 95% dos canteiros em funcionamento, conferindo maior robustez às análises.

O consumo médio mensal apurado foi de 1.060 kWh por empreendimento em fase de obra, valor 69% superior ao registrado em 2024. Esse aumento está relacionado, sobretudo, à presença de maior número de empreendimentos com tipologias verticais em execução, que demandam uso mais intensivo de equipamentos e infraestrutura provisória, e ao crescimento do número médio de trabalhadores nos canteiros. A maior concentração de mão de obra tende a elevar o consumo de energia, seja para operação de equipamentos, seja para iluminação ou instalações de apoio.

Essa elevação do consumo médio mensal pode também estar associada à redução do tempo total de execução das obras. Uma análise mais precisa dessa hipótese dependerá da consolidação do consumo energético total por empreendimento ao fim de cada ciclo construtivo.

Para avaliar a eficiência energética da produção habitacional, foi calculado o indicador de intensidade energética, obtido pela divisão do consumo mensal de energia elétrica pelo número de trabalhadores alocados em cada obra no respectivo período. Em 2025, o índice apurado foi de 47 kWh por trabalhador, representando redução de 6% em relação ao ano anterior.

O aprimoramento das bases de dados nos ciclos de 2024 e 2025 tem contribuído para maior precisão dos indicadores. A manutenção da consistência no preenchimento das informações permitirá, nos próximos períodos, avançar na análise para um novo indicador de intensidade energética, baseado na relação entre o consumo total de energia e a metragem quadrada construída (kWh/m²), ampliando a capacidade de gestão e comparação entre diferentes tipologias e padrões construtivos.

Consumo de Energia na CDHU [GRI 302-1]

A gestão do consumo energético nas instalações administrativas integra a política de uso responsável de recursos da CDHU. A sede da Companhia está localizada no Condomínio Cidade I, II e IV, conjunto formado por três edifícios situados na rua Boa Vista, na capital paulista, que também abriga outras instituições do Governo do Estado. A participação da CDHU corresponde a aproximadamente 30% da área total ocupada no condomínio, percentual que serve de referência para a apuração proporcional do consumo de energia elétrica associado à sua operação.

Tanto no Condomínio Cidade I, II e IV quanto nos prédios administrativos descentralizados, a energia elétrica é fornecida por concessionárias. O controle é realizado por meio da análise mensal das faturas e do acompanhamento contínuo pela equipe operacional da CDHU e pela administração condominial. Essa rotina permite identificar variações atípicas de consumo e adotar medidas corretivas quando necessário.

A Companhia mantém programas permanentes de conscientização voltados ao uso racional de energia. Nos prédios descentralizados, é prática-padrão o desligamento de equipamentos e sistemas elétricos ao término do expediente, com orientações específicas aos gestores para assegurar o cumprimento dessa rotina. O monitoramento periódico dos níveis de consumo permite à CDHU atuar de forma preventiva, enviando equipes técnicas para a averiguação sempre que identificadas discrepâncias relevantes.

No Condomínio Cidade I, II e IV, que não dispõe de usina própria de transformação de energia, os sistemas de climatização operam diariamente, sendo desligados às 20 horas e religados às 6h30, sob supervisão constante. Em 2025, foi registrada redução significativa no consumo de eletricidade do condomínio, em decorrência da modernização dos elevadores, medida que contribuiu para maior eficiência energética das áreas comuns.

A frota institucional da CDHU é composta de 33 veículos, dos quais 31 são do tipo flex, abastecidos exclusivamente com etanol por determinação da Diretoria, e dois são movidos a diesel. O consumo de diesel



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

também ocorre no Condomínio Cidade I, II e IV, destinado à operação de geradores utilizados em situações de interrupção no fornecimento de energia da rede pública, garantindo o funcionamento das luzes de emergência e sistemas essenciais. Nesses casos, a participação da CDHU também corresponde à fração de 30% do consumo total do condomínio.

Consumo de Energia Dentro da Organização (GJ) [GRI 302-1]

	2025	2024	2023
Eletricidade	7.256,17	10.313,96	6.728,68 ⁽¹⁾
Combustíveis de fontes renováveis (etanol)	1.994,74	1.994,75	2.280,11
Combustíveis de fontes não renováveis (diesel)	245,52	309,50	127,70
Total	9.496,43	12.618,21	9.136,48

Fonte: CDHU, 2025.

(1) Os prédios administrativos de São José do Rio Preto e Ribeirão Preto foram entregues em 2025, e a CDHU passou a ocupar espaço coletivo com outros órgãos, sem ter mais monitoramento dos custos. O consumo de eletricidade relativo a 2023 foi revisado e ajustado na tabela, considerando ainda a fração de 25% do consumo total do Condomínio Cidade I, II e IV, válida até aquele ano. **GRI 2-4**

MATERIAIS, CONFORTO E QUALIDADE DAS HABITAÇÕES [SASB IF-HB-410a.3]

A qualidade construtiva constitui um dos pilares dos empreendimentos desenvolvidos pela CDHU. Para assegurar padrão técnico, durabilidade e desempenho adequado das moradias, todos os projetos exigem que 100% dos produtos e serviços contratados atendam aos requisitos estabelecidos nos Programas Setoriais de Qualidade (PSQs), vinculados ao **Programa da Qualidade da Construção Habitacional do Estado de São Paulo (QUALIHAB)**. As normas técnicas da ABNT, com destaque para a ABNT NBR 15.575 (Norma de Desempenho), orientam a seleção e o uso de 100% dos materiais e sistemas construtivos, assegurando desempenho compatível com as exigências normativas, vida útil adequada e maior confiabilidade das edificações.

Instituído pelo Decreto Estadual nº 41.337, de 1996, o QUALIHAB tem como objetivo fomentar e garantir a qualidade de materiais, componentes, sistemas construtivos, projetos e obras vinculados aos empreendimentos sob responsabilidade do Governo do Estado de São Paulo. O programa também busca otimizar o uso de recursos humanos, insumos naturais, materiais e energia, promovendo maior eficiência técnica e melhor relação custo-benefício nas obras públicas. No âmbito do QUALIHAB, são celebrados acordos setoriais com entidades representativas do setor produtivo e implantados PSQs, que induzem melhorias contínuas na qualidade e na produtividade dos segmentos envolvidos na cadeia da construção. Esses instrumentos estimulam a elaboração e o aperfeiçoamento de normas e documentos técnicos, a capacitação da mão de obra e a implementação de processos de qualificação, homologação e certificação de produtos e serviços.

As exigências de qualidade são incorporadas às modalidades de contratação e aos editais de licitação de obras, projetos e serviços de engenharia, assegurando que fornecedores e executores comprovem o atendimento aos padrões técnicos definidos. Esses critérios têm como referência os 40 PSQs firmados entre 1996 e 2008, que estruturam parâmetros objetivos para a avaliação de desempenho e conformidade. Entre os produtos contemplados 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 da qualificação de construtoras responsáveis pela execução das obras e de empresas gerenciadoras de empreendimentos.

BIODIVERSIDADE [GRI 101-2, 101-4, 101-5]

A CDHU atua em todo o Estado de São Paulo na implantação de empreendimentos habitacionais, frequentemente em áreas urbanas próximas a espaços ambientalmente sensíveis, como APP, localizadas ao longo de córregos, nascentes ou com remanescentes de vegetação significativa. Nesse contexto, a proteção da biodiversidade é considerada uma diretriz permanente no planejamento e na execução dos projetos. Ainda assim, o impacto sobre a biodiversidade é, de modo geral, mínimo ou inexistente, uma vez que os empreendimentos são implantados em áreas previamente destinadas à habitação, em conformidade com a legislação ambiental e urbanística vigente e submetidos à aprovação dos órgãos competentes.

Além disso, a maioria dos projetos não apresenta magnitude suficiente para causar degradação ambiental significativa, não havendo, em 2025, empreendimentos que demandassem a elaboração de Estudos de Impacto Ambiental e Relatórios de Impacto Ambiental (EIA/RIMA). No período, dos 106 canteiros de obras em operação, nenhum estava localizado em unidades de conservação de proteção integral e apenas quatro em áreas de uso sustentável, nas quais é possível compatibilizar a conservação da natureza com o uso racional dos recursos naturais.

As características ambientais locais orientam a concepção dos empreendimentos. Sempre que possível, a vegetação existente é preservada e integrada ao desenho urbano, com a localização de áreas de convivência, como praças, em regiões com maior concentração de árvores. Todos os parcelamentos incluem áreas verdes e sistemas de lazer revegetados conforme a legislação aplicável. Quando a implantação do projeto exige a supressão de vegetação nativa ou o corte de árvores isoladas, são adotadas medidas de compensação ambiental formalizadas por meio de Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA), firmados com o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB).

Após a implementação das medidas de compensação, as prefeituras assumem a manutenção das áreas e a elaboração de relatórios periódicos de acompanhamento por até 48 meses, incluindo o controle de insetos e espécies invasoras e a reposição de mudas, quando necessário, garantindo a efetividade da recomposição ambiental. A legislação estadual que regulamenta esses processos incorpora critérios da União Internacional para a Conservação da Natureza (IUCN), estabelecendo restrições e parâmetros técnicos para a supressão e compensação de vegetação.

Os projetos de revegetação, plantio viário e compensação ambiental são elaborados por profissionais habilitados, como engenheiros agrônomos ou florestais, e submetidos à análise dos órgãos ambientais competentes, como a CETESB. A seleção das espécies segue resoluções estaduais que consideram a ocorrência natural em biomas e regiões ecológicas do Estado, o estágio sucessional e o grau de ameaça de extinção, admitindo-se substituições apenas quando mantidas as proporções técnicas definidas.

TCRAs e Termos de Compromisso Ambiental (TCAs) Assinados e Implementados em 2025 nos Projetos Desenvolvidos pela CDHU

	Assinados	Implantados
Número de TCRAs e TCAs	32	26
Empreendimentos com plantio previstos (TCRA, TCA, condomínios, Vida Longa)	32	26
Áreas com TCRAs, TCAs e sistemas de lazer condominiais (m²)	392.797,51	164.385,27
Número de árvores a serem plantadas, inclusive as do sistema viário	19.195	10.236

Fonte: CDHU, 2025.

Por fim, a Companhia também desenvolve iniciativas voltadas à restauração ecológica e à educação ambiental. Destaca-se o Termo de Cooperação com a organização Formigas de Embaúba, que promove o plantio participativo de miniflorestas urbanas de Mata Atlântica em conjuntos habitacionais, contribuindo para a regeneração de ecossistemas, a melhoria da qualidade ambiental e o engajamento das comunidades locais.

RESÍDUOS

Gestão de Resíduos da Construção Civil [GRI 3-3 Gestão ambiental nas operações, 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5]

Em São Paulo, a Lei Estadual nº 12.300/2006, que institui a Política Estadual de Resíduos Sólidos, reforça os princípios da legislação federal e incentiva a adoção de práticas sustentáveis na cadeia produtiva da construção civil. Nesse contexto, a CDHU busca o aprimoramento contínuo de suas diretrizes técnicas e contratuais, bem como o fortalecimento de parcerias institucionais, como a cooperação com o SINDUSCON-SP, com vistas ao alinhamento de boas práticas ambientais, especialmente no que se refere à gestão de resíduos e ao uso mais eficiente de materiais nos empreendimentos habitacionais.

Entre os principais focos dessa atuação estão os resíduos da construção civil, que compreendem todos os materiais gerados durante a execução de uma obra e que não são incorporados à edificação final, demandando destinação adequada. Entre eles, destacam-se fragmentos de cerâmica, concreto, argamassas, tintas, resinas e outros insumos que, quando manejados de forma inadequada, podem provocar impactos ambientais relevantes, riscos à saúde pública e degradação dos ecossistemas urbanos.

Como empresa pública responsável pela provisão de moradias para a população de baixa renda e pelo desenvolvimento urbano, a CDHU tem responsabilidade indireta sobre os resíduos gerados nas obras executadas por suas contratadas. A sua atuação está alinhada aos princípios estabelecidos pela Política Nacional do Meio Ambiente, pela Política Nacional de Resíduos Sólidos e pela Resolução nº 307/2002 do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), que dispõe sobre a gestão dos resíduos da construção civil. Os empreendimentos executados sob a coordenação da Companhia observam essas diretrizes, cabendo às construtoras contratadas a implementação dos planos e procedimentos exigidos pela legislação vigente.

Nos editais de licitação, a CDHU exige que as empresas cumpram rigorosamente a legislação municipal e estadual aplicável, destinando os resíduos a áreas de transbordo e triagem ("bota-fora") ou a aterros sanitários devidamente legalizados e registrados diante da CETESB. As contratadas devem apresentar os recibos de aceite emitidos pelos estabelecimentos autorizados, comprovando a destinação ambientalmente adequada dos resíduos. Esses documentos são conferidos e arquivados pelas empresas responsáveis pela fiscalização e gerenciamento das obras, garantindo rastreabilidade formal do processo. Em 2025, 100% dos empreendimentos em execução foram fiscalizados quanto ao descarte adequado dos resíduos.

Apesar desse controle documental, a CDHU ainda não dispõe de sistema estruturado para a consolidação de dados relativos ao peso ou à classificação dos resíduos descartados. O foco da fiscalização está concentrado na verificação do volume transportado e da regularidade da destinação final, o que impõe o desafio de avançar para um modelo de monitoramento mais detalhado, capaz de subsidiar políticas de redução, reaproveitamento e reciclagem.

Com esse objetivo, a Companhia vem estruturando duas iniciativas complementares. A primeira consiste na estimativa prévia, ainda na fase de projeto, dos volumes de resíduos por classe a serem gerados pelos empreendimentos. Em 2025, foi realizada estimativa com base em valores médios extraídos de amostragens de Planos de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) elaborados para obras anteriores. Essa metodologia permite comparar o volume previsto com o efetivamente realizado e ampliar o universo de projetos acompanhados. Considerando os alvarás emitidos entre 15 de setembro de 2024 e 14 de setembro de 2025, foram estimados 41 empreendimentos, com geração projetada de 14.418,25 metros cúbicos de resíduos sólidos e 148,57 litros de resíduos líquidos, sem previsão de reciclagem nos próprios canteiros.

- Classe A: 12.252,02 m³;
- Classe B: 2.045,60 m³;
- Classe C: 120,63 m³; e
- Classe D: 148,57 litros.

A segunda iniciativa envolve parceria com o SINDUSCON-SP, com o objetivo de estruturar o sistema de monitoramento da geração e destinação de resíduos nos canteiros de obras, aprimorando a qualidade das informações e fortalecendo a gestão ambiental.

Adicionalmente, a crescente adoção do processo de construção industrializada, conhecido como modelo off-site, tem contribuído para a redução da geração de resíduos. Ao transferir parte significativa da produção para o ambiente fabril, sob controle industrial, esse sistema diminui desperdícios no canteiro e amplia o potencial de utilização de materiais reciclados.

Em 2025, a CDHU também implementou experiência específica de reciclagem de resíduos oriundos da demolição de moradias desocupadas na Favela do Moinho, cujos moradores foram reassentados. A iniciativa representou avanço no reaproveitamento de materiais e na redução do volume destinado a aterros, evidenciando o potencial de incorporação de práticas mais circulares na política habitacional.

Embora a Companhia ainda não adote política estruturada de minimização de resíduos nos canteiros, os mecanismos de fiscalização e as iniciativas em curso apontam para um processo de amadurecimento institucional. O desafio consiste em consolidar base de dados que permita não apenas assegurar a destinação ambientalmente adequada, mas também promover a redução do impacto ambiental, estimular a reciclagem e otimizar o uso de materiais na produção habitacional.

Reutilização de Resíduos da Demolição

No contexto do reassentamento das famílias da Favela do Moinho, localizada na região dos Campos Elíseos, na capital paulista, a CDHU adotou prática de reutilização dos resíduos gerados pela demolição das moradias desocupadas.

Após a saída de mais de 90% das famílias, etapa conduzida com foco na segurança, especialmente em razão da localização da área entre linhas férreas, teve início a demolição das edificações vazias. Parte significativa do material resultante desse processo passou a ser triturada no próprio local, possibilitando o seu reaproveitamento em futuros projetos urbanos.

O entulho que não apresenta viabilidade técnica de reutilização é destinado a áreas de transbordo e triagem ("bota-fora") devidamente licenciadas ou encaminhado aos serviços de coleta de volumosos da Prefeitura do Município de São Paulo, assegurando destinação ambientalmente adequada.

A ação de limpeza, trituração e gestão responsável dos resíduos integra o plano de requalificação da área, que prevê a implantação de um novo espaço público, incluindo o futuro Parque do Moinho. A iniciativa articula o reassentamento seguro das famílias com a regeneração urbana e ambiental do território, demonstrando que a política habitacional pode caminhar de forma integrada à gestão sustentável dos materiais e à transformação qualificada

Gestão de Resíduos nas Unidades Administrativas [GRI 306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5]

A gestão de resíduos nas unidades administrativas da CDHU segue padrões consolidados de conformidade ambiental e não apresenta riscos relevantes associados ao descarte inadequado. Os procedimentos adotados observam integralmente as normas municipais e estaduais aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas nos contratos firmados com prestadores de serviços.

Nos editais de licitação de serviços de manutenção que envolvem coleta, transporte e destinação de resíduos, a Companhia inclui cláusulas específicas voltadas às boas práticas de manuseio, ao acondicionamento e à destinação final, assegurando que os serviços contratados estejam alinhados às exigências legais e ambientais.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Nos escritórios regionais, os resíduos gerados são coletados pelos serviços públicos municipais, de acordo com os programas locais de descarte e reciclagem. Como a responsabilidade pela coleta e destinação final é das concessionárias ou serviços municipais, a Companhia não dispõe de dados detalhados sobre os volumes efetivamente recolhidos nessas unidades.

Na sede administrativa, localizada no Condomínio Cidade I, II e IV, na capital paulista, a gestão é mais estruturada e monitorada. Todos os resíduos recicláveis são segregados em recipientes específicos, conforme a sua natureza. Também são separados resíduos classificados como Classe I (perigosos ou diversos, incluindo lâmpadas), Classe II-A (não inertes, como resíduos orgânicos) e Classe II-B (inertes, como resíduos da construção civil não recicláveis), de acordo com a classificação técnica adotada pela legislação ambiental brasileira.

A gestão dos resíduos no condomínio é realizada por empresas especializadas, sob fiscalização e monitoramento da CDHU. O acompanhamento ocorre por meio da análise de documentos e comprovantes de recolhimento e destinação final, garantindo rastreabilidade e conformidade ambiental.

Em 2025, foram retiradas do Condomínio Cidade I, II e IV 246,92 toneladas de resíduos classificados. Considerando que a fração de ocupação da CDHU corresponde a 30% da área do condomínio, estima-se que 74,08 toneladas desse total estejam associadas à sua participação.

Com esses procedimentos, a CDHU assegura que a gestão de resíduos em suas unidades administrativas ocorra de forma organizada, responsável e alinhada às normas ambientais, reforçando o seu compromisso com a sustentabilidade também nas atividades de apoio institucional.

Resíduos Classificados na CDHU – Condomínio Cidade I, II e IV (toneladas)

Tipo de resíduo	2025
Classe I – diversos/lâmpadas	0,33
Classe II – A – não inertes (orgânicos)	27,97
Classe II – B (construção civil não reciclável)	19,28
Reciclável	26,50
Total	74,08

Fonte: CDHU, 2025

GESTÃO DO CAPITAL HUMANO

GESTÃO DE PESSOAS [GRI 2-23, 2-24, 2-29, 3-3 Gestão do capital humano]

A gestão de pessoas na Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) está fundamentada na relação contratual de trabalho estabelecida com os seus colaboradores, abrangendo aspectos como remuneração, benefícios, encargos sociais e obrigações trabalhistas. Essas práticas são estruturadas de forma a garantir segurança jurídica, previsibilidade e respeito aos direitos individuais e coletivos.

Todas as iniciativas adotadas estão alinhadas à legislação vigente nas esferas federal e estadual. Isso inclui a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), a Constituição da República Federativa do Brasil e a Constituição do Estado de São Paulo, além da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que disciplina o tratamento de dados pessoais e assegura a privacidade das informações dos empregados.

A CDHU também observa regulamentações expedidas por órgãos como o Ministério da Saúde, o Ministério do Trabalho e Emprego, o Ministério da Previdência Social e a Agência Nacional de Saúde Suplementar (ANS), especialmente no que se refere à saúde ocupacional, benefícios assistenciais e programas de proteção ao trabalhador. As diretrizes da Receita Federal do Brasil são igualmente seguidas no tocante ao recolhimento de tributos e contribuições.

Além do cumprimento das normas legais, a Companhia atua em conformidade com acordos coletivos de trabalho firmados com as entidades representativas dos empregados, bem como com as orientações e determinações do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCE-SP), no que diz respeito à gestão de recursos públicos. Internamente, a CDHU mantém regulamentos próprios de compliance e de conduta profissional, que orientam comportamentos, responsabilidades e padrões éticos no ambiente de trabalho.

Esse conjunto de referenciais legais e institucionais assegura que a gestão de pessoas na CDHU seja conduzida com transparência, responsabilidade e integridade, fortalecendo a confiança entre a Companhia e os seus colaboradores e contribuindo para um ambiente profissional estável, ético e alinhado ao interesse público.

QUADRO FUNCIONAL [GRI 2-7, 2-8, 3-3 Gestão do capital humano, 401-1, 401-2]

A CDHU encerrou 2025 com 355 colaboradores, número 3,3% inferior ao registrado no ano anterior e 66% menor do que o observado em 2002, quando o quadro funcional alcançou o seu maior patamar. A idade média dos 355 colaboradores é de 60 anos, sendo que 54% do quadro têm 60 anos ou mais.

Ao longo do exercício, foram admitidos oito empregados, sendo seis do gênero masculino e dois do gênero feminino. Três contratações situaram-se na faixa etária entre 30 e 50 anos, sendo uma mulher e dois homens, e cinco acima de 50 anos, todos do gênero masculino. Essas admissões referem-se exclusivamente a cargos de livre provimento, já que a contratação para posições efetivas depende de concurso público, o que não ocorre desde 2002. Assim, as entradas registradas não representaram recomposição do quadro de carreira.

Contudo, em fevereiro de 2025, foram aprovados tanto o novo Plano de Empregos e Salários da Companhia quanto o processo seletivo destinado à recomposição de 100 posições no efetivo. A expectativa é de que o concurso público seja realizado em 2026.

Para apoiar as suas atividades técnicas, operacionais e sociais, a CDHU também recorre à contratação de empresas especializadas em consultoria, suporte ao gerenciamento técnico e social e fiscalização de empreendimentos. Essas atividades são executadas mediante a emissão de ordens de serviço específicas, com escopo previamente definido e produtos claramente estabelecidos, assegurando controle, qualidade e alinhamento às diretrizes institucionais. A Companhia conta ainda com estagiários e aprendizes, que contribuem para as rotinas administrativas e técnicas ao mesmo tempo em que têm a oportunidade de vivenciar a prática profissional em ambiente estruturado.

Os colaboradores da CDHU têm acesso a um conjunto de benefícios definidos em Acordo Coletivo de Trabalho (ACT), que contempla licença-parental, cobertura para incapacidade ou invalidez, auxílio-creche, auxílio-funeral, seguro de vida em grupo, assistência médica e odontológica, vale-alimentação, vale-refeição e vale-transporte. Os benefícios de vale-refeição e vale-transporte também são assegurados a estagiários e aprendizes, garantindo condições adequadas para o desempenho de suas atividades.

Informações sobre Colaboradores⁽¹⁾ [GRI 2-7]

	2025		2024		2023	
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres
Período integral	220	133	228	136	233	136
Jornada parcial	0	2	2	1	2	1
Total	220	135	230	137	235	137
Total Geral	355		367		372	

Fonte: CDHU 2025

(1) Todos os colaboradores têm contrato por prazo indeterminado, garantia de carga horária e estão alocados no Estado de São Paulo. A jornada parcial refere-se à carga horária reduzida, inferior a oito horas diárias. O número de colaboradores relativo a 2024 foi revisado e ajustado na tabela. [GRI 2-4]

Novas Contratações e Rotatividade de Colaboradores⁽¹⁾ [GRI 401-1]

Contratações e taxa de contratação	2025		2024		2023	
	Nº	Taxa (%)	Nº	Taxa (%)	Nº	Taxa (%)
Por gênero						
Homens	7	1,97	5	1,35	14	3,80
Mulheres	1	0,28	1	0,27	1	0,30
Por faixa etária						
Abaixo de 30 anos	0	0,00	1	0,27	0	0,00
De 30 a 50 anos	3	0,85	1	0,27	10	2,70
Acima de 50 anos	5	1,41	4	1,08	5	1,30
Demissões e taxa de rotatividade						
Por gênero						
Homens	16	3,10	10	2,70	18	4,30
Mulheres	4	0,85	1	0,27	10	1,50
Por faixa etária						
Abaixo de 30 anos	0	0,00	0	0,00	0	0,00
De 30 a 50 anos	2	0,70	2	0,50	5	2,00
Acima de 50 anos	18	3,24	9	2,40	23	3,80

Fonte: CDHU 2025

(1) Todas as contratações e demissões ocorreram no Estado de São Paulo.

Trabalhadores que Não São Colaboradores [GRI 2-8]

	2025	2024	2023
Estagiários	195	174	170
Aprendizes	8	9	14
Total	203	183	184

Fonte: CDHU 2025

POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO [GRI 2-19, 2-20, 2-21, 2-30, 3-3 Gestão do capital humano]

A Política de Remuneração da CDHU está estruturada no Plano de Empregos e Salários, aprovado pela Comissão de Política Salarial (CPS) e pelo Governo do Estado de São Paulo em fevereiro de 2025. O plano estabelece critérios objetivos para a definição das tabelas salariais, organizadas por grupos de cargos e estruturadas em faixas e níveis, contemplando funções de nível médio e superior.

As admissões são realizadas exclusivamente por meio de concurso público no nível inicial e na primeira faixa salarial correspondente a cada cargo. Desse ponto em diante, os colaboradores podem evoluir na carreira por meio de progressão horizontal, vinculada à avaliação de desempenho, ou por progressão vertical, mediante promoção para cargos de maior responsabilidade, realizada por Processo Seletivo Interno.

A remuneração é definida de acordo com o cargo ocupado, sem qualquer distinção de natureza pessoal. Eventuais diferenças salariais decorrem exclusivamente da trajetória funcional, como progressões por mérito ou designação para funções gratificadas. Como regra, todos os colaboradores ingressam no primeiro grau do nível inicial de suas respectivas carreiras, assegurando tratamento isonômico desde a admissão.

Os salários são reajustados anualmente conforme os ACT firmados entre a CDHU e as entidades sindicais representativas das categorias profissionais, abrangendo 100% dos colaboradores de forma indistinta.

Em 2025, a proporção entre a remuneração total anual do indivíduo mais bem pago da Companhia e a remuneração média dos demais empregados foi de 1,92 vez. No mesmo exercício, o aumento percentual aplicado ao indivíduo mais bem remunerado foi de 0%, enquanto os demais empregados tiveram reajuste médio de 5,01%, decorrente do ACT firmado no período. Esses dados evidenciam a estrutura remuneratória equilibrada da CDHU, alinhada às diretrizes institucionais e aos instrumentos coletivos aplicáveis.

No que se refere ao quadro de alta governança, não há política de remuneração específica definida pela Companhia. Os valores são estabelecidos por instâncias do Governo do Estado, especialmente pela Secretaria da Fazenda, com base na remuneração do Governador do Estado de São Paulo. Nesses casos, a remuneração é fixa, não havendo previsão de bônus, incentivos variáveis ou benefícios adicionais vinculados à aposentadoria.

Em complemento, o Programa de Participação nos Resultados (PPR) CDHU/2025 contemplou indicadores distribuídos entre as dimensões econômico-financeira, satisfação dos clientes, planejamento estratégico e corporativa/operacional, para os quais foram estabelecidas metas específicas. Após a realização de Auditoria Interna, responsável pela validação das metas e pela verificação da documentação de suporte, constatou-se a conformidade dos resultados apresentados com os critérios definidos no programa aprovado para o exercício. Ao fim do período, o nível de atingimento global foi de 54,95%.

Embora o PPR represente um instrumento de reconhecimento por desempenho institucional, a sua estrutura permanece desvinculada de metas específicas relacionadas à gestão de impactos econômicos, ambientais ou sociais, mantendo coerência com as diretrizes que orientam a política remuneratória da Companhia.

TREINAMENTOS E CAPACITAÇÃO [GRI 2-17, 3-3 Gestão do capital humano, 404-1, 404-2]

A CDHU mantém, anualmente, um calendário estruturado de treinamento e desenvolvimento, com o objetivo de assegurar o cumprimento das capacitações obrigatórias e promover o aprimoramento contínuo de suas equipes. Esse planejamento é complementado por um processo de mapeamento de necessidades com as diversas áreas da Companhia, permitindo identificar demandas específicas de qualificação profissional.

Além das formações previstas em calendário, a CDHU atende a solicitações decorrentes de atualizações normativas e novas exigências do setor habitacional, abrangendo campos como jurídico, arquitetura, engenharia, meio ambiente, finanças, planejamento e atuação social, entre outros. Dessa forma, as ações de capacitação acompanham tanto as transformações institucionais quanto as mudanças regulatórias e técnicas que impactam a política habitacional.

Em junho de 2025, foi implantada a Plataforma TREINA.CDHU, ambiente digital que reúne conteúdos voltados a saúde mental, comunicação, liderança, integridade, tecnologias, produtividade e desenvolvimento pessoal. A plataforma inclui ainda um programa específico para estagiários e um curso interno sobre o Geohab, sistema utilizado na gestão de informações habitacionais. A iniciativa reforça a disseminação do conhecimento de forma acessível e organizada, estimulando o aprendizado autônomo.

Com o propósito de fortalecer a cultura de aprendizado contínuo, foram realizadas duas palestras de incentivo ao desenvolvimento profissional, que somaram 313 participantes. Também foi promovido o Programa de Preparação para Aposentadoria 2025, que atendeu 128 colaboradores. As atividades foram realizadas entre fevereiro e abril e incluíram oito oportunidades de aprendizado, sendo seis oficinas conduzidas internamente e dois encontros com palestrantes externos.

Em 2025, a média de horas de capacitação por colaborador foi de 9,56 horas. Quando analisado por gênero, a média de horas de capacitação entre as mulheres foi de 16,25 horas, enquanto entre os homens foi de 5,45 horas. A Companhia não realiza controle dessas informações por categoria profissional.

Entre os temas abordados ao longo do ano estiveram aspectos relacionados a conduta e integridade, governança, saúde e direitos humanos, com destaque para atualizações legislativas, fortalecimento da cultura de aprendizagem e introdução a ferramentas de inteligência artificial. Esse conjunto de iniciativas evidencia o compromisso da CDHU com o desenvolvimento técnico e humano de suas equipes, reconhecendo a capacitação como elemento essencial para a qualidade da gestão pública e para o aprimoramento das políticas habitacionais.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Além das iniciativas voltadas às equipes técnicas e administrativas, a Companhia disponibiliza, anualmente, treinamentos específicos para a atualização e o fortalecimento das instâncias máximas de governança. Essas capacitações abordam temas como a Lei Federal nº 13.303/2016, que dispõe sobre o estatuto jurídico das empresas públicas e sociedades de economia mista, e os seus desdobramentos; o Código de Conduta e Integridade da Companhia; e a LGPD. Em 2025, o Conselho de Administração participou de capacitação com o tema "Tendências e desafios atuais para governar", ampliando a reflexão estratégica sobre o papel da governança no setor público.

AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO [GRI 2-18, 3-3 Gestão do capital humano]

A avaliação de desempenho dos administradores da Companhia é conduzida em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Defesa dos Capitais do Estado (CODEC), conforme a Deliberação nº 2, de 15 de março de 2024. O processo contempla tanto a análise colegiada quanto a autoavaliação individual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria.

Realizada anualmente, a avaliação tem como objetivo verificar o alinhamento da atuação dos administradores às responsabilidades legais, estatutárias e estratégicas da Companhia. Os resultados passam por verificação de conformidade pelo Comitê de Elegibilidade e Aconselhamento (CPSEC), instância responsável por assegurar que o procedimento observe os critérios estabelecidos. Após essa etapa, os dados consolidados são encaminhados à Secretaria de Governo, ao CODEC e à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH).

Historicamente, as avaliações têm demonstrado aderência às diretrizes previstas, contribuindo para a manutenção da composição dos colegiados pelos órgãos responsáveis por sua indicação. Em 2025, os resultados superaram as expectativas legais e estatutárias, evidenciando o desempenho consistente dos administradores.

Os resultados apurados foram os seguintes, considerando a nota máxima igual a quatro:

- Nota da avaliação coletiva do Conselho de Administração: 3,41;
- Nota média da avaliação individual dos membros do Conselho de Administração: 3,47;
- Nota da avaliação colegiada da Diretoria: 3,38; e
- Nota média da autoavaliação individual dos Diretores: 3,81.

Esses indicadores refletem o compromisso da administração com a governança, a transparência e a condução responsável das atividades da CDHU, em alinhamento com as diretrizes institucionais do Governo do Estado de São Paulo.

DIVERSIDADE E INCLUSÃO

[GRI 3-3 Ética, transparência e integridade, 3-3 Gestão do capital humano]

A promoção da diversidade e da inclusão integra o compromisso da CDHU com a construção de um ambiente de trabalho pautado pelo respeito, pela equidade e pela valorização das diferenças. Ao reconhecer que equipes plurais fortalecem a capacidade institucional e ampliam a qualidade das decisões, a Companhia investe de forma contínua em ações voltadas à consolidação de uma cultura organizacional inclusiva e livre de discriminação.

Em 2025, foi realizado treinamento abrangente direcionado aos colaboradores, com foco na valorização das diferenças individuais, na importância da equidade de oportunidades e na adoção de práticas que assegurem um ambiente acolhedor para todos. A iniciativa buscou estimular a reflexão sobre atitudes cotidianas e promover comportamentos alinhados aos princípios de respeito e convivência ética.

No mesmo contexto, foram desenvolvidas capacitações específicas voltadas à prevenção e ao enfrentamento do assédio moral e do assédio sexual. Os conteúdos abordaram formas de identificação dessas condutas, mecanismos de prevenção e procedimentos adequados para atuação diante de situações de risco. As atividades também incentivaram a reflexão sobre a cultura do assédio, suas origens e impactos, reforçando a responsabilidade coletiva na construção de um espaço profissional seguro.

Essas ações reafirmam o compromisso da CDHU com a criação de um ambiente de trabalho em que todos possam se desenvolver com dignidade, respeito e igualdade de condições, valores essenciais para o fortalecimento institucional e para o bem-estar de seus colaboradores.

Quadro de Governança por Gênero e Faixa Etária [GRI 405-1]

	< 30 anos	%	Entre 30 e 50 anos	%	> 50 anos	%
Homens	0	0	4	26,67	7	46,67
Mulheres	0	0	1	6,67	3	20,00

Fonte: CDHU 2025

Quadro de Colaboradores por Gênero e Faixa Etária [GRI 405-1]

	< 30 anos	%	Entre 30 e 50 anos	%	> 50 anos	%
Homens	1	0,28	19	5,35	200	56,34
Mulheres	0	0	16	4,51	119	33,52

Fonte: CDHU 2025

Quadro de Colaboradores por Categoria Funcional, Gênero e Diversidade Racial⁽¹⁾ [GRI 405-1]

	Amarela	%	Parda	%	Preta	%	Branca	%
Gerencial								
Homens	3	1,76	9	5,29	2	1,18	100	58,82
Mulheres	2	1,18	3	1,76	2	1,18	49	28,82
Administrativo								
Homens	0	0,00	4	5,00	0	0,00	33	41,25
Mulheres	5	6,25	4	5,00	2	2,50	32	40,00
Técnico								
Homens	4	5,06	3	3,80	5	6,33	31	39,24
Mulheres	5	6,33	2	2,53	0	0,00	29	36,71
Operacional								
Homens	1	3,85	8	30,77	2	7,69	15	57,69
Mulheres	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Total								
Homens	8	2,25	24	6,76	9	2,54	179	50,42
Mulheres	12	3,38	9	2,54	4	1,13	110	30,99
	20	5,63	33	9,30	13	3,66	289	81,41

Fonte: CDHU 2025

(1) Em 2025, havia ainda no quadro funcional 20 PCDs, sendo 16 brancas e quatro negras.

SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO [GRI 3-3 Gestão do capital humano, 403-1, 403-2, 403-3, 403-5, 403-8, 403-9, 403-10; SASB IF-HB-320a.1]

A gestão de saúde e segurança na CDHU está estruturada com base em normas reconhecidas e em conformidade com a legislação trabalhista vigente. A Companhia adota o Programa de Gerenciamento de Riscos (PGR), o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), previsto na Norma Regulamentadora nº 7 (NR-7), e o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA), estabelecido na Norma Regulamentadora nº 9 (NR-9), garantindo uma abordagem sistemática para identificar, acompanhar e prevenir riscos no ambiente laboral. Em 2025, 100% dos empregados (355 pessoas) e 100% dos estagiários

(195 pessoas) estiveram abrangidos por essas iniciativas. A gestão desses programas não se estende aos trabalhadores que prestam serviços específicos, cuja responsabilidade cabe às empresas contratadas.

A Companhia cumpre integralmente as exigências legais relacionadas ao envio de informações obrigatórias ao Ministério do Trabalho, promovendo atualizações periódicas para manter os seus procedimentos alinhados à regulamentação vigente. A área é conduzida por equipe composta de um técnico de Segurança do Trabalho, uma psicóloga e uma assistente social, que realizam atendimentos psicossociais sempre que necessário e apoiam a empresa especializada responsável pelos exames admissionais, periódicos e demissionais, bem como pelas certificações exigidas na Área de Medicina e Segurança do Trabalho.

No campo da saúde ocupacional, o PCMSO assegura a realização regular de exames médicos para empregados e estagiários, permitindo o acompanhamento contínuo das condições de saúde. Os relatórios são armazenados em ambiente restrito, com acesso exclusivo ao médico do trabalho e ao gestor designado pela Companhia, preservando o sigilo e a proteção das informações. Esses dados são utilizados exclusivamente para o monitoramento das condições ocupacionais.

O PGR é atualizado anualmente e abrange todas as áreas da Companhia, com o objetivo de identificar, avaliar e reduzir eventuais riscos ou situações insalubres. Como complemento, são realizadas inspeções periódicas em conjunto com a Comissão Interna de Prevenção de Acidentes e de Assédio (CIPA), ocasião em que são identificadas oportunidades de aprimoramento nos ambientes de trabalho. As recomendações resultantes são encaminhadas às áreas responsáveis para as devidas providências.

Os colaboradores podem comunicar situações de risco diretamente à Área de Medicina e Segurança do Trabalho ou por meio da CIPA, sem qualquer possibilidade de retaliação, em conformidade com o Código de Conduta e Integridade e com as Normas de Conduta Profissional e de Sanções Disciplinares. Se necessário, também podem recorrer ao Canal de Denúncias da Companhia.

No âmbito da capacitação, realizam-se anualmente o treinamento de formação da CIPA, a qualificação e reciclagem de brigadistas para a atuação em emergências e a Semana Interna de Prevenção de Acidentes do Trabalho (SIPAT). Os conteúdos abordados são definidos a cada ano, considerando temas relevantes para a realidade interna e para o contexto social mais amplo. Todas as atividades ocorrem durante o expediente e não geram custos aos participantes.

As atribuições desempenhadas pela CDHU apresentam baixo grau de exposição a riscos ocupacionais, enquadrando-se no grau 1, o nível mais baixo previsto na legislação. Em 2025, não foram registrados acidentes de trabalho com empregados, nem afastamentos por doenças ocupacionais. Também não houve ocorrências envolvendo profissionais não empregados em ambientes sob controle da Companhia. No período, foram contabilizadas 686.796 horas trabalhadas. Em exercícios anteriores, os registros estiveram relacionados principalmente a acidentes de trajeto ou situações pontuais, como quedas decorrentes de mobiliário ou piso irregular. Para prevenir ocorrências, a Companhia mantém vistorias periódicas, realiza verificações imediatas sempre que há relato de risco potencial e investe continuamente em ações preventivas.

IMPACTO SOCIAL

PERFIL DA POPULAÇÃO ATENDIDA NOS PROGRAMAS DA CDHU [GRI 413-1]

A Política Habitacional do Estado de São Paulo tem como público-alvo prioritário as famílias com renda entre um e cinco salários mínimos, podendo atender, de forma complementar, a famílias com renda entre cinco e dez salários mínimos, desde que esse grupo não ultrapasse 20% do total de recursos destinados aos atendimentos, conforme estabelece a Lei Estadual nº 12.801/2008. Na prática, entretanto, a grande maioria dos beneficiários concentra-se nas faixas de menor renda: aproximadamente 95% das famílias atendidas estão situadas entre um e três salários mínimos, evidenciando o foco da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) na população em maior situação de vulnerabilidade.

A destinação das unidades habitacionais observa as cotas legais e normativas vigentes, especialmente no que se refere a famílias com pessoas com deficiência (PCDs) e pessoas idosas. Os Estatutos Federais da Pessoa com Deficiência e do Idoso determinam a reserva mínima de 3% das moradias produzidas com recursos públicos para esses segmentos. No Estado de São Paulo, esse percentual foi ampliado para 7% das unidades destinadas a famílias com pessoas com deficiência e 5% para pessoas idosas, reforçando a prioridade conferida a esses grupos.

Foram analisados 8.763 contratos de comercialização emitidos em 2025, incluindo empreendimentos da modalidade Carta de Crédito Associativa (CCA) com recursos da CDHU e do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), a fim de compor um quadro dos segmentos mais vulneráveis atendidos no período. Desse total, 3.160 famílias compunham a demanda aberta, enquanto 5.602 integravam a demanda fechada, de reassentamento.

Do total de 3.160 unidades destinadas à demanda aberta, 263 (8,3%) foram comercializadas para famílias com pelo menos um integrante com deficiência no núcleo familiar, superando a cota de 7%. Na demanda fechada, voltada ao reassentamento e sem exigência de reserva de cotas, outras 177 famílias possuíam pessoas com deficiência (PCD), totalizando, com a demanda aberta, 440 atendimentos em 2025.

Em relação às pessoas idosas, 267 famílias com esse perfil foram atendidas na demanda aberta, representando 8,9% das unidades habitacionais destinadas a esse grupo, percentual superior à reserva mínima de 5%. Na demanda fechada (reassentamento), foram atendidas 759 famílias, incluindo 122 unidades do Programa Vida Longa, integralmente destinadas a esse público. Do total de contratos emitidos, 11,7% correspondem a famílias com pelo menos um idoso.

Ainda nesse universo de famílias habilitadas, 48,73% (4.270) são do tipo monoparental, com mulheres como responsáveis pelo núcleo familiar. Trata-se de um arranjo geralmente associado a piores indicadores de renda e a outras condições que ampliam a vulnerabilidade social, como maior precariedade na inserção no mercado de trabalho. Em 32,23% dos casos, a família apresentava núcleo conjugal completo, enquanto 19,04% correspondiam a arranjos sem a presença de mulher.

Também foram analisadas as declarações de raça dos 8.762 titulares e 3.011 cônjuges ou companheiros. Desse total, 53,4% (6.169) não informaram a raça, de modo que o universo válido para a análise corresponde a 5.604 indivíduos. Embora não represente a totalidade da população atendida, observa-se que pretos, pardos e indígenas somam 58,5% desse grupo, enquanto brancos e amarelos correspondem a 41,5%.

A CDHU adota um conceito amplo de família no atendimento à demanda aberta, não estabelecendo limites quanto ao número de integrantes do núcleo familiar e admitindo inclusive o atendimento a indivíduos sós, dentro do limite de até 3% das unidades ofertadas (cota não aplicada à demanda de reassentamento – fechada). Essa abordagem busca refletir as diferentes configurações familiares existentes na sociedade, assegurando acesso equitativo à política habitacional e ampliando o alcance social dos programas desenvolvidos pela Companhia.

TRABALHO TÉCNICO-SOCIAL (TTS) EM TERRITÓRIOS E EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL [GRI 2-29, 413-1, 3-3 Impacto social e comunitário]

Em 2025, a CDHU manteve o seu compromisso com o atendimento habitacional integralmente voltado ao público-alvo dos diversos projetos e ações executados, consolidando o TTS como componente estratégico da política habitacional. A atuação no período reforçou o entendimento de que a sustentabilidade dos empreendimentos depende da permanência das famílias, do fortalecimento dos vínculos comunitários e da consolidação de condições adequadas de vida nos territórios atendidos.

As ações de pós-ocupação têm como foco apoiar as famílias na adaptação ao novo espaço de moradia, promover o acesso pleno aos direitos urbanos e estimular a integração ao território. Ao favorecer a convivência



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

comunitária e o exercício da cidadania, o TTS também atua de forma preventiva, contribuindo para reduzir a inadimplência contratual e evitar a evasão para o mercado imobiliário informal, fatores que poderiam levar as famílias a retornar a situações de vulnerabilidade habitacional.

A metodologia adotada está fundamentada na Estrutura Analítica de Processos (EAP), organizada em seis eixos temáticos, que orientam o planejamento e a execução das atividades. Essa abordagem permite ajustar as ações às especificidades de cada empreendimento, respeitando o perfil das famílias e as características de cada território, com maior efetividade e aderência às demandas identificadas.

Ao longo de 2025, foram desenvolvidas ações em 245 condomínios e 40 empreendimentos não condominiais, distribuídos em 126 municípios, beneficiando 34.749 famílias. A atuação foi estruturada em três frentes principais: Provisão Habitacional da CDHU, Convênios e Contratos e Projetos Especiais.

Eixo	Condomínios	Empreendimentos não condominiais	Famílias atendidas
Provisão Habitacional da CDHU	240	39	32.404
Convênios e Contratos	2	-	1.280
Projetos Especiais	3	1	1.065
Total	245	40	34.749

Fonte: CDHU 2025

No âmbito da Provisão Habitacional da CDHU, as atividades organizaram-se em três linhas de atuação: Conjuntos Habitacionais Novos, Programa Carta de Crédito Associativo e Ações Pós-Regularização Fundiária. Essa frente concentrou ações em 240 condomínios e 39 empreendimentos não condominiais, distribuídos em 121 municípios, alcançando 32.404 famílias.

Eixo	Condomínios	Empreendimento não condominiais	Famílias atendidas
Provisão Habitacional da CDHU	125	38	15.463
Programa Carta de Crédito Associativo	38	-	8.042
Ações Pós-Regularização Fundiária	77	1	8.899
Total	240	39	32.404

Fonte: CDHU 2025

A execução do TTS também esteve presente em empreendimentos viabilizados por meio de convênios e contratos firmados com governos e autarquias municipais, estaduais, federais e organismos multilaterais. Em 2025, essa modalidade alcançou dois condomínios, localizados em Peruíbe e Santos, beneficiando 160 e 1.120 famílias, respectivamente. Nesses casos, a metodologia aplicada seguiu os mesmos princípios adotados nos empreendimentos próprios, com as adaptações necessárias às especificidades contratuais e institucionais.

O eixo Projetos Especiais foi estruturado para evidenciar situações que demandam intervenções personalizadas do TTS, não enquadradas nos processos padronizados da metodologia. Trata-se de empreendimentos que requerem ações complementares ou abordagens diferenciadas, seja em razão das características da população atendida, seja por demandas institucionais específicas da CDHU. Em 2025, quatro empreendimentos foram acompanhados nesse eixo, beneficiando 1.065 famílias.

Eixo	Condomínios	Empreendimentos não condominiais	Famílias atendidas
Cond. Quaresmeira	1	-	300
Dracena K	-	1	300
Cambuci A	1	-	66
Mogi Mirim B	1	-	399
Total	3	1	1.065

Fonte: CDHU 2025

O principal instrumento de planejamento das ações em cada empreendimento é o Plano de Trabalho Técnico-Social (PTTS), que define as estratégias específicas para cada realidade local. O plano orienta a construção de agendas de compromissos, metas e prioridades, sempre com incentivo à participação ativa das comunidades nas decisões e no acompanhamento das atividades.

Para subsidiar essa atuação, o TTS conta com a pesquisa de Avaliação de Impacto, iniciada em 2023 nos empreendimentos do programa federal Minha Casa, Minha Vida nos quais a CDHU atuou como prestadora de serviços técnicos, e que foi ampliada em 2024 para os empreendimentos próprios da Companhia. A ferramenta permite identificar desafios socioeconômicos, monitorar resultados e orientar ajustes nas estratégias de intervenção.

Além disso, o TTS contempla ações transversais que promovem o diálogo estruturado entre moradores e poder público municipal, por meio da constituição do Grupo Institucional do Município (GIM) e do Grupo de Governança Local (GGL), fortalecendo a articulação interinstitucional, a transparência e a participação social nos territórios.

A expertise desenvolvida pela CDHU na execução do TTS de pós-ocupação tem sido reconhecida por outros agentes promotores, como prefeituras e companhias habitacionais, que celebram contratos para a prestação desses serviços, ampliando o alcance da metodologia e consolidando a Companhia como referência técnica na área.

Grupo Institucional do Município (GIM)

Com o propósito de fortalecer o diálogo entre os moradores dos empreendimentos habitacionais e o poder público local, a CDHU passou a estabelecer, como exigência nos convênios firmados para a construção de novos conjuntos habitacionais de interesse social, a constituição do GIM.

O GIM é um espaço formal de interlocução que reúne representantes da prefeitura, da CDHU e da comunidade beneficiária. A sua criação expressa o compromisso da Companhia com uma atuação que vai além da entrega física das moradias, assegurando a existência de canais permanentes e organizados de comunicação entre os moradores e a administração municipal.

Por meio das reuniões periódicas do GIM, as demandas dos beneficiários podem ser apresentadas de maneira estruturada, discutidas com os gestores públicos e encaminhadas às áreas responsáveis. Esse formato contribui para que necessidades relacionadas a serviços essenciais – como saúde, educação, transporte, segurança e manutenção urbana – sejam registradas e analisadas de forma integrada, favorecendo respostas mais ágeis e coordenadas.

Além de ampliar o acesso ao diálogo institucional, o GIM também apoia o planejamento municipal. Ao sistematizar as prioridades apontadas pela população, o grupo fornece subsídios relevantes para a definição de estratégias e para a alocação de recursos públicos de maneira mais aderente às realidades locais. Trata-se, portanto, de um instrumento que contribui para qualificar a gestão dos territórios e promover maior integração entre políticas públicas.

Outro aspecto central é a promoção da transparência e da participação social. Ao acompanhar o encaminhamento de suas próprias demandas, os moradores passam a compreender melhor o funcionamento da gestão pública e a participar ativamente da construção de soluções para o território. Esse processo fortalece a confiança entre comunidade e poder público e consolida práticas de governança mais colaborativas.

Em 2025, a CDHU constituiu 45 Grupos Institucionais do Município, os quais desempenham papel relevante na articulação de políticas públicas, no atendimento às demandas dos moradores e no fortalecimento da participação social nos territórios beneficiados.

Grupos de Governança Local (GGL)

A participação social constitui um dos pilares da atuação da CDHU nos territórios onde desenvolve empreendimentos habitacionais de interesse social. Em 2025, esse compromisso foi reafirmado com a continuidade da formação e implementação dos GGL com as famílias beneficiárias atendidas pelo TTS.

O GGL representa a principal instância de participação no âmbito do TTS. A sua constituição integra a metodologia de atuação social adotada pela Companhia e tem como objetivo assegurar que as decisões relacionadas ao cotidiano dos conjuntos habitacionais sejam construídas com a escuta ativa dos moradores, incluindo mulheres, idosos, pessoas com deficiência, chefes de família monoparental e outros grupos em situação de maior vulnerabilidade.

A formação do GGL é acompanhada pela equipe executora do TTS, que realiza atividades de orientação e capacitação para qualificar os seus representantes. Esse processo busca fortalecer competências relacionadas à organização comunitária, mediação de demandas, acompanhamento de ações e monitoramento de resultados. A capacitação permite que o grupo atue de maneira estruturada, compreendendo as etapas dos projetos e exercendo papel ativo na definição de metas, no planejamento de atividades e na pactuação de compromissos com os diversos atores envolvidos.

Após estruturado, o GGL passa a desempenhar função estratégica de interlocução e articulação. O grupo dialoga com a CDHU, com o município, por meio do GIM, e com as concessionárias de serviços públicos, encaminhando demandas e acompanhando providências relacionadas à melhoria das condições de vida no território. Entre os temas frequentemente tratados estão transporte público, segurança, iluminação, limpeza urbana e oferta de equipamentos e serviços nas áreas de saúde, educação, cultura, esporte e lazer.

Ao estruturar esses comitês locais e promover processos contínuos de consulta e pactuação, a CDHU contribui para que a comunidade participe da construção de soluções mais aderentes às suas realidades. Essa dinâmica fortalece a corresponsabilidade entre moradores e poder público, amplia a transparência e consolida uma gestão mais democrática dos empreendimentos habitacionais.

Em 2025, foram instituídos 45 GGL nos empreendimentos, consolidando a participação comunitária como elemento estruturante da política habitacional desenvolvida pela Companhia.

Avaliação de Impacto

Com o propósito de aprimorar o monitoramento dos resultados e qualificar a avaliação de impactos das ações desenvolvidas, a CDHU deu continuidade, em 2025, à consolidação de projetos de pesquisa como parte integrante da metodologia do TTS. Os estudos têm como objetivo mapear aspectos socioeconômicos das comunidades atendidas, incluindo perfil demográfico, condições de trabalho e renda, adequação das moradias, acesso a serviços públicos e infraestrutura urbana, além da sustentabilidade econômica das famílias ao longo do tempo. Entre as ações estratégicas implementadas no período, destacam-se:

- **Expansão das pesquisas T0 (momento zero):** Aplicação do levantamento inicial em todos os empreendimentos atendidos, independentemente da frente de atuação, ampliando a base de dados sobre as condições das famílias no momento da ocupação.

- **Projeto-piloto de pesquisa T0 com não beneficiários:** Inclusão de grupos de controle para aprimorar a análise comparativa dos impactos, com teste realizado por meio de entrevistas telefônicas com grupo amostral.

- **Ampliação das pesquisas T1:** Realização de levantamento em empreendimentos selecionados após 12 meses de ocupação e conclusão das atividades do TTS, permitindo avaliar mudanças decorrentes da provisão habitacional.

- **Construção de painel integrado de informações:** Consolidação dos dados coletados nas diferentes etapas de pesquisa, possibilitando visão analítica e comparativa dos resultados.

Esses levantamentos cumprem dupla finalidade. De um lado, oferecem subsídios práticos às equipes do TTS, ao identificar desafios prioritários e orientar intervenções mais aderentes às necessidades locais. De outro, viabilizam o acompanhamento longitudinal das famílias, permitindo analisar impactos diretos e indiretos da política habitacional e das ações de pós-ocupação.

Em 2025, foram realizadas pesquisas T0 com 6.087 famílias, distribuídas em 102 empreendimentos, e pesquisas T1 com 3.569 famílias, em 69 empreendimentos. O aprimoramento na sistematização e na análise dessas informações fortalece a capacidade institucional de tomar decisões baseadas em evidências, contribuindo para uma política habitacional cada vez mais eficiente, sustentável e orientada a resultados sociais concretos.

TTS EM PROJETOS DE RECUPERAÇÃO URBANA [GRI 3-3 Impacto social e comunitário]

A atuação da CDHU em favelas e assentamentos precários urbanos ultrapassa a execução de obras de infraestrutura e a melhoria das edificações existentes. Nesses territórios, marcados por ocupação consolidada, vínculos comunitários e diferentes níveis de vulnerabilidade socioambiental, o TTS constitui elemento estruturante para viabilizar as transformações urbanas propostas.

Diferentemente dos empreendimentos implantados em áreas novas, os projetos de recuperação urbana são desenvolvidos em contextos em que já existem dinâmicas sociais estabelecidas e demandas complexas. Intervenções como urbanização, regularização fundiária, reassentamento e recuperação ambiental dependem da adesão das famílias e da construção de confiança entre poder público e comunidade. Por essa razão, o TTS tem como pressuposto o diálogo permanente entre os moradores e a equipe social, bem como a articulação contínua desta com as demais áreas técnicas da Companhia.

O TTS em projetos de urbanização, requalificação urbana e remoção e reassentamento é estruturado desde o ingresso no território, com foco na escuta ativa, na transparência das informações e na negociação de soluções. A atuação busca esclarecer dúvidas, pactuar compromissos, promover a adesão individual de cada morador ao Projeto de Intervenção e viabilizar as propostas resultantes desse processo, assegurando legitimidade social e segurança jurídica às ações desenvolvidas.

Em 2025, o TTS foi executado em 109 núcleos de favelas e assentamentos precários, distribuídos em 57 municípios, contemplando aproximadamente 21.000 famílias. Entre as ações de maior destaque esteve a organização de reuniões sistemáticas com representantes dos moradores e com diferentes órgãos públicos envolvidos no atendimento às famílias. Essas iniciativas integram a estratégia de constituição de arenas participativas, reunindo lideranças comunitárias, áreas técnicas da CDHU, órgãos executivos, instituições da sociedade civil e instâncias fiscalizadoras. O objetivo é alinhar expectativas, apresentar diretrizes e condições das intervenções e construir encaminhamentos compartilhados, fortalecendo a governança do processo de recuperação urbana.

Ações em Projetos de Melhorias Habitacionais: Viver Melhor

No contexto das intervenções em territórios urbanizados, o Viver Melhor consolidou-se, em 2025, como uma das principais estratégias de qualificação habitacional conduzidas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), com aporte técnico e execução operacional da CDHU. A iniciativa promove melhorias em moradias já existentes em assentamentos e núcleos urbanos, combinando intervenções físicas com assistência técnica e acompanhamento social, de forma a assegurar que as soluções adotadas estejam alinhadas às necessidades reais das famílias.

Ao longo do ano, o programa esteve presente em 56 núcleos, distribuídos por 43 municípios, alcançando cerca de 9.000 domicílios no âmbito do TTS. Foram realizados 4.320 atendimentos sociais, contemplando



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

mapeamento das moradias, aplicação de instrumentos de levantamento socioeconômico, acompanhamento de vistorias e formalização da adesão das famílias às melhorias propostas. No eixo físico, 15.217 unidades foram avaliadas, das quais 8.693 já haviam recebido melhorias até 15 de dezembro de 2025, correspondendo a 57% do total mapeado. Além disso, 1.373 unidades passaram por vistoria técnica, 556 estavam com vistorias em andamento ou programadas e 42 encontravam-se com obras em execução.

As intervenções abrangem recomposição de revestimentos, reforço estrutural de coberturas, adequações elétricas e hidráulicas, instalação de sanitários, complementação de redes de água e esgoto, drenagem, contenções e melhoria de acessos. Em 2025, o programa ampliou o seu escopo para contemplar, em situações específicas, a substituição de moradias com grau elevado de precariedade, exigindo aperfeiçoamento dos instrumentos de planejamento e acompanhamento.

Para responder a essa ampliação, foi implantada nova metodologia estruturada em duas frentes complementares: a Pesquisa Diagnóstica e a Pesquisa de Satisfação. A Pesquisa Diagnóstica passou a integrar de forma sistemática o processo de identificação das demandas habitacionais, qualificando o levantamento técnico com informações detalhadas sobre condições construtivas, perfil das famílias e prioridades de intervenção. Já a Pesquisa de Satisfação foi incorporada como etapa posterior às obras, permitindo avaliar a percepção dos beneficiários quanto à qualidade das melhorias executadas, ao atendimento prestado e aos impactos na segurança e no conforto das moradias.

Ações de Remoção e Reassentamento

As intervenções no território de Eiji Kikuti, no município de São Bernardo do Campo, constituem uma das frentes estratégicas de atuação integrada entre desenvolvimento urbano, provisão habitacional e TTS. Em 2025, as ações envolveram tanto o apoio ao reassentamento de famílias quanto a articulação com instrumentos de financiamento habitacional, resultando na efetivação de 667 atendimentos habitacionais com subsídio estadual.

Nas ações de remoção e reassentamento, como as realizadas no Galpão Eiji Kikuti, a atuação social e territorial foi intensificada por meio de atividades de arrolamento de domicílios, aplicação de pesquisas socioeconômicas e realização de atendimentos presenciais voltados à obtenção de adesão das famílias ao reassentamento. O levantamento das condições socioeconômicas permite dimensionar as necessidades específicas de cada núcleo, orientar a definição das alternativas habitacionais e garantir que o atendimento seja compatível com a realidade das famílias.

O trabalho social desenvolvido pela CDHU também busca promover o diálogo permanente com as comunidades, esclarecer dúvidas, apresentar as opções de atendimento e pactuar as etapas do processo, reduzindo conflitos e fortalecendo a confiança institucional. Dessa forma, o reassentamento de famílias de seus locais de origem deixa de ser apenas uma medida de mitigação da remoção e passa a integrar uma estratégia mais ampla de desenvolvimento urbano, inclusão social e reorganização qualificada do território.

A atuação no território demonstra a complexidade dos projetos de recuperação urbana, que exigem coordenação entre diferentes áreas técnicas, gestão de recursos públicos, apoio financeiro às famílias e acompanhamento social contínuo. Ao integrar reassentamento, financiamento habitacional e intervenção urbana qualificada, ações como as desenvolvidas no Galpão Eiji Kikuti reforçam o compromisso da CDHU com soluções estruturantes, capazes de promover transformação territorial com garantia de direitos e segurança para as famílias atendidas.

DIREITOS DOS POVOS INDÍGENAS E QUILOMBOLAS [GRI 3-3 Impacto social e comunitário]

Programa de Moradia Indígena [GRI 411-1]

A Constituição Federal de 1988 consolidou direitos fundamentais e reconheceu a diversidade étnica e cultural do país. No Estado de São Paulo, a política habitacional específica para esse público foi instituída pela Lei Estadual nº 11.025, de 28 de dezembro de 2001, que criou o Programa de Moradia Indígena como medida compensatória destinada a assegurar atendimento habitacional, sem qualquer custo, às famílias residentes em terras indígenas homologadas. Desde então, a CDHU desenvolve ações voltadas à implantação de moradias nessas áreas, contribuindo para a garantia de direitos básicos e para a melhoria das condições de vida das comunidades atendidas. As unidades habitacionais são concebidas em diálogo com cada comunidade, de modo que as tipologias adotadas respeitem usos, costumes e formas de organização social próprios de cada terra indígena.

O processo de implantação das obras também observa procedimentos específicos. Antes mesmo da instalação dos canteiros, é realizada reunião na própria terra indígena com a participação da empresa executora, das equipes responsáveis pelo gerenciamento e fiscalização da obra e de técnicos da Fundação Nacional dos Povos Indígenas (FUNAI). Cabe à FUNAI orientar a definição do local do canteiro, garantindo que a sua implantação não interfira no cotidiano das famílias, além de reforçar diretrizes como a proibição de pernoite de trabalhadores nas áreas indígenas. Sempre que possível, também é considerada a contratação de mão de obra local, fortalecendo o vínculo da obra com a comunidade.

Ao longo de 24 anos, o programa viabilizou a construção de 612 moradias, o que corresponde a 44,5% dos 1.374 domicílios ocupados em terras indígenas no Estado, segundo dados do Censo 2022. O atendimento ocorreu em 11 terras indígenas homologadas, distribuídas em dez municípios paulistas. Além disso, em dezembro de 2025, encontravam-se em curso 246 unidades habitacionais em seis terras indígenas, nos seguintes municípios:

- Bertioga: 30 unidades na Terra Indígena Rio Silveira;
- Eldorado: 53 unidades na Terra Indígena Taquari;
- Mongaguá: 10 unidades na Terra Indígena Ribeirão do Aguapeú;
- Peruibe: 30 unidades na Terra Indígena Piaçaguera;
- São Paulo: 63 unidades na Terra Indígena Tenondé Porã – Krucutu); e
- Tapiraí: 60 unidades na Terra Indígena Tekoa Gwyrá Pepo.

Com a conclusão das obras em andamento, quatro das seis comunidades estarão plenamente atendidas. Para as terras indígenas Rio Silveira e Piaçaguera, ainda será necessária a viabilização dos recursos para a produção adicional de 172 unidades habitacionais. Além disso, cinco comunidades já atendidas registraram crescimento vegetativo e encaminharam novas solicitações à CDHU. A FUNAI também tem apresentado demandas para a discussão sobre eventual flexibilização da regra atualmente vigente, que limita o atendimento às terras indígenas já homologadas. Em 2025, não houve registro de caso de violação aos direitos dos povos indígenas.

Programa de Moradia Quilombola

Criado em 2004, o Programa de Moradia Quilombola visa à melhoria das condições habitacionais das comunidades quilombolas no Estado de São Paulo. A iniciativa prevê a implantação de moradias destinadas exclusivamente a famílias residentes em comunidades com situação fundiária regularizada, assegurando que o atendimento esteja alinhado ao reconhecimento formal dos territórios.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), com base no Censo 2022, a população quilombola paulista é de 11.006 habitantes, o que representa 0,02% da população do Estado. Desse total, 4.076 pessoas residem em quilombos oficialmente delimitados. Desde 1998, 37 comunidades quilombolas foram reconhecidas pelo Governo do Estado de São Paulo. Dentre elas, 11 já foram tituladas em terras

públicas estaduais – situação que envolve a regularização fundiária e, quando necessário, a desapropriação de áreas. Nos casos em que o domínio da terra é particular, a regularização ocorre sob responsabilidade da União, por meio do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Ao longo de 21 anos, o programa atendeu seis das 11 comunidades tituladas, considerando que quatro das titulações ocorreram recentemente. As intervenções buscam respeitar as especificidades culturais e a organização social de cada comunidade, conciliando padrões técnicos de habitabilidade com a preservação da identidade local.

O sexto empreendimento do programa, denominado Eldorado L, encontra-se em implantação no município de Eldorado, destinado à Comunidade Ivaporunduva. O projeto prevê a construção de 110 moradias, distribuídas em duas etapas: a primeira contempla 36 unidades habitacionais, que estavam em obras no fim de 2025, e a segunda, com 74 unidades, encontra-se em fase de elaboração de projeto.

Também foi firmado o convênio CDHU Nº 0361/2025 entre a CDHU e a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (ITESP), para a edificação de 164 unidades habitacionais em comunidades quilombolas. No âmbito deste convênio também estão previstas outras 466 habitações rem assentamentos rurais, sendo que 10 já foram entregues para famílias do assentamento Mário Covas, no município de São Simão, no sistema Offsite. Em outro convênio com a mesma instituição (nº 0310/2024), foram atendidas 42 famílias pelo Viver Melhor no assentamento Dom Paulo Evaristo Arns, em Marabá Paulista, 11 com novas habitações e 31 com reformas nas suas moradias.

DIREITOS DAS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA E DOS IDOSOS

Pessoas idosas e pessoas com deficiência são públicos prioritários na política habitacional da CDHU, em razão de sua condição de maior vulnerabilidade social e da necessidade de apoio específico para o exercício pleno de direitos. Para garantir inclusão e equidade, a Companhia adota reserva de unidades habitacionais nos empreendimentos comercializados por meio de edital público. Atualmente, 7% das unidades são destinadas a famílias com pessoas com deficiência, em conformidade com a legislação estadual, e 5% são reservadas a pessoas idosas, percentual superior ao mínimo de 3% estabelecido pelo Estatuto do Idoso (Lei Federal nº 10.741/2003).

A política de cotas também contempla 4% das unidades para profissionais da segurança pública e 3% para indivíduos sós com 30 anos ou mais que vivam sozinhos. Em 2024, foi instituído o Programa Moradia Segura, regulamentado pelo Decreto Estadual nº 68.927/2024, prevendo a destinação de 4% dos imóveis comercializados pelo Estado a profissionais vinculados à Secretaria da Segurança Pública e à Secretaria da Administração Penitenciária, com execução por meio de cartas de crédito e critérios específicos de seleção.

Programa Vida Longa

O Vida Longa tem como objetivo implantar equipamentos públicos de moradia assistida e gratuita, adequados às necessidades das pessoas idosas, em consonância com as diretrizes do Plano Estadual para a Pessoa Idosa do Governo do Estado de São Paulo. A iniciativa reconhece a moradia como componente essencial da atenção integral à população idosa, articulando habitação, proteção social e fortalecimento de vínculos comunitários.

O público-alvo é composto de pessoas com 60 anos ou mais, independentes para a realização das atividades da vida diária, com renda mensal de até dois salários mínimos, inscritas no Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico) e, preferencialmente, que vivam sozinhas ou apresentem vínculos familiares fragilizados em decorrência de abandono, vulnerabilidade ou risco pessoal e social. Também é requisito que residam no município há pelo menos dois anos.

O programa busca prevenir a institucionalização precoce, como o acolhimento em instituições de longa permanência, promovendo autonomia, independência e qualidade de vida em moradias projetadas de acordo com as necessidades do envelhecimento. Além das unidades habitacionais, os empreendimentos contam com Centro de Convívio e são entregues com mobiliário básico indispensável ao cotidiano dos residentes e da equipe de gestão, configurando um equipamento público integrado à rede local de assistência social.

O Vida Longa é desenvolvido em parceria entre a SDUH, a Secretaria de Desenvolvimento Social, as prefeituras e a CDHU, que atua na concepção e implantação dos empreendimentos.

No exercício de 2025, foram entregues 122 unidades habitacionais em cinco municípios, enquanto outras 234 unidades estavam em andamento em nove municípios, ampliando a rede de atendimento e consolidando o programa como instrumento de proteção e promoção de direitos da pessoa idosa no Estado.

Entre 2019 e 2025, foram conveniadas 906 unidades habitacionais em 35 municípios paulistas, das quais 672 unidades foram entregues em 26 municípios.

OCUPAÇÕES IRREGULARES EM ÁREAS DA CDHU

Faz parte das atribuições da CDHU atuar na defesa do patrimônio imobiliário das áreas irregularmente ocupadas, sejam elas glebas livres, sejam empreendimentos em construção ou concluídos, ainda não entregues à população destinatária, promovendo as ações possessórias com vista à reintegração da CDHU na posse do imóvel espoliado.

Para conciliar a proteção patrimonial com a busca por soluções que minimizem os impactos sociais e urbanos decorrentes dessas ocupações, foi lançado o Edital de Chamamento Público nº 003/2024, envolvendo 52 glebas da CDHU e cerca de 33.000 famílias, com o objetivo de pactuar soluções habitacionais definitivas, por meio de ações de regularização fundiária e requalificação urbana.

Durante o ano de 2025, houve 31 manifestações de interesse das 52 glebas consideradas, sendo que, dessas, 14 comunidades efetivaram inscrição e nove foram habilitadas e estavam, ao fim do período, com planos de trabalho em elaboração. Outra frente importante é a divulgação do edital, feita em 19 áreas, para promover a adesão das respectivas comunidades.

Apesar de priorizar soluções de consenso quanto à consolidação das famílias nas áreas ocupadas irregularmente, a CDHU adota as medidas judiciais para a reintegração da posse quando não há perspectiva técnica de regularização ou adesão ao chamamento público. Assim, em 2025, foram distribuídas dez novas ações de reintegração de posse e cumpridos 12 mandados de reintegração de posse.

GESTÃO DA CADEIA DE VALOR

CLIENTES [GRI 2-29]

O relacionamento com as famílias beneficiárias constitui dimensão estratégica da atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), especialmente diante do volume de contratos ativos e da necessidade de oferecer canais acessíveis, ágeis e confiáveis de atendimento. Em dezembro de 2025, a Companhia contabilizou 243.556 contratos de financiamento ativos firmados com famílias atendidas por seus programas habitacionais, o que evidencia a amplitude de sua atuação e a importância de uma estrutura de atendimento capaz de acompanhar essa base de mutuários ao longo de todo o ciclo contratual.

Entre as iniciativas implementadas para ampliar o acesso aos serviços, destacam-se as Unidades Móveis de Atendimento Habitacional (UMAH). Compostas de um caminhão e dois furgões customizados para o atendimento ao público, essas unidades itinerantes têm como objetivo aproximar a CDHU da população já atendida ou interessada nos programas habitacionais. Em 2025, foram registrados 18.940 atendimentos realizados pelas UMAH, consolidando-se como canal relevante de contato direto com o cidadão, especialmente em localidades com menor oferta de serviços presenciais.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Paralelamente, foram mantidos e fortalecidos os canais oficiais de atendimento, como o Portal CDHU Online, o chat com atendimento humano e automatizado, os Postos de Atendimento presenciais, o Poupatempo, os Consórcios de Executoras, a Central de Atendimento Alô CDHU e as unidades regionais. Também permaneceu disponível o Portal de Serviços ao Cidadão do Governo do Estado de São Paulo, que reúne serviços de diversas empresas públicas estaduais. Nesse ambiente digital, a CDHU implementou 56 serviços voltados ao cidadão, ampliando as possibilidades de solicitação e acompanhamento de demandas de forma remota. Outro instrumento relevante é a Central de Serviços da CDHU, que organiza e direciona as solicitações registradas.

A atual gestão estadual tem enfatizado a padronização e a qualificação da prestação de serviços públicos. Nesse contexto, foram implantados os Escritórios Regionais de Governo do Estado de São Paulo (ERGSP), espaços integrados que reúnem diferentes órgãos e empresas públicas em estrutura unificada para atendimento ao cidadão e gestão administrativa. O primeiro escritório regional foi instalado em Ribeirão Preto. Em 2025, foi concluída a unidade da região de São José do Rio Preto, para onde foram transferidas áreas da Companhia que estavam instaladas no município.

No campo digital, o Portal CDHU Online apresentou o maior crescimento entre os canais registrados no sistema de Customer Relationship Management (CRM), com incremento de aproximadamente 99,5% no volume de ocorrências em comparação a 2024. Esse avanço sinaliza maior confiança na modalidade digital, ampliação do acesso dos mutuários às tecnologias, autonomia na resolução de demandas e potencial para a expansão de novos serviços nesse canal.

Quanto ao nível de satisfação, a Central de Atendimento Alô CDHU, responsável por 33,4% dos atendimentos registrados em 2025, manteve desempenho elevado. O índice de satisfação, medido pelo percentual de avaliações entre 8 e 10, passou de 90,55% em 2024 para 90,61% em 2025, refletindo estabilidade e leve evolução na percepção positiva dos usuários. Esses resultados indicam a consolidação de uma política de relacionamento orientada pela acessibilidade, transparência e melhoria contínua dos serviços prestados.

Saúde e Segurança do Cliente [GRI 416-1, 416-2]

A contribuição da CDHU para a saúde e a segurança da população manifesta-se tanto na produção habitacional voltada à redução do déficit de moradia quanto nas ações de desenvolvimento urbano, que levam infraestrutura adequada de saneamento e melhorias nas edificações de assentamentos precários, entre outros benefícios. Ao viabilizar o acesso de famílias de baixa renda a diferentes programas habitacionais – muitas vezes residentes em favelas, domicílios superlotados ou edificações com graves problemas estruturais –, a Companhia promove condições adequadas de habitabilidade, contribuindo diretamente para a prevenção de doenças, a redução de riscos e a melhoria da qualidade de vida.

Para assegurar que as moradias entregues atendam a padrões de segurança e conforto, a CDHU adota um conjunto de diretrizes e mecanismos que abrangem desde o planejamento dos empreendimentos até o acompanhamento pós-ocupação.

No desenvolvimento de novos projetos, são incorporados princípios do conceito Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED), que significa Prevenção do Crime por Meio do Desenho Ambiental. Essa abordagem prioriza a visibilidade e a vigilância natural das áreas comuns, iluminação eficiente, vegetação que não obstrua o campo de visão e a eliminação de espaços que possam favorecer situações de risco. Também são previstas soluções que incentivam a mobilidade ativa e o uso do transporte público, como instalação de bicicletários e integração com ciclovias, promovendo deslocamentos mais seguros e saudáveis.

No âmbito da recuperação e requalificação habitacional, as intervenções estruturais buscam resolver problemas de insalubridade, umidade, ventilação inadequada e superlotação, fatores frequentemente associados a doenças respiratórias e outros agravos à saúde. Ao melhorar as condições físicas das moradias, a Companhia contribui para ambientes mais seguros e adequados ao convívio familiar.

A regularidade das unidades é assegurada pela entrega de 100% das moradias com Certificado de Conclusão ou Habite-se, além do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), quando aplicável, documento que atesta a conformidade das edificações com as normas de segurança contra incêndio. Esses instrumentos reforçam a segurança jurídica e física dos empreendimentos.

Complementarmente, a CDHU mantém mecanismos de reparação para corrigir eventuais vícios construtivos identificados após a entrega das unidades, além de seguro que cobre danos externos, como incêndios e enchentes, durante a vigência do financiamento. Essas medidas asseguram suporte aos beneficiários e reforçam a responsabilidade institucional sobre os empreendimentos.

Em 2025, foram registradas 3.796 queixas nos canais de atendimento da CDHU relacionadas a problemas construtivos, envolvendo situações como infiltrações, vazamentos, fissuras, desprendimento de revestimentos e dificuldades de acesso aos conjuntos habitacionais. Desse total, 37,26% concentraram-se em unidades entregues há menos de cinco anos, indicando maior incidência no período inicial de uso das edificações.

Com o objetivo de aprimorar a gestão dessas ocorrências, a Companhia estruturou uma área técnica de pós-ocupação, organizando equipe especializada e padronizando fluxos de atendimento. Em parceria com a Associação Brasileira de Cimento Portland (ABCP), foi elaborado o Manual de Boas Práticas de Construção, Reparos e Fiscalização de Obras, instrumento orientador que busca reduzir inconformidades construtivas e, conseqüentemente, o volume de reclamações.

As melhorias implementadas visam ao atendimento imediato para a correção de vícios construtivos, com o objetivo de agilizar a solução das ocorrências, evitar judicializações desnecessárias e reduzir custos associados a indenizações. Em 2025, foram identificadas 1.536 novas ações judiciais relacionadas a vícios construtivos, totalizando aproximadamente 4.300 processos em andamento, envolvendo cerca de 6.500 unidades habitacionais. No mesmo período, 149 processos foram concluídos, com o devido cumprimento das obrigações impostas à CDHU, refletindo o acompanhamento sistemático das demandas judiciais e o atendimento às determinações legais.

Foram ainda emitidas, em 2025, 52 ordens de serviço de obras para reparos em unidades habitacionais, decorrentes de condenações judiciais de "obrigação de fazer" e de atendimentos ao Ministério Público. Uma foi concluída ainda em 2025, e as demais estavam em andamento no encerramento do período.

Seguro Habitacional Imobiliário

O seguro habitacional imobiliário vinculado aos financiamentos concedidos pela CDHU tem como finalidade mitigar riscos relacionados à integridade contratual e à segurança dos imóveis financiados. Em conformidade com as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), todos os contratos contam, obrigatoriamente, com cobertura securitária mínima para os riscos de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e de Danos Físicos ao Imóvel (DFI), garantindo proteção a 100% das unidades habitacionais financiadas.

A cobertura de DFI assegura a recomposição das condições de habitabilidade e segurança da moradia nos casos de eventos previstos em apólice, como incêndio, vendaval, desmoronamento, destelhamento e alagamento. Já a cobertura de MIP protege a família em situações que comprometam a capacidade de pagamento do financiamento, resguardando a continuidade da moradia.

As ocorrências são tratadas por meio dos mecanismos securitários contratados, podendo resultar em indenização financeira ou na recuperação do imóvel, conforme o caso. Dessa forma, o seguro habitacional constitui instrumento essencial de proteção às famílias beneficiárias, reforçando a segurança patrimonial e a estabilidade do contrato ao longo de sua vigência.

Privacidade do Cliente [GRI 418-1]

A proteção da privacidade dos clientes é tema central para a CDHU, considerando que a execução de seus programas habitacionais envolve o tratamento de dados pessoais de milhares de famílias. A Companhia adota postura pautada pela transparência, diligência e responsabilidade, implementando medidas destinadas a prevenir violações de privacidade e a exposição indevida de informações confidenciais. Essa atuação contribui para fortalecer a confiança dos beneficiários, assegurar conformidade legal e preservar a reputação institucional.

A CDHU dispõe de Política de Privacidade e Tratamento de Dados Pessoais, que estabelece diretrizes claras para coleta, utilização, armazenamento e proteção das informações sob a sua guarda. As práticas adotadas estão alinhadas à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD – Lei nº 13.709/2018) e contemplam um conjunto de medidas técnicas e administrativas, como criptografia de dados, controle rigoroso de acessos, monitoramento contínuo dos sistemas, realização de backups e manutenção de planos de recuperação, atualização permanente de softwares, proteção física de equipamentos e capacitação dos colaboradores em temas de cibersegurança.

A eficácia dessas medidas é acompanhada por meio de indicadores, incluindo o número de queixas comprovadas e registros de incidentes de vazamento de dados. A Companhia também realiza auditorias internas e externas periódicas, cujos resultados subsidiam a revisão constante de políticas e procedimentos operacionais.

Nos últimos anos, a CDHU recebeu queixas relacionadas a tentativas de fraude, principalmente por meio de envio de boletos falsos, contatos telefônicos e mensagens com propostas indevidas de negociação. A evolução dos registros demonstra queda significativa das ocorrências a partir de 2024, reflexo das ações preventivas adotadas, como comunicação permanente no Portal CDHU, disponibilização de simulador para validação de boletos e reforço da orientação para utilização exclusiva dos canais oficiais. O número total de queixas passou de 906 em 2023 para 29 em 2024 e 16 em 2025. As ocorrências com prejuízo financeiro também apresentaram significativa redução, passando de 54 casos em 2023 para 20 em 2024 e nove em 2025.

Ano	Queixas	Com prejuízo
2020	112	25
2021	990	83
2022	664	43
2023	906	54
2024	29	20
2025	16	9

Fonte: CDHU 2025

No período coberto por este relatório, não houve registro de queixas comprovadas relativas à violação de privacidade ou perda de dados pessoais de clientes. No mês de agosto, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) comunicou a extinção de processo referente a suposto incidente ocorrido em novembro de 2021, sem a aplicação de sanções administrativas à Companhia.

GESTÃO DA CADEIA DE FORNECIMENTO [GRI 2-29, 3-3 Gestão da cadeia de fornecimento, 308-1, 308-2, 408-1, 409-1, 414-1, 414-2]

A atuação da CDHU depende de uma rede estruturada de fornecedores, composta de construtoras, empresas de engenharia, prestadores de serviços de infraestrutura urbana e demais parceiros responsáveis pela execução das obras, fornecimento de materiais e apoio técnico aos empreendimentos habitacionais. A contratação é feita exclusivamente por meio de processos licitatórios, em conformidade com a legislação vigente, assegurando transparência, isonomia e competitividade.

A participação nas licitações é aberta a empresas brasileiras que atendam às exigências legais e às cláusulas contratuais relacionadas a direitos humanos, critérios ambientais e requisitos sociais estabelecidos pela Companhia, sem tratamento preferencial. Todas as contratações seguem esses parâmetros e preveem sanções em caso de descumprimento das obrigações assumidas.

Além do atendimento às normas legais, a CDHU promove a integração da cadeia produtiva com foco no aumento da produtividade, na padronização de soluções construtivas, na melhoria contínua dos processos e na qualificação dos recursos humanos e materiais empregados. A Companhia também atua em parceria com entidades organizadoras na promoção de empreendimentos habitacionais, apoiando ações de orientação socioambiental, participação sociocomunitária, inserção social, fortalecimento da cidadania e apoio à gestão e manutenção das unidades e condomínios.

Destaca-se a parceria com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SINDUSCON-SP), que fortalece o diálogo com o setor e contribui para a disseminação de boas práticas ambientais. Nos últimos dois anos, essa cooperação também impulsionou o aprimoramento da gestão e do monitoramento das emissões de gases de efeito estufa (GEE) associadas aos empreendimentos, com avanços em metodologias de mensuração, análise de dados e identificação de oportunidades de redução ao longo do ciclo das obras.

A construção civil envolve impactos ambientais relevantes, como o consumo intensivo de recursos naturais, a geração de resíduos sólidos e as emissões associadas aos processos produtivos e logísticos. Em alinhamento à legislação ambiental brasileira e às políticas públicas voltadas ao desenvolvimento sustentável, a CDHU reconhece que a sua cadeia de fornecimento pode gerar emissões de GEE, uso de insumos não renováveis, geração de resíduos e efeitos sobre o entorno das obras.

Para mitigar esses impactos e promover a melhoria contínua, a Companhia incorpora critérios socioambientais aos processos licitatórios e mecanismos de controle. Os editais e contratos exigem o cumprimento da legislação e de normas técnicas aplicáveis, incluindo requisitos relacionados à gestão de resíduos, ao uso racional de recursos naturais, ao controle de emissões e à observância de padrões de saúde, segurança e meio ambiente, além da obtenção das licenças necessárias e da elaboração de planos de gestão ambiental.

Antes do início das intervenções, é realizada avaliação ambiental das áreas, que orienta a adoção de práticas de construção sustentável, como a gestão adequada dos resíduos da construção civil, a proteção da vegetação e da fauna local, com delimitação de Áreas de Preservação Permanente (APP) e de árvores protegidas, e a orientação ambiental aos trabalhadores. Durante a execução das obras, são adotadas medidas voltadas ao uso eficiente de recursos, à redução do consumo de insumos, à adoção de tecnologias menos poluentes e à prevenção da contaminação do solo e da água. Os contratos também preveem o controle de derramamentos, infiltrações e descarte irregular de materiais, bem como a elaboração de planos de resposta a emergências e a realização de treinamentos específicos para as equipes.

No campo da saúde e segurança do trabalho, os contratos estabelecem a obrigatoriedade de apólice de seguro de vida e responsabilidade civil, além da comprovação de regularidade trabalhista, fiscal e técnica. Também são exigidos o cronograma de permanência da mão de obra, a execução do Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho (SESMT) e a apresentação do Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção (PCMAT), com medidas de prevenção de riscos nos canteiros.

As licitações de obras e serviços de engenharia observam ainda o Programa de Inserção de Egressos do Sistema Penitenciário no Mercado de Trabalho (PRÓ-EGRESSO), instituído pelo Decreto Estadual nº 55.126/2009, incentivando oportunidades de reintegração social. Nos contratos, exige-se a apresentação do layout do canteiro, com verificação do atendimento à Norma Regulamentadora nº 18 (NR-18), além do cumprimento de exigências relacionadas à acessibilidade, ao direito urbanístico, ao plano diretor municipal e à preservação do patrimônio histórico.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Todos os contratos são integralmente fiscalizados, garantindo o acompanhamento de 100% das contratações. Em 2025, os fornecedores eram responsáveis por 203 canteiros de obras, todos monitorados ao longo do período do relato. Por meio de empresas gerenciadoras, são realizadas vistorias periódicas nos canteiros e alojamentos, com atenção às condições de saúde, segurança e meio ambiente de trabalho (SSMA), incluindo a verificação de registros empregatícios, inspeções mensais e registros fotográficos.

Os relatórios técnicos dessas inspeções registram eventuais não conformidades, classificam o nível de inadequação e estabelecem prazos para regularização, assegurando rastreabilidade e transparência na gestão dos riscos. Nesse contexto, não foram identificados, ao longo do ano, incidentes ambientais, problemas sociais relevantes ou casos de fornecedores associados a impactos sociais negativos ou violações de direitos humanos.

Também não houve registros de trabalho infantil, trabalho forçado, condições análogas à escravidão ou danos ambientais na cadeia de fornecedores em 2025. Embora a Companhia tenha sido temporariamente incluída, em 2024, em cadastro federal relacionado à infração atribuída à empreiteira contratada em período anterior, decisão judicial definitiva declarou nulo o auto de infração, reconhecendo a inexistência de responsabilidade da CDHU e determinando a sua exclusão do cadastro. Como medida adicional de mitigação de riscos, o Manual de Operações foi aprimorado, prevendo a intensificação da verificação dos registros empregatícios e das inspeções mensais em eventuais alojamentos.

Durante o exercício, não houve mudanças significativas na cadeia de fornecedores, com a continuidade dos contratos e convênios em vigor e a manutenção dos requisitos técnicos, ambientais e sociais nos novos instrumentos firmados. No período, não foram constatados danos socioambientais decorrentes da execução das obras e serviços, tampouco impactos ambientais negativos significativos na cadeia de fornecimento, considerando a totalidade dos contratos e convênios relacionados à produção habitacional.

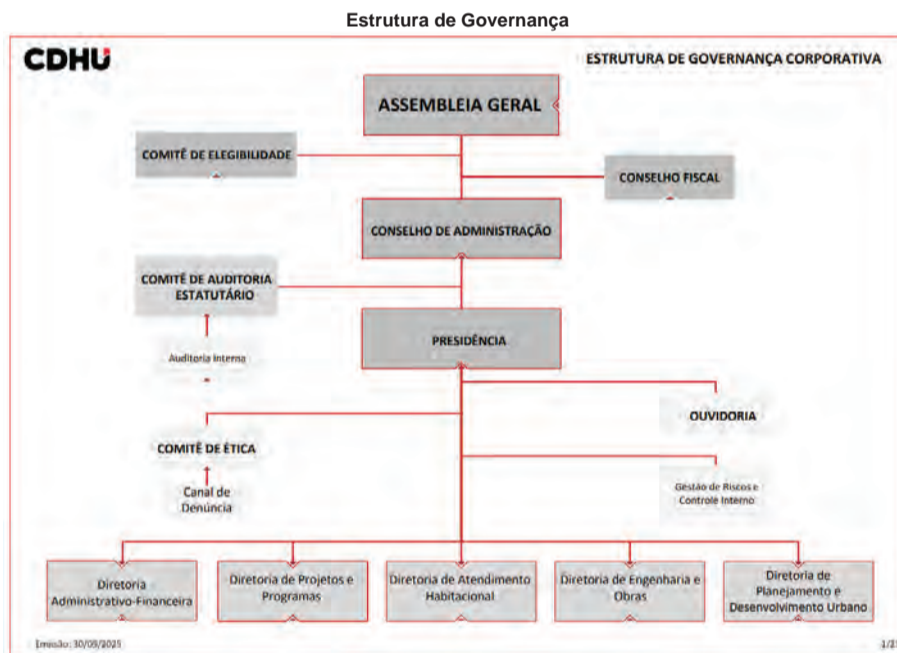
GOVERNANÇA E CONFORMIDADE

GOVERNANÇA CORPORATIVA [GRI 2-9, 2-11, 2-12, 2-13]

A governança corporativa da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) está estruturada sobre princípios de integridade, responsabilidade e transparência, que orientam a sua atuação como empresa pública responsável pela implementação da política de desenvolvimento urbano e habitacional do Estado de São Paulo. Ao longo de sua trajetória, a Companhia consolidou práticas voltadas à conformidade legal, à gestão eficiente de recursos públicos e ao fortalecimento da confiança nos relacionamentos estabelecidos com beneficiários, fornecedores, parceiros institucionais e órgãos de controle.

Nesse contexto, a CDHU busca assegurar aderência contínua à Lei nº 13.303/2016, conhecida como Lei das Estatais, que estabelece diretrizes para empresas públicas e sociedades de economia mista no que se refere à divulgação de informações, à gestão de riscos, à adoção de Código de Conduta e Integridade, às formas de fiscalização pelo Estado e pela sociedade, bem como aos critérios para a composição dos conselhos e nomeação de dirigentes. A observância a esse marco legal reforça o compromisso da Companhia com padrões elevados de governança e com a prestação de contas de forma clara e acessível.

As políticas, normas e diretrizes internas são submetidas à apreciação e aprovação da Diretoria Colegiada e do Conselho de Administração, assegurando que as decisões estratégicas estejam alinhadas aos objetivos institucionais e às responsabilidades públicas da Companhia. Essa dinâmica decisória fortalece o controle interno, promove a coerência entre planejamento e execução e contribui para a mitigação de riscos.



Fonte: CDHU 2025

No âmbito da estrutura societária, a Assembleia Geral exerce papel fundamental na governança da Companhia. É o órgão responsável por eleger os membros do Conselho de Administração, fixar o número total de cargos dentro do limite estabelecido no Estatuto Social e designar o seu presidente. Ao deliberar sobre matérias estratégicas e institucionais, a assembleia assegura que a condução da Companhia esteja alinhada ao interesse público.

Para fortalecer a transparência e a qualificação das indicações aos órgãos de administração e fiscalização, a CDHU conta com o Comitê de Elegibilidade, que emite manifestações conclusivas destinadas a subsidiar os acionistas na indicação de administradores e membros do Conselho Fiscal, verificando o atendimento aos requisitos legais e estatutários e a inexistência de vedações previstas na legislação aplicável, inclusive na Lei nº 13.303/2016, conhecida como Lei das Estatais. Trata-se de um mecanismo que contribui para assegurar critérios técnicos e de integridade na composição da alta governança.

O Conselho de Administração exerce papel central na orientação estratégica e na supervisão da gestão da Companhia. O seu atual presidente não desempenha função executiva na CDHU, assegurando a necessária independência entre a instância de deliberação estratégica e a gestão operacional. Compete ao conselho discutir, aprovar e acompanhar decisões relacionadas à governança corporativa, ao Código de Conduta e Integridade, aos sistemas de gestão de riscos e aos controles internos, bem como examinar questões contábeis e financeiras relevantes e temas vinculados à prevenção e ao combate à corrupção.

Além dessas atribuições, o Conselho de Administração supervisiona a gestão de impactos econômicos, ambientais e sociais decorrentes das atividades da Companhia. Cabe a esse órgão aprovar e revisar periodicamente a missão, os valores, as estratégias, as políticas e os objetivos relacionados ao desenvolvimento sustentável. Também é de sua competência a aprovação do Plano de Negócios, instrumento que estabelece diretrizes e metas de longo prazo e orienta a condução responsável das operações sob a perspectiva da geração de valor público.

Composição do Conselho de Administração (em 31 de dezembro de 2025)

- Vinicius Mendonça Neiva
- Reinaldo Iapequino
- Fábio Bernacchi Maia
- Fabrcio Moura Moreira
- Cristiano Kenji Iwai
- Carlos Augusto Gomes Neto
- Ieda Aparecida Patrício Novais
- Geraldo Ferreira de Paula
- Djalma Dias da Silva

Em apoio a essa estrutura, a Companhia mantém o Comitê de Auditoria Estatutário, órgão responsável por monitorar a integridade dos processos internos, a efetividade dos controles, a qualidade das demonstrações financeiras e a atuação da Auditoria Interna. O comitê também acompanha o funcionamento do Canal de Denúncias, a gestão de riscos e as transações com partes relacionadas, promovendo a aderência ao Código de Conduta e Integridade e incentivando a valorização do comportamento ético em todos os níveis hierárquicos.

A CDHU também conta com o Comitê de Ética, órgão independente e de composição multidisciplinar, que assessora a Diretoria Colegiada em matérias relacionadas a eventuais violações do Código de Conduta e Integridade. O comitê analisa situações concretas, emite pareceres e orienta providências, promovendo a disseminação de valores éticos e a cultura de integridade.

A gestão cotidiana dos negócios, em consonância com as diretrizes estratégicas aprovadas pelo Conselho de Administração, é conduzida por um corpo de cinco diretorias-executivas. Essas diretorias são responsáveis não apenas pela implementação das políticas institucionais e pela coordenação das atividades operacionais da Companhia, mas também pela gestão dos impactos decorrentes de suas atividades, em suas respectivas áreas de competência. Isso inclui a identificação, o acompanhamento e a mitigação de impactos econômicos, ambientais e sociais associados aos programas, projetos e processos sob a sua responsabilidade.

Cada diretoria responde pela incorporação das diretrizes de sustentabilidade, integridade e gestão de riscos às rotinas administrativas e técnicas, assegurando que as decisões operacionais estejam alinhadas aos objetivos estratégicos e às obrigações legais da Companhia. Complementam essa estrutura as superintendências e gerências, organizadas por áreas técnicas e administrativas específicas, que dão suporte à execução das atribuições institucionais com especialização, controle e monitoramento contínuo de resultados.

Composição da Diretoria (em 31 de dezembro de 2025)

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

Por fim, o Conselho Fiscal atua como órgão colegiado de fiscalização, representando os interesses da Companhia e acompanhando os atos dos administradores, em conformidade com o Estatuto Social. Ao examinar demonstrações financeiras e emitir opiniões e recomendações, o Conselho Fiscal reforça os mecanismos de controle e contribui para a transparência e a responsabilidade na gestão dos recursos públicos.

Membros titulares do Conselho Fiscal (em 31 de dezembro de 2025)

- Rafael Antonio Cren Benini
- Izadora Rodrigues Normando Simões
- José Lopes Hott Júnior
- Neryson Lima da Silva
- Rafael Ramos da Silva

Seleção e Nomeação dos Membros da Governança [GRI 2-10]

O processo de seleção e nomeação dos membros da estrutura de governança da Companhia observa os requisitos de competência, experiência e idoneidade previstos na legislação aplicável, especialmente na Lei nº 13.303/2016, conhecida como Lei das Estatais, e no Estatuto Social da Companhia. A verificação do atendimento a esses critérios é realizada pelo Comitê de Elegibilidade, instância responsável por analisar as indicações e emitir manifestação conclusiva quanto ao cumprimento dos requisitos legais e à inexistência de vedações.

As indicações para o Conselho de Administração são formalizadas por intermédio da Casa Civil do Governo do Estado de São Paulo. Por meio do Conselho de Defesa dos Capitais do Estado (CODEC), a CDHU recebe os nomes indicados para compor o colegiado, assegurando que o processo esteja alinhado às diretrizes do acionista controlador e às normas de governança aplicáveis às empresas estatais.

A Assembleia Geral é o órgão responsável por eleger os membros do Conselho de Administração e designar o seu presidente, sendo expressamente vedada a escolha do diretor-presidente da Companhia para exercer a presidência do conselho. Essa separação reforça a independência entre as funções de supervisão estratégica e a gestão executiva. Compete ao Conselho de Administração, por sua vez, eleger o diretor-presidente da CDHU e os demais diretores, garantindo que a composição da diretoria esteja alinhada às diretrizes estratégicas e às necessidades institucionais da Companhia.

A CDHU também assegura a participação dos empregados na governança por meio da eleição periódica de um representante no Conselho de Administração. Para se candidatar, o interessado deve ser colaborador ativo da Companhia, atender aos requisitos legais e não incorrer em impedimentos previstos na legislação ou no Estatuto Social. O mandato do conselheiro eleito pelos colaboradores é de dois anos, sem possibilidade de reeleição. Após a eleição, o representante toma posse em reunião do Conselho de Administração e passa a exercer o cargo com os mesmos direitos, deveres e responsabilidades dos demais conselheiros, conforme estabelecido na legislação e no Regimento Interno, sem prejuízo de suas atribuições profissionais regulares.

CONFLITOS DE INTERESSE E INTEGRIDADE [GRI 2-15]

A Companhia adota mecanismos formais para prevenir, identificar e tratar situações que possam configurar conflitos de interesse, assegurando a integridade de suas decisões e a conformidade com a legislação aplicável. Entre esses instrumentos está a elaboração periódica do Relatório de Transações com Partes Relacionadas, produzido em consonância com as demonstrações financeiras trimestrais e anuais, em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso VI, da Lei Federal nº 13.303/2016, conhecida como Lei das Estatais.

A responsabilidade pela avaliação e pelo monitoramento dessas transações é atribuída ao Comitê de Auditoria



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Estatutário, que analisa a atuação da administração e da Área de Auditoria Interna, bem como a adequação das operações realizadas com partes relacionadas. O relatório também é submetido à apreciação do Conselho de Administração, com o objetivo de demonstrar que tais transações estão alinhadas à Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia e não configuram situações de conflito de interesse.

Entre as operações analisadas no relatório estão a remuneração dos administradores, a gestão de convênios firmados com órgãos e entidades do Governo do Estado de São Paulo e pagamentos por serviços prestados por entidades enquadradas como partes relacionadas. O processo de monitoramento busca assegurar que todas as transações observem critérios de transparência, legalidade e interesse público.

Além do acompanhamento formal por meio do relatório, eventuais situações que possam configurar conflito de interesse podem ser comunicadas diretamente ao diretor-presidente pelos diretores das áreas envolvidas. Nesses casos, a diretoria analisa a situação e, se necessário, pode determinar a instauração de averiguação interna para a apuração dos fatos. Em 2025, não houve registro de ocorrências dessa natureza encaminhadas à diretoria.

As condutas consideradas incompatíveis com a integridade institucional estão expressamente previstas no Código de Conduta e Integridade da CDHU, em consonância com a legislação vigente e com a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). As diretrizes aplicam-se às atividades corporativas em geral, incluindo regras relativas ao recebimento de brindes, presentes e outras vantagens, reforçando o compromisso da Companhia com a ética, a prevenção de fraudes e a promoção de um ambiente organizacional pautado pela responsabilidade e pela transparência.

COMISSÕES DE SINDICÂNCIA [GRI 2-16]

Como parte de seu sistema de integridade e controle interno, a CDHU dispõe do mecanismo de Comissões de Sindicância para a apuração de fatos considerados de maior relevância institucional. Sempre que identificadas situações que demandem análise aprofundada, a diretoria pode deliberar pela constituição dessas comissões, com o objetivo de examinar circunstâncias, reunir evidências e avaliar responsabilidades de forma técnica e imparcial.

De modo geral, em empresas públicas, as Comissões de Sindicância têm a atribuição de apurar indícios de irregularidades contratuais, possíveis infrações disciplinares ou condutas incompatíveis com as normas internas e com a legislação aplicável. Na CDHU, considerando a natureza sensível dos fatos eventualmente analisados, os procedimentos são conduzidos sob sigilo, assegurando a preservação das partes envolvidas, a integridade das informações e a lisura do processo.

Ao término dos trabalhos, as conclusões e recomendações das comissões são submetidas à apreciação da diretoria, a quem compete deliberar sobre as medidas cabíveis, sempre em conformidade com o ordenamento jurídico e com o Código de Conduta e Integridade da Companhia.

Em 2025, foram constituídas duas comissões sindicantes, evidenciando o compromisso da CDHU com a apuração diligente, responsável e transparente de ocorrências relevantes, reforçando a sua atuação pautada pela ética, pela legalidade e pela boa governança.

GESTÃO DE RISCOS

A CDHU mantém um processo estruturado de gestão de riscos, voltado à identificação, à análise, à mensuração e ao tratamento de eventos que possam impactar o cumprimento de seus objetivos estratégicos. Esse processo está alinhado à Política de Gestão de Riscos da Companhia, aprovada pelo Conselho de Administração, e integra a estrutura de governança e controle interno da organização.

A gestão de riscos tem como propósito antecipar situações que possam comprometer a execução das estratégias institucionais, a sustentabilidade econômico-financeira e a entrega de resultados à sociedade. Ao identificar e avaliar riscos, a Companhia orienta a adoção de medidas preventivas e corretivas compatíveis com o seu apetite ao risco, contribuindo para decisões mais seguras e alinhadas às diretrizes estratégicas.

Em 2025, a Área de Gestão de Riscos e de Controle Interno iniciou o processo de atualização da Matriz de Riscos corporativa, iniciativa que terá continuidade ao longo de 2026. A revisão busca aprimorar o mapeamento dos riscos estratégicos, operacionais, financeiros, regulatórios e socioambientais, fortalecendo a conformidade, a transparência e a efetividade dos controles internos.

Para assegurar uma abordagem abrangente e eficiente, a CDHU adota o modelo das três linhas de defesa:

- **1ª linha (Gestão Operacional):** Exercida pelas unidades organizacionais vinculadas às diretorias-executivas. Essas áreas são responsáveis pela identificação e pelo gerenciamento dos riscos inerentes às suas atividades, bem como pela implementação e manutenção de controles internos adequados em seus processos cotidianos.
- **2ª linha (Gestão de Riscos e Controle Interno):** Desempenhada pela Gerência de Gestão de Riscos e de Controle Interno, que atua de forma independente em relação às áreas operacionais. Compete a essa instância estabelecer metodologias, orientar as unidades na aplicação da Política de Gestão de Riscos, monitorar a efetividade dos controles e propor melhorias estruturais.
- **3ª linha (Auditoria Interna):** Vinculada ao Comitê de Auditoria Estatutário, a Auditoria Interna tem a função de avaliar, de maneira independente e objetiva, a adequação dos processos de controle interno, a efetividade da gestão de riscos e a conformidade das operações com as normas aplicáveis.

Todas as atividades relacionadas à gestão de riscos são acompanhadas pelo Comitê de Auditoria Estatutário e periodicamente apresentadas à Diretoria Colegiada e ao Conselho de Administração, assegurando supervisão estratégica e alinhamento institucional.

As políticas e os procedimentos adotados pela CDHU nesse campo contribuem para a compreensão das externalidades que afetam a sua atuação e para a formulação de estratégias mais consistentes, responsáveis e aderentes às melhores práticas de governança. Dessa forma, a gestão de riscos consolida-se como instrumento essencial para a proteção do interesse público e para o fortalecimento da sustentabilidade da política habitacional no Estado de São Paulo.

COMBATE À CORRUPÇÃO [GRI 2-23, 2-25, 3-3 Ética, transparência e integridade]

A CDHU é uma entidade pública comprometida com a promoção de uma conduta empresarial responsável, orientada por políticas que integram sustentabilidade, ética e respeito aos direitos humanos. A sua atuação está alinhada aos princípios consagrados na Declaração Universal dos Direitos Humanos, com ênfase especial no direito à moradia digna, na não discriminação e na garantia de direitos sociais e econômicos. Esses fundamentos norteiam tanto a formulação de seus programas habitacionais quanto as suas relações institucionais e contratuais.

Nesse contexto, a Companhia estruturou o seu Programa de Integridade em conformidade com a Lei nº 13.303/2016, conhecida como Lei das Estatais, e com o Decreto Estadual nº 62.349/2016. O programa tem como finalidade prevenir, detectar e combater práticas de fraude e corrupção, assegurando que todas as atividades estejam alinhadas a princípios de legalidade, transparência e responsabilidade pública.

O Programa de Integridade tem como objetivos centrais:

- **Consolidação de políticas:** Reunir, organizar e fortalecer as políticas, normas e práticas já existentes nas diversas áreas da CDHU, promovendo um ambiente corporativo ético, transparente e coerente com a legislação aplicável.

- **Prevenção e monitoramento:** Implementar instrumentos e procedimentos capazes de prevenir, identificar e monitorar atos lesivos à administração pública, coibindo condutas inadequadas e reduzindo vulnerabilidades.

- **Promoção de denúncias:** Incentivar o cumprimento do Código de Conduta e Integridade e estimular o uso dos canais formais de comunicação para o relato de irregularidades, assegurando tratamento adequado às manifestações recebidas.

A alta administração demonstra compromisso permanente com o programa, promovendo uma cultura organizacional baseada no respeito às leis e na valorização do comportamento ético. Órgãos de governança, como o Comitê de Auditoria Estatutário e o Conselho Fiscal, exercem papel relevante na supervisão das práticas de integridade, monitorando a efetividade dos controles internos e a aderência às normas institucionais.

A Companhia dispõe de medidas disciplinares aplicáveis em casos de descumprimento das diretrizes do Programa de Integridade. As infrações são tratadas com rigor e responsabilidade, podendo resultar em sanções que variam de advertências a medidas mais gravosas, como a rescisão contratual, conforme a gravidade da conduta e os dispositivos legais pertinentes.

No âmbito das contratações, a CDHU adota processos licitatórios para a execução de obras e serviços habitacionais, assumindo a responsabilidade pela fiscalização e avaliação técnica das atividades contratadas. Todos os procedimentos de licitação e contratação estão sujeitos à fiscalização de órgãos externos, como o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (TCE), a Auditoria da Secretaria da Fazenda e Planejamento e auditorias independentes, além da atuação da Auditoria Interna, vinculada ao Comitê de Auditoria Estatutário.

Quaisquer questionamentos sobre possíveis irregularidades em qualquer etapa da licitação ou da execução contratual são formalmente encaminhados à Companhia, que realiza a apuração conforme Norma de Procedimento (NP) – Atendimento aos Questionamentos do Tribunal de Contas do Estado. A depender das conclusões e das orientações do TCE, são promovidos aprimoramentos nos processos internos. Caso sejam constatados prejuízos financeiros ou responsabilidade funcional, são adotadas as medidas corretivas cabíveis.

Em 2025, não foi observado nenhum caso de corrupção.

Código de Conduta e Integridade, Políticas e Canal de Denúncias [GRI 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-27, 3-3 Ética, transparência e integridade; SASB IF-HB-160a.3]

Elemento central do Programa de Integridade é o **Código de Conduta e Integridade da CDHU**. O documento estabelece diretrizes, princípios e obrigações voltados à prevenção e mitigação de fraudes e atos de corrupção, além de sistematizar procedimentos que asseguram respeito e responsabilidade nos diversos relacionamentos decorrentes das atividades da Companhia.

A sua aplicação abrange todos os públicos que mantêm vínculo comercial ou profissional com a CDHU, incluindo membros de conselhos e comitês, diretores, empregados, servidores requisitados ou cedidos, estagiários, aprendizes e prestadores de serviços, permanentes ou temporários. O código contempla desde a definição da missão, dos valores e dos princípios institucionais até orientações específicas sobre conflitos de interesses, vedação de atos ilícitos, recebimento de brindes e prevenção de fraudes.

Além do Código de Conduta e Integridade, a CDHU mantém políticas específicas que aprofundam diretrizes relacionadas a temas sensíveis e estratégicos, entre elas:

- Política de Classificação de Informações Sigilosas;
- Política de Distribuição de Dividendos;
- Política de Divulgação de Informações;
- Política de Porta-Vozes;
- Política de Gestão de Riscos;
- Política de Prevenção ao Assédio Moral, Sexual e Discriminação;
- Política de Privacidade e Tratamento de Dados Pessoais; e
- Política de Transações com Partes Relacionadas.

Todos esses documentos normativos são formalmente aprovados pela Diretoria Colegiada e pelo Conselho de Administração, assegurando alinhamento às diretrizes estratégicas e às melhores práticas de governança. Os seus compromissos aplicam-se a todas as atividades da CDHU. Por isso, são amplamente divulgados aos colaboradores por meio de comunicações internas e permanecem disponíveis no site institucional. Para aquelas que exigem atualização periódica ou treinamento específico, são oferecidos programas anuais de capacitação, garantindo que os profissionais compreendam e apliquem os princípios estabelecidos em suas atividades diárias. A Companhia também exige que os seus parceiros observem esses compromissos, promovendo uma cultura de responsabilidade compartilhada em toda a cadeia de valor.

Já o Canal de Denúncias, disponível desde 2018, constitui instrumento essencial para a efetividade do programa. Trata-se de um meio seguro e acessível para o registro de dúvidas, sugestões, reclamações e denúncias relacionadas a condutas éticas, fraude ou qualquer desvio que envolva a CDHU e os seus parceiros. O canal assegura confidencialidade e proteção ao denunciante durante o processo de apuração.

Em 2025, conforme previsão estatutária, foi criado o Canal de Consulta Prévia ao Código de Conduta e Integridade, disponibilizado na plataforma Fala.SP sob a categoria "Pedido de acesso à informação". As manifestações recebidas passam por triagem da Ouvidoria e são encaminhadas ao Comitê de Ética para análise, fortalecendo a orientação preventiva e o esclarecimento de dúvidas antes da ocorrência de eventuais irregularidades.

Evidenciando a consistência dos mecanismos de controle, supervisão e promoção da integridade institucional, ao longo do ano, não foram registradas atuações relativas a casos significativos de não conformidade com leis e regulamentos aplicáveis à Companhia. No entanto, a CDHU teve perdas monetárias decorrentes de dois processos judiciais anteriores a 2025, ou seja, cujas perdas tiveram início antes do exercício em apuração: um processo criminal com pena de multa paga no importe de R\$ 873,71 (empreendimento Jaraguá A); e uma ação civil pública ambiental com condenação indenizatória paga no importe de R\$ 188.106,31 (empreendimento Mogi das Cruzes I, J, K e L). Não houve perdas indiretas por dispêndio de valores com cumprimento de obrigações de fazer, como contratação de serviços de terceiros para a realização de recuperação ambiental em áreas de propriedade da CDHU.

Avaliação de Operações Quanto a Riscos de Corrupção [GRI 205-1, 205-2]

A CDHU realiza avaliação contínua dos riscos relacionados à corrupção no âmbito de seu Programa de Integridade e do sistema de gestão de riscos e controles internos. Essa análise ocorre de forma transversal, abrangendo as diferentes unidades organizacionais e os processos estratégicos da Companhia, de modo a fortalecer a prevenção e o monitoramento de situações que possam comprometer a integridade institucional. Como parte desse modelo, 100% dos membros da governança e colaboradores são comunicados quanto às políticas e aos procedimentos anticorrupção da Companhia. Em 2025, a capacitação no tema foi realizada por meio de palestra específica sobre combate à corrupção e o Código de Ética, destinada ao público em geral, além de treinamento anual voltado à governança, com foco em "Tendências e desafios atuais da Governança".

Embora a matriz corporativa de riscos não apresente classificação específica de operações segundo o grau de exposição à corrupção, os mecanismos formais de governança contemplam a identificação, a análise e o tratamento desse tipo de risco, especialmente em processos reconhecidos como mais sensíveis, como licitações e gestão de contratos.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Nos processos licitatórios, a mitigação de riscos ocorre desde a fase preparatória, por meio de análise jurídica prévia dos editais e instrumentos contratuais, observância rigorosa dos ritos legais, definição de critérios objetivos de julgamento e submissão a instâncias formais de aprovação. Como medida preventiva adicional, 100% dos processos licitatórios exigem das empresas proponentes declaração de elaboração independente de proposta e de conformidade com o marco legal anticorrupção, incluindo compromisso formal de condução dos negócios de maneira a coibir fraudes, corrupção e quaisquer atos lesivos à Administração Pública.

Na fase de execução contratual, os controles incluem a designação formal de gestores e fiscais de contrato, com atribuições claramente definidas, observância da segregação de funções e realização de controle técnico sobre a execução dos serviços. As medições e entregas são formalmente atestadas antes da autorização de pagamentos, assegurando rastreabilidade e conformidade. Além disso, as Áreas de Controle Interno e Auditoria Interna acompanham, quando aplicável, os processos e contratos, reforçando a supervisão e a efetividade dos mecanismos de prevenção.

Esse conjunto de práticas contribui para reduzir vulnerabilidades, promover mais transparência e assegurar que as operações da CDHU estejam alinhadas aos princípios de legalidade, integridade e responsabilidade pública.

Comunicação e Capacitação em Políticas e Procedimentos de Combate à Corrupção⁽¹⁾ [GRI 205-2]

Governança	Comunicados	Treinados
Número	15	6
Percentual (%)	100	40

Fonte: CDHU, 2025.

Categorias funcionais	Membros por categoria	Comunicados		Treinados	
		Número	Percentual (%)	Número	Percentual (%)
Superintendências	Número	26		6	
	Percentual (%)	100		23,00	
Gerências	Número	78		19	
	Percentual (%)	100		24,36	
Supervisões	Número	70		18	
	Percentual (%)	100		25,71	
Administrativos	Número	181		45	
	Percentual (%)	100		24,86	
Total	Número	355		88	
	Percentual (%)	100		24,79	

Fonte: CDHU, 2025.

(1) Todos os colaboradores e membros da governança estão localizados na região Sudeste.

PARTICIPAÇÃO EM ENTIDADES REPRESENTATIVAS DA SOCIEDADE [GRI 2-23, 2-28, 2-29]

A CDHU participa ativamente de conselhos, comitês, grupos de trabalho e associações, por meio da indicação de representantes de seus quadros técnicos e de sua alta governança. Essa atuação busca integrar a política habitacional e de desenvolvimento urbano às demais políticas públicas do Estado de São Paulo, promovendo articulação institucional, cooperação técnica e alinhamento estratégico.

A presença da Companhia nesses espaços contribui para o fortalecimento do diálogo interinstitucional, a troca de informações qualificadas e a construção conjunta de normas, diretrizes e programas relacionados à Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação (PDUH). Ao participar desses fóruns, a CDHU amplia a sua capacidade de compreender demandas sociais, antecipar desafios e contribuir de forma estruturada para soluções integradas.

No âmbito da alta governança, a Companhia participa diretamente do Conselho Estadual da Habitação (CEH) e do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (CGFPHIS), instâncias estratégicas para a definição de prioridades e diretrizes da política habitacional no Estado.

Além dessas instâncias, técnicos da CDHU atuam como representantes da Companhia ou da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH) em diferentes fóruns temáticos, envolvendo áreas como meio

ambiente e saneamento, políticas públicas de direitos humanos, assistência social e demandas específicas, incluindo idosos, pessoas com deficiência, mulheres em situação de violência, povos originários, crianças e adolescentes.

40 assentos participativos ocupados pela Companhia

32 em conselhos e representações regionais relacionados a políticas urbanas;
6 em instâncias administrativas relacionadas ao planejamento e à execução orçamentária; e
2 em órgãos vinculados à gestão de Parcerias Público-Privadas (PPP)

A CDHU considera estratégica a sua participação nesses fóruns, especialmente por tratarem de políticas públicas sensíveis e de elevado impacto social. Essa atuação reforça o compromisso institucional com a transversalidade das políticas públicas e com a construção de soluções integradas para os desafios urbanos e habitacionais.

Desde 2015, a Companhia também é signatária da Rede Brasil do Pacto Global das Nações Unidas, iniciativa que estimula a adoção de princípios relacionados a direitos humanos, trabalho, meio ambiente e combate à corrupção. A adesão reafirma o compromisso da CDHU com práticas responsáveis e alinhadas a padrões internacionais de sustentabilidade e integridade.

CANAIS DE COMUNICAÇÃO E DE RELACIONAMENTO [GRI 2-16, 2-25]

Com o objetivo de assegurar transparência, escuta ativa e respostas qualificadas às demandas dos cidadãos, a CDHU mantém canais estruturados de comunicação, entre os quais a Ouvidoria, que é um dos principais instrumentos de interlocução entre a Companhia e os seus públicos.

Compete à Ouvidoria garantir que todas as manifestações sejam tratadas com agilidade e objetividade. As demandas recebidas são encaminhadas às áreas técnicas responsáveis, que elaboram as respostas a serem devolvidas ao cidadão pelo mesmo canal de origem. O prazo legal para resposta é de até 30 dias, podendo ser prorrogado por igual período, conforme a legislação aplicável. Quando identificadas situações de maior relevância, as informações são levadas ao conhecimento dos diretores. Em casos considerados graves, complexos ou que envolvam mais de uma diretoria, o diretor-presidente é notificado para deliberar, em conjunto com os demais diretores, sobre as providências cabíveis.

As manifestações podem ser encaminhadas diretamente pelo cidadão à CDHU por meio da Plataforma Fala.SP, além de telefone, correspondência ou atendimento presencial. Independentemente do meio utilizado, todas são registradas e tratadas de forma padronizada, garantindo rastreabilidade e transparência.

Em 2025, a Ouvidoria registrou 4.508 manifestações, sendo 1.461 denúncias, 1.576 reclamações, 826 solicitações de providência, 11 elogios, 22 sugestões e 612 pedidos de acesso à informação. Os principais temas abordados pelos usuários nos pedidos de acesso à informação envolveram informações sobre atendimento habitacional, solicitações de cópias de plantas de empreendimentos, esclarecimentos financeiros, pedidos de cópias de processos e contratos e dados relativos à entrega de unidades habitacionais.

Denúncias relacionadas ao descumprimento do Código de Conduta e Integridade da CDHU também são registradas pela Ouvidoria. Após triagem, esses registros são encaminhados ao Comitê de Ética para a apuração. Em 2025, foram registrados cinco casos dessa natureza, todos devidamente analisados e encerrados após a adoção das providências cabíveis.

Como parte do compromisso com a melhoria contínua, o sistema envia automaticamente ao usuário uma pesquisa de satisfação, de resposta voluntária, para medir a percepção quanto à qualidade do atendimento prestado. Esses indicadores subsidiam a avaliação e o aprimoramento dos serviços oferecidos.

Semestralmente, a Ouvidoria consolida as informações em relatórios de atividades que sistematizam dados relevantes sobre o atendimento, permitindo identificar tendências, desafios e oportunidades de melhoria. Esses relatórios são publicados no Portal da CDHU, reforçando o compromisso institucional com a transparência, a prestação de contas e o aprimoramento contínuo do relacionamento com a sociedade.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

Ativos	Nota	31/12/25			31/12/24			Nota	31/12/24		
		31/12/25	31/12/24	01/01/24	Passivos	Nota	31/12/25		31/12/24	01/01/24	
			Reapresentado	Reapresentado				Reapresentado	Reapresentado		
Caixa e equivalentes de caixa	5	229.557	59.848	58.995	Fornecedores e prestadores de serviços	16	240.577	273.082	436.857		
Aplicações financeiras	6	420.070	497.122	405.814	Empréstimos e financiamentos	17	100.157	108.880	118.061		
Prestações a receber	7a	1.864.938	1.717.366	1.703.297	Convênios a repassar	18	374.911	445.256	353.337		
Impostos a recuperar	8a	26.703	20.095	23.074	Impostos e contribuições retidos a recolher		16.919	16.474	25.025		
Impostos e contribuições pagos por estimativa	8b	10.619	10.619	12.380	Impostos de renda e contribuição social		-	-	3.655		
Serviços prestados a receber	9	14.001	19.776	23.700	Obrigações com pessoal e encargos		20.560	21.929	15.519		
FCVS a receber - contratos novos	14	25.909	1.542	6.397	Credores por imóveis adquiridos		-	-	80.303		
Outras contas a receber		21.099	19.447	8.503	Outras contas a pagar		88.549	73.954	97.805		
Total do ativo circulante		2.612.896	2.345.815	2.242.160	Total do passivo circulante		841.673	939.575	1.130.562		
Devedores por vendas compromissadas	7b	7.403.875	7.310.667	6.817.357	Provisão para demandas judiciais e administrativas	19	710.138	753.329	786.685		
Programa carta de crédito associativo	7b	3.145.810	2.937.365	2.533.843	Programa carta de crédito associativo	20	3.149.477	2.937.408	2.333.710		
Terrenos	10a	246.386	344.661	345.990	Provisão para desapropriações	10d	212.431	107.504	142.822		
Projetos em fase de desenvolvimento - Obras em adamento	11	753.141	785.240	800.846	Convênios a repassar	18	-	-	19.710		
Imóveis em concessão onerosa	12a	578.481	579.288	593.926	FCVS a recolher		-	-	19.385		
Imóveis em concessão - SEHAB/COHAB	12c	237.135	241.019	246.160	Taxa de concessão onerosa		47.464	48.777	57.311		
Imóveis a comercializar	13	420.612	129.777	121.485	Credores por imóveis adquiridos		27.995	-	-		
Desapropriações em andamento	10d	207.697	101.530	151.410	Total do passivo não circulante		4.147.504	3.847.018	3.359.623		
FCVS a receber	14	115.894	275.659	247.510							
Depósitos judiciais	15	123.517	100.783	90.963	Total do passivo		4.989.177	4.786.593	4.490.185		
Aplicações financeiras		-	-	19.710							
Outras contas a receber		40.660	34.343	25.174							
Total do realizável a longo prazo		13.273.208	12.840.332	11.994.374	Patrimônio líquido						
Imobilizado		3.352	2.270	2.016	Capital social	21a	20.217.257	18.570.420	18.030.420		
Intangível		12.922	3.766	2.608	Reserva de capital	21b	16.599	16.599	16.599		
					Recursos para futuro aumento de capital	21c	1.740.793	1.646.837	540.000		
					Prejuízos acumulados	21d	(11.061.448)	(9.828.266)	(8.836.046)		
		16.274	6.036	4.624							
Total do ativo não circulante		13.289.482	12.846.368	11.998.998	Total do patrimônio líquido		10.913.201	10.405.590	9.750.973		
Total do ativo		15.902.378	15.192.183	14.241.158	Total do passivo e patrimônio líquido		15.902.378	15.192.183	14.241.158		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

Demonstrações de resultados - Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/25	31/12/24 Reapresentado
Receitas de atividades operacionais		1.233.670	1.505.863
Receitas de vendas de unidades habitacionais	22	705.612	1.262.501
Juros contratuais, atualização monetária sobre financiamentos e FCVS	22	1.178.357	998.278
(-) Subsídios concedidos		(845.722)	(996.165)
Receita líquida de vendas		1.038.247	1.264.614
Gestão de créditos	23	63.103	77.652
Receitas de serviços prestados	24	73.468	127.338
Outras receitas operacionais	25	58.852	36.259
Custos e Despesas de atividades operacionais		(1.825.962)	(1.734.994)
Custos de produção das unidades	22	(550.799)	(1.000.752)
(+) Provisão/ reversão para perdas estimadas no valor realizável líquido dos estoques		(192.608)	52.994
		(743.407)	(947.758)
Despesas de produção e comercialização não incorporadas nas obras	22	(685.974)	(583.630)
Despesas de desenvolvimento comunitário	26	(192.188)	(147.949)
Gestão de créditos	23	(204.393)	(55.657)
Lucro (Prejuízo) bruto		(592.292)	(229.131)
Despesas com pessoal	27	(138.021)	(131.075)
Encargos sociais	27	(75.166)	(119.503)
Serviços de terceiros	27	(139.415)	(176.230)
Materiais		(10.472)	(11.660)
Encargos diversos	27	(1.952)	(5.331)
Despesas tributárias		(13.573)	(4.204)
Perdas de créditos esperadas		(280.844)	(324.724)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos		(1.251.735)	(1.001.858)
Receitas financeiras	28	37.687	29.764
Despesas financeiras	28	(19.134)	(20.126)
Resultado líquido financeiro		18.553	9.638
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		(1.233.182)	(992.220)
Imposto de renda e contribuição social corrente		-	-
Prejuízo do exercício		(1.233.182)	(992.220)
Prejuízo por ação - R\$			
Básico	29	(0,00004)	(0,03805)
Diluído	29	(0,00003)	(0,03289)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações de resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/25	31/12/24 Reapresentado
Prejuízo do exercício		(1.233.182)	(992.220)
Outros resultados abrangentes (ORA)		-	-
Resultado abrangente total		(1.233.182)	(992.220)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva para doações e subvenções	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo previamente divulgado em 1º de janeiro de 2024		18.030.420	540.000	16.599	(7.201.804)	11.385.215
Impacto da correções e retificados de erros de exercícios anteriores		-	-	-	(1.634.242)	(1.634.242)
Saldo reapresentado em 1º de janeiro de 2024		18.030.420	540.000	16.599	(8.836.046)	9.750.973
Prejuízo do exercício		-	-	-	(992.220)	(992.220)
Transações com acionistas						
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	19c	-	1.646.837	-	-	1.646.837
Aumento de capital social (AGO de 10/05/2024)	19c	540.000	(540.000)	-	-	-
Total das transações com acionistas		540.000	1.106.837	-	-	1.646.837
Saldo reapresentado em 31 de dezembro de 2024		18.570.420	1.646.837	16.599	(9.828.266)	10.405.590
Prejuízo do exercício		-	-	-	(1.233.182)	(1.233.182)
Transações com acionistas						
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	19c	-	1.740.793	-	-	1.740.793
Aumento de capital social (AGO de 10/06/2025)	19c	1.646.837	(1.646.837)	-	-	-
Total das transações com acionistas		1.646.837	93.956	-	-	1.740.793
Saldo em 31 de dezembro de 2025	19a	20.217.257	1.740.793	16.599	(11.061.448)	10.913.201

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do valor adicionado - Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	31/12/25	31/12/24
Receitas	1.233.670	1.505.863
Das atividades operacionais	1.174.818	1.469.604
Outras receitas operacionais	58.852	36.259
Perdas de créditos esperadas	(280.844)	(324.724)
Insumos adquiridos de terceiros	(1.784.081)	(1.777.502)
Custos e Despesas de atividades operacionais	(1.633.774)	(1.587.045)
Serviços de terceiros	(139.415)	(176.230)
Materiais	(10.472)	(11.660)
Encargos diversos	(420)	(2.567)
Valor adicionado bruto	(831.255)	(596.363)
Depreciação e amortização	(1.532)	(2.764)
Depreciação do imobilizado	(452)	(509)
Amortização do intangível	(1.080)	(2.256)
Valor adicionado líquido produzido	(832.787)	(599.127)
Valor adicionado líquido produzido	37.687	29.764
Receitas financeiras (aplicações financeiras)	37.687	29.764
Valor adicionado total a distribuir	(795.100)	(569.363)
Distribuição do valor adicionado	(438.082)	(422.857)
Despesas com pessoal e encargos sociais	(213.187)	(250.578)
Impostos, taxas e contribuições (despesas tributárias)	(13.573)	(4.204)
Remuneração de capital de terceiros (despesas com juros)	(19.134)	(20.126)
Despesas com desenvolvimento comunitário	(192.188)	(147.949)
Remuneração do capital próprio (prejuízo do período)	(1.233.182)	(992.220)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

Demonstrações dos fluxos de caixa - Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/25	31/12/24 Reapresentado
Prejuízo do exercício		(1.233.182)	(992.220)
Ajustes para:			
Provisão para redução ao valor recuperável da carteira de clientes	7.b.ii	280.844	324.725
Provisão para perda com subsídios contratuais na carteira de clientes	7.b.i	294.795	508.865
Provisão (Reversão) de provisão para perda com subsídios em estoques		270.825	(54.392)
Provisão (Reversão) de provisão para redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar	10	4.290	(1.462)
Provisão para redução ao valor recuperável de terrenos	10.b	7.451	10.907
Provisão para redução ao valor recuperável de projetos em fase de desenvolvimento/obras em andamento	11	12.202	18.514
Provisão (reversão) para redução ao valor recuperável do FCVS a receber	14	74.754	8.373
Atualização monetária do FCVS a recolher		-	1.362
Atualização monetária do FCVS a receber		(62.173)	(50.949)
Depreciação do imobilizado		509	452
Amortização do intangível		2.256	1.080
Provisão para demandas judiciais e administrativas	19	(23.700)	40.684
Juros provisionados e não recebidos da carteira de clientes		(1.079.975)	(910.886)
Ajuste taxa de concessão onerosa		(1.313)	(8.535)
Juros, encargos e atualização monetária sobre empréstimos incorridos	17	9.613	9.149
		(1.442.804)	(1.094.333)
Redução (aumento) nos ativos:			
Aplicações financeiras		77.052	(71.598)
Prestações a receber		(170.675)	(21.686)
Impostos a recuperar		(6.608)	2.979
Impostos e contribuições pagos por estimativa		-	1.761
Depósitos e cauções		5.775	-
Serviços prestados a receber		(24.367)	3.924
Outras contas a receber		(7.969)	(20.114)
Devedores por vendas compromissadas		434.230	(811.920)
Programa carta de crédito associativo		(208.445)	-
Terrenos		145.417	11.657
Projetos em fase de desenvolvimento		27.799	20.140
Imóveis em concessão onerosa		(333.754)	33.589
Imóveis em concessão onerosa - COHAB		3.884	-
Imóveis a comercializar		(295.125)	2.634
FCVS a receber		147.183	(1.465)
Depósitos judiciais		(22.734)	(9.821)
Aumento (redução) nos passivos:			
Fornecedores e prestadores de serviços		(32.505)	(163.775)
Obrigações com pessoal e encargos		(1.369)	6.320
Impostos e contribuições a recolher		445	(8.461)
Seguros a pagar		-	(8.240)
Convênios a repassar		(70.345)	72.209
Prestações de mutuários - Carta de Crédito Associativa		212.069	603.698
Cretores por imóveis adquiridos		27.995	-
Outras contas a pagar		14.597	(95.913)
Caixa utilizado nas atividades operacionais		(1.520.254)	(1.548.415)
Juros e encargos sobre empréstimos	17	(8.280)	(8.280)
Liquidação de demandas judiciais e administrativas	19	(19.491)	(74.040)
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pagos	8b	-	(3.655)
Fluxo de caixa líquido das atividades operacionais		(1.548.025)	(1.634.389)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imobilizado		(1.590)	(706)
Aquisição de intangível		(11.411)	(2.237)
Fluxo de caixa líquido das atividades de investimento		(13.001)	(2.943)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recursos provenientes de aporte de capital de acionistas	21.c	1.740.793	1.646.837
Caixa líquido das atividades de financiamento		1.730.735	1.636.786
Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa		169.709	853
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro		59.848	58.995
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro		229.557	59.848

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024 -(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 18.078 de 03 de janeiro de 2025, 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 18.

O Projeto de Lei nº 529 de 12 de agosto de 2020, que tramitava na Assembleia Legislativa de São Paulo – ALES, 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 do disposto na Lei, a Companhia entende que não há incerteza sobre a continuidade operacional, tendo em vista a liberação de recursos fiscais para recuperação urbana e retomada de empreendimentos habitacionais em terrenos pertencentes à CDHU, ou em parceria com os Municípios.

Cabe destacar que até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve investimento de recursos destinados à CDHU da ordem de R\$ 1.740.793, o que demonstra a continuidade operacional da Companhia.

2 Informações Gerais

a. Celebração de Convênio

Em 11 de abril de 2025, foi publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, a celebração de convênio entre CDHU e a Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo – SEHAB, cujo objeto é a promoção de ações articuladas entre a CDHU e a SEHAB, visando assegurar a concessão de benefício denominado Auxílio Moradia, no valor de R\$ 800,00 mensais por família beneficiada, com recursos da SEHAB e da CDHU, no valor de R\$ 400,00 cada partícipe, às 1.564 famílias beneficiárias a serem removidas da área de abrangência do “Projeto Favela do Moinho” e do “Projeto de Revitalização de Campos Elíseos”, recursos financeiros estimado para cada partícipe em R\$ 16.389.468,80, totalizando R\$ 32.778.937,60 - Vigência: 24 meses

b. Denúncia de fraude por terceiros contra a Companhia

Em maio de 2025, a CDHU foi informada pela moradora de uma unidade habitacional financiada pela Companhia sobre uma suposta fraude na venda de seu imóvel.

A fim de apurar os fatos reportados, que, se confirmados, configurariam fraude de terceiros também contra a Companhia, foi instaurada Comissão de Apuração Preliminar, cujo relatório encontra-se em fase de conclusão.

Não obstante, por se tratar de evento único e ainda em apuração, a Administração considera que não há materialidade do ponto de vista contábil, ou seja, referido evento, se confirmado, não possuiria relevância nem geraria impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da CDHU.

A Companhia possui ferramentas de controle que asseguram que eventos desta natureza não se iniciem internamente, o que poderia afetar sua operação e causar impacto material sobre seus resultados.

3 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 30 de abril de 2026, foi autorizada a emissão das presentes demonstrações financeiras.

Detalhes sobre as políticas contábeis da Companhia estão apresentadas na nota explicativa nº 4.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela administração na sua gestão.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

b. 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.

c. 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.

(i) 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 4(xi)** – prazo do arrendamento: se a Companhia tem razoavelmente certeza de exercer opções de prorrogação.
- **Nota explicativa nº 7** – 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 10(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.

(ii) 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 2025, 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.

(iii) 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 2025 e 2024 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 30 - Instrumentos financeiros.

d. 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;

e. Reclassificação na Demonstração do Resultado

Visando a melhoria da apresentação das demonstrações financeiras, a Companhia efetuou uma revisão do seu

plano de contas durante o exercício de 2025 e concluiu que os Subsídios Concedidos aos mutuários possuem características de "descontos incondicionais" e corrigiu a demonstração do resultado, anteriormente apresentada com os efeitos deste grupo no montante de R\$ 989.190 em Despesas com Subsídios.

Essa retificação alterou a demonstração do resultado de 31 de dezembro de 2024, reclassificando o valor bruto dos subsídios de R\$ 996.165 como dedução da receita bruta, aderente ao CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente.

A diferença de (R\$ 6.975), referente à reversão das perdas estimadas calculadas sobre o estoque de concessão onerosa, foi incorporada à provisão/reversão para perdas estimadas no valor realizável líquido dos estoques.

f. Reapresentação e ajustes de períodos anteriores

Os valores correspondentes ao balanço patrimonial e consequentemente as demais peças contábeis (demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa) referentes às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, originalmente publicadas em 04 de junho de 2025 e os saldos iniciais do balanço patrimonial em 1º janeiro de 2024 (derivados das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023), estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis, para melhor refletir as operações da Companhia.

(i) A Companhia revisou a aplicação do CPC 16 (R1) – Estoques, para garantir que os itens no balanço não superem seu valor realizável líquido.

Devido à sua finalidade social, a CDHU comercializa unidades habitacionais para população de baixa renda com financiamentos de longo prazo e subsídios estaduais, que pode resultar em valores de venda inferiores ao custo de produção.

Anteriormente, esses subsídios eram reconhecidos apenas na entrega das chaves, desconsiderando terrenos e obras em andamento.

Como o perfil de renda só é conhecido na habilitação do futuro mutuário, a Companhia passou a aplicar uma média de subsídios, estimada com base nos contratos já firmados, para mensurar adequadamente o estoque desde a fase de construção.

A média baseou-se no valor dos subsídios concedidos no ano, dividido pelas prestações emitidas.

Os ajustes foram realizados nas rubricas Terrenos; Projetos em fase de desenvolvimento - Obras em andamento; Imóveis a comercializar e Concessão Onerosa, pertencentes ao ativo realizável a longo prazo, perfazendo o total de R\$ 1.119.940 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 1.165.960 em 01 de janeiro de 2024).

Nestes ajustes está contemplado o valor de R\$ 6.975 mencionado no item "e", tendo em vista que sobre o estoque de imóveis em concessão onerosa, a Companhia já calculava uma provisão para perda esperada de estoque.

(ii) A Companhia concluiu que os valores registrados a título de FCVS — destinados ao ressarcimento de descontos e saldos residuais de financiamentos firmados com recursos do FGTS e administrados pela CEF — apresentavam divergências de enquadramento. Portanto, tais valores deveriam ter sido baixados assim que os contratos com os mutuários fossem finalizados.

Houve, ainda, uma divergência de diferencial de juros calculada a maior pela Companhia, que provocou uma elevação significativa no saldo contábil dos contratos.

Os ajustes na rubrica FCVS a receber foram de R\$ 533.224 em 31 de dezembro de 2024 e 01 de janeiro de 2024.

A Companhia possuía uma provisão constituída para perda esperada do FCVS até 31 de dezembro de 2024, sendo assim os ajustes líquidos efetivados nesta rubrica foram de R\$ 371.393 em 31 de dezembro de 2024 e de R\$ 379.765 em 01 de janeiro de 2024, o que resultou no complemento da perda esperada de R\$ 8.372.

(iii) A Companhia concluiu a conciliação de seus depósitos judiciais de natureza cível, trabalhista e tributária. Os saldos foram validados com os relatórios disponibilizados pela Superintendência Jurídica e respectivos arquivos e extratos bancários.

Essa validação resultou em um ajuste de R\$ 88.517, composto quase em sua totalidade por atualizações monetárias contabilizadas indevidamente em anos anteriores em contas de resultado. O montante foi refletido nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 e de 01 de janeiro de 2024.

O efeito líquido em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 54.392, resultando em um ajuste na demonstração daquele exercício.

Consequentemente, o prejuízo do exercício em 31 de dezembro de 2024 foi ajustado para R\$ 992.220 (anteriormente R\$ 1.046.612).

Os ajustes efetuados estão detalhados a seguir:

Ativos	Saldo em 31 de dezembro de 2024			Saldo em 01 de janeiro de 2024		
	Divulgado	Ajustes	Reapresentado*	Divulgado	Ajustes	Reapresentado*
Total do ativo circulante	2.345.815	-	2.345.815	2.242.160	-	2.242.160
Terrenos	553.761	(209.100)	344.661	561.763	(215.773)	345.990
Projetos em fase de desenvolvimento	1.261.632	(476.392)	785.240	1.300.286	(499.440)	800.846
Imóveis em concessão onerosa	788.780	(209.492)	579.288	815.395	(221.469)	593.926
Imóveis em concessão - SEHAB/COHAB	387.241	(146.222)	241.019	399.653	(153.515)	246.138
Imóveis a comercializar	208.510	(78.734)	129.776	197.270	(75.763)	121.507
FCVS a receber	647.051	(371.393)	275.658	627.275	(379.765)	247.510
Depósitos judiciais	189.301	(88.517)	100.784	179.480	(88.517)	90.963
Outros	10.383.905	-	10.383.905	9.547.494	-	9.547.494
Total do realizável a longo prazo	14.420.181	(1.579.850)	12.840.331	13.628.616	(1.634.242)	11.994.374
Outros	6.036	-	6.036	4.624	-	4.624
Total do ativo não circulante	14.426.217	(1.579.850)	12.846.367	13.633.240	(1.634.242)	11.998.998
Total do ativo	16.772.032	(1.579.850)	15.192.182	15.875.400	(1.634.242)	14.241.158
Passivos	Saldo em 31 de dezembro de 2024			Saldo em 01 de janeiro de 2024		
	Divulgado	Ajustes	Reapresentado*	Divulgado	Ajustes	Reapresentado*
Total do passivo	4.786.592	-	4.786.592	4.490.185	-	4.490.185
Patrimônio líquido						
Prejuízos acumulados	(8.248.416)	(1.579.850)	(9.828.266)	(7.201.804)	(1.634.242)	(8.836.046)
Outros	20.233.856	-	20.233.856	18.587.019	-	18.587.019
Total do patrimônio líquido	11.985.440	(1.579.850)	10.405.590	11.385.215	(1.634.242)	9.750.973
Total do passivo e patrimônio líquido	16.772.032	(1.579.850)	15.192.182	15.875.400	(1.634.242)	14.241.158

(iv) Considerando os ajustes mencionados nos itens "f", "ii" e "iii", o prejuízo acumulado da Companhia em 31 de dezembro de 2024 foi elevado de R\$ 8.248.416 para R\$ 9.828.266, o que representou um aumento de R\$ 1.579.850. Já em 01 de janeiro de 2024, o prejuízo acumulado passou de R\$ 7.201.804 para R\$ 8.836.046, refletindo um acréscimo de R\$ 1.634.242.

Demonstração de Resultado:

	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
	Divulgado	Ajustes	Reapresentado*
Receitas de atividades operacionais	2.465.769	(996.165)	1.469.604
Receitas de vendas de unidades habitacionais	1.262.501	-	1.262.501
(-) Subsídios concedidos	-	(996.165)	(996.165)
	1.262.501	(996.165)	266.336
Outras	1.203.268	-	1.203.268
Custos e Despesas de atividades operacionais	(2.785.551)	1.050.557	(1.734.994)
Custos de produção das unidades	(1.000.752)	-	(1.000.752)
(+) Provisão/ reversão para perdas estimadas no valor realizável líquido dos estoques	-	52.994	52.994
	(1.000.752)	52.994	(947.758)
Despesas com subsídios	(989.190)	989.190	-
Gestão de créditos	(64.030)	8.373	(55.657)
Outras	(731.579)	-	(731.579)
Prejuízo bruto	(319.782)	54.392	(265.390)
Outras	(736.468)	-	(736.468)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos	(1.056.250)	54.392	(1.001.858)
Resultado líquido financeiro	9.638	-	9.638
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.046.612)	54.392	(992.220)
Prejuízo do exercício	(1.046.612)	54.392	(992.220)



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

Demonstração de resultado abrangente:

	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
	Divulgado (1.046.612)	Ajustes 54.392	Reapresentado* (992.220)
Prejuízo do exercício			
Outros resultados abrangentes (ORA)			
Resultado abrangente total	(1.046.612)	54.392	(992.220)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido:

	Nota	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Reserva para doações e subvenções	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido
Saldo previamente divulgado em 1º de janeiro de 2024		18.030.420	540.000	16.599	(7.201.803)	11.385.216
Impacto das correções e retificações de erros de exercícios anteriores		-	-	-	(1.634.242)	(1.634.242)
Saldo reapresentado em 1º de janeiro de 2024		18.030.420	540.000	16.599	(8.836.046)	9.750.973
Prejuízo do exercício		-	-	-	(992.220)	(992.220)
Transações com acionistas						
Adiantamentos para futuro aumento de capital social	19c	-	1.646.837	-	-	1.646.837
Aumento de capital social (AGO de 10/05/2024)	19c	540.000	(540.000)	-	-	-
Total das transações com acionistas		540.000	1.106.837	-	-	1.646.837
Saldo reapresentado em 31 de dezembro de 2024		18.570.420	1.646.837	16.599	(9.828.266)	10.405.590

Demonstração do fluxo de caixa:

	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
	Divulgado (1.046.612)	Ajustes	Reapresentado* (992.220)
Prejuízo do exercício			
Ajustes para:			
Ajustes para diversas provisões/ reversões, amortização e depreciação, juros incorridos	(47.722)	-	(47.722)
Provisão (Reversão) de provisão para perda com subsídios em estoques	-	52.993	(52.993)
Reversão de provisão para redução ao valor recuperável dos subsídios dos imóveis em concessão onerosa	(6.974)	(6.974)	-
Provisão (reversão) para redução ao valor recuperável do FCVS a receber	-	8.373	8.373
	(1.101.308)	54.392	(1.084.562)
Redução (aumento) nos ativos:	(851.546)	-	(851.546)
Aumento (redução) nos passivos:	405.840	-	405.840
Caixa utilizado nas atividades operacionais	(1.547.014)	54.392	(1.530.268)
Juros e encargos sobre empréstimos, liquidação de demandas administrativas	(85.975)	-	(85.975)
Fluxo de caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(1.632.990)	54.392	(1.616.244)
Fluxo de caixa líquido das atividades de investimento (aquisição imobilizado/intangível)	(2.943)	-	(2.943)
Caixa líquido das atividades de financiamento (aportes de capital e pagamento de empréstimos)	1.636.786	-	(1.622.130)
(Redução) Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa	853	-	853
Caixa e equivalentes de caixa em 1º de janeiro	58.995	-	58.995
Caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro	59.848	-	59.848

g. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2026 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas abaixo.

(i) Reforma Tributária (Início da Transição)

- **IBS e CBS:** A partir de 1º de janeiro de 2026, inicia-se a fase de transição. As empresas devem emitir documentos fiscais eletrônicos com destaque para o IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços), com regras específicas de segregação por operação.
- **Nota Fiscal Eletrônica:** A emissão de Nota Fiscal de Serviço Eletrônica (NFS-e) passará a observar um padrão nacional.
- **Adaptação:** Embora a cobrança integral comece depois, 2026 é o ano para adequar os sistemas de TI e processos internos, pois a obrigatoriedade da informação nas notas fiscais já estará valendo.

(ii) Normas Internacionais (IFRS) e CPCs

- **IFRS 9 e IFRS 7:** Entram em vigor em 1º de janeiro de 2026 as alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros (IFRS 9) e as divulgações associadas (IFRS 7).
- **Melhorias Anuais (Volume 11):** Alterações nas normas IFRS, com foco em instrumentos financeiros e contratos de eletricidade, aplicáveis a períodos anuais que comecem em ou após 1º de janeiro de 2026.
- **IFRS 18 - Apresentação e divulgação das demonstrações financeiras.** No Brasil, foi emitido o CPC 51 com correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IFRS 18. Introduce novos subtópicos e três categorias para receitas e despesas (operacionais, de investimento e de financiamento) na estrutura da demonstração de resultados. Também requer que as empresas divulguem explicações sobre as medidas de desempenho definidas pela Administração relacionadas à demonstração de resultados. As alterações ao CPC 51 terão vigência a partir de 1º de janeiro de 2027. Durante o ano de 2026, as empresas precisarão preparar dados comparativos de 2026 sob o novo padrão (retrospectiva).

4 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**(i) 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 conta 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 conta a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

(ii) 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.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

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.

(iii) 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.

(iv) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

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), acréscidos dos gastos necessários para viabilizar a utilização dos terrenos, líquidos da perda estimada para redução ao valor recuperável.

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.

A partir de setembro de 2025, a Companhia estabeleceu novo critério para o cálculo de subsídios, que passou a ser concedido totalmente no ato da assinatura do contrato, sobre o valor do financiamento.

• 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 a 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 2025, tendo em vista que a Companhia apresentou prejuízo fiscal.

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.

(v) 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.

Subsídios concedidos (desconto 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.

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, líquido das perdas calculadas com a estimativa de subsídios que serão concedidos aos mutuários.

(vi) Outras receitas operacionais

Registram substancialmente, receitas decorrentes de aluguéis de imóveis comerciais, recuperação de despesas administrativas, financeiras e de obras.

(vii) 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.

(viii) 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.

(ix) 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.

(x) 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.

(xi) 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 contabilizar 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



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

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 mensurados 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 2025 seriam R\$ 8.798 nas rubricas "Arrendamento a pagar" no passivo e "Direito de uso" no ativo (R\$ 8.798 em 01 de janeiro de 2024), bem como, o correspondente impacto líquido no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 de R\$ 3.427 (R\$ 3.394 em 31 de dezembro de 2024) pela amortização de direito de uso e juros sobre as obrigações de arrendamentos. Os impactos foram em seu conjunto considerados pela administração como imateriais.

Convênio	Rendimento	31/12/2025	31/12/2024
Auxílio moradia	(b)	12.329	6.251
Auxílio moradia	(a)	3.544	9.422
Auxílio moradia	(e)	43	39
Cidade Legal	(c)	79.721	48.769
São Paulo de Cara Nova - Diversos municípios	(b)	1.063	1.698
Vida Longa - Diversos Municípios	(b)	40.497	59.617
Vida Longa - Diversos Municípios	(a)	8.446	8.730
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	(c)	20.883	27.147
Desenvolvimento Rodoviário S/A - DERSA - Rodoanel Trecho Sul	(b)	4.322	3.973
Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens - DER	(c)	41.939	47.210
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ (Linha 5 e 15)	(a)	7.314	6.984
Secretaria da Habitação/Casa Paulista (Melhorias)	(b)	12.912	4.650
Secretaria da Habitação/Casa Paulista (Melhorias)	(a)	69	62
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Programa Polder V. Itaim	(b)	24	22
Fundo Social de São Paulo - Proj Casa da Família/Pça da Cidadania/Reforma	(b)	15.283	3.000
Secretaria da Habitação - Programa Sub 50 Casa Paulista - Cobansa	(c)	9.732	11.301
Secretaria da Habitação - Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano (Vila Itália-São José do Rio Preto)	(c)	-	10
Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo - Monte Sião/Areião	(b)	-	546
Secretaria da Habitação - Nova Alvarenguinha/ São Bernardo do Campo	(b)	6.317	65
Secretaria da Habitação - Jd Serro Azul São Bernardo do Campo	(b)	1.654	26
Secretaria de Desenv. Urbano e Habitação - Eiji Kikuti São Bernardo do Campo	(b)	1.300	4.492
Secretaria da Habitação - Programa de Desenvolvimento Urbano - Moradia Indígena	(b)	20.962	5.768
Secretaria da Habitação - Programa de Desenvolvimento Urbano - Moradia Quilombola	(b)	-	3.965
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	(b)	12.981	2.440
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	(f)	3.107	-
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	(c)	52.100	152.210
Favela do Pernilongo	(a)	24.271	52.717
PM Franco da Rocha	(b)	1.870	5.908
Município Santos Cubatão W	(b)	21	-
Município São Bernardo do Campo - Vila Ferreira Etapa 2	(b)	858	-
SP Águas - Ribeirão Vermelho e Guarulhos C	(b)	14.793	-
Estádio do Ibirapuera	(b)	10.797	-
DER Campinas Miguel Melhado	(d)	10.414	-
Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/ Parceria Público Privada - PPP	(b)	504	30.100
		420.070	497.122

(a) 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 13,77% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (10,33% a.a. em 31 de dezembro de 2024).

(b) 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 10,95% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (8,10% a.a. em 31 de dezembro de 2024).

(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 14,12% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (10,37% a.a. em 31 de dezembro de 2024).

(d) O fundo "BB Renda Fixa CP Automático Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento" apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem impacto de impostos de 10,85% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (em 31 de dezembro de 2024 não tínhamos essa aplicação).

(e) 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 12,09% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (10,92% a.a. em 31 de dezembro de 2024).

(f) O fundo "CEF Automático Polis Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento" apresentou uma taxa de rentabilidade nominal, sem impacto dos impostos de 13,77% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (10,37% a.a. em 31 de dezembro de 2024).

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 30.

7 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 2025, 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:

Sendo assim, a Companhia optou por não reconhecer tais efeitos em suas demonstrações financeiras naquela data.

5 Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2025	31/12/2024
Caixa	121	103
Depósitos bancários à vista	19.180	9.883
Aplicações financeiras	210.255	49.863
	229.557	59.848

As aplicações financeiras estão, em sua maioria, mantidas no Banco do Brasil, e se referem a um fundo denominado "BB Renda Fixa SD Simp. Solidez Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", com rentabilidade de 10,95% até o período findo em 31 de dezembro de 2025 (8,10% no ano de 2024); um fundo denominado "BB Renda Fixa SD Diferenciado Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", com rentabilidade de 13,77% até o período findo em 31 de dezembro de 2025 (10,33% no ano de 2024) e também em um fundo denominado "BB Renda Fixa Solidez Absoluta Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento", com rentabilidade de 13,20% até o período findo em 31 de dezembro de 2025 (9,77% no ano de 2024), 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 13,77% até dezembro de 2025 (10,37% no ano de 2024).

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 2025, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 1.740.793, relativo à liberação dos recursos do orçamento de 2025.

Informações sobre a exposição da Companhia a riscos de mercado e de crédito estão incluídas na nota explicativa nº 30.

6 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" e "BB Renda Fixa Simp. Solidez Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimentos", 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 às aplicações descritas estão divulgados na nota explicativa nº 18.

	Rendimento	31/12/2025	31/12/2024
	(b)	12.329	6.251
	(a)	3.544	9.422
	(e)	43	39
	(c)	79.721	48.769
	(b)	1.063	1.698
	(b)	40.497	59.617
	(a)	8.446	8.730
	(c)	20.883	27.147
	(b)	4.322	3.973
	(c)	41.939	47.210
	(a)	7.314	6.984
	(b)	12.912	4.650
	(a)	69	62
	(b)	24	22
	(b)	15.283	3.000
	(c)	9.732	11.301
	(c)	-	10
	(b)	-	546
	(b)	6.317	65
	(b)	1.654	26
	(b)	1.300	4.492
	(b)	20.962	5.768
	(b)	-	3.965
	(b)	12.981	2.440
	(f)	3.107	-
	(c)	52.100	152.210
	(a)	24.271	52.717
	(b)	1.870	5.908
	(b)	21	-
	(b)	858	-
	(b)	14.793	-
	(b)	10.797	-
	(d)	10.414	-
	(b)	504	30.100
		420.070	497.122

	31/12/2025	31/12/2024
Prestações a receber	2.370.026	2.142.245
Devedores por vendas compromissadas	13.372.933	12.784.295
Programa - Carta de Crédito Associativo (i)	3.145.810	2.937.365
	18.888.769	17.863.905
Perda estimada com subsídios contratuais (ii)	(3.959.697)	(3.664.902)
Perdas de crédito esperada (iii)	(2.514.449)	(2.233.605)
	(6.474.146)	(5.898.507)
	12.414.623	11.965.398
Circulante	1.864.938	1.717.366
Não circulante	10.549.685	10.248.032
	12.414.623	11.965.398

(i) Valor referente ao cadastro de 17.623 beneficiários até o final do exercício de 2025 (14.254 até o final do exercício de 2024), em diversos conjuntos habitacionais em produção, em virtude da obrigatoriedade do recolhimento do seguro habitacional MIP-Morte e Invalidez Permanente.

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 20.

(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 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.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

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 todo 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 2025 e 2024 está divulgada no quadro abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Prestações a Vencer	17.235.032	16.350.007
Prestações Vencidas:		
Vencidas até 1 ano	612.003	379.654
Vencidas entre 1 ano e 2 anos	130.257	156.836
Vencidas entre 2 ano e 3 anos	119.263	138.856
Vencidas entre 3 ano e 4 anos	99.491	112.218
Vencidas entre 4 ano e 5 anos	80.010	88.836
Vencidas entre 5 ano e 6 anos	71.504	78.681
Acima de 6 anos	541.208	558.817
	<u>1.653.737</u>	<u>1.513.898</u>
	<u>18.888.769</u>	<u>17.863.905</u>

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, desarrajo 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 2024	(3.156.037)
(+) Constituição de perda	(508.865)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(3.664.902)
(+) Constituição de perda	(294.795)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(3.959.697)

(ii) Perda esperada sobre prestações a receber e devedores por vendas compromissadas:

Saldo em 1º de janeiro de 2024	(1.908.880)
(+) Constituição de perda	(324.725)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(2.233.605)
(+) Constituição de perda	(280.844)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(2.514.449)

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 30.

8 Impostos e Contribuições

8.a Impostos a recuperar

O saldo é proveniente de tributação dos rendimentos de aplicações financeiras, assim como da retenção sobre 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\$ 26.703 no encerramento do exercício, findo em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 20.095 em 31 de dezembro de 2024).

8.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 no decorrer do exercício de 2026, tendo em vista que a Companhia não obteve lucro no encerramento daquele exercício. No ano de 2025, não houve pagamento por estimativa.

9 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 31 – partes relacionadas.

	31/12/2025	31/12/2024
Faturas a Receber		
Secretaria da Habitação	791	365
	<u>791</u>	<u>365</u>
Serviços Técnicos Prestados		
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação	-	2.930
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	684	706
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	-	5
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	78	78
Procuradoria Geral do Estado - PGE	54	669
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	572	787
Secretaria Municipal da Educação	55	29
Secretaria de Governo e Relações Institucionais	-	4.481
Secretaria da Justiça e Cidadania	125	374
Secretaria de Turismo e Viagens - Gestão de Convênios I	1.772	3.158
Secretaria da agricultura e abastecimento	27	(96)
Departamento Estadual de Investigações - DEIC	29	-
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Civil - DECAP I	316	673
COHAB Santista	101	520
Demais Secretarias	646	(55)
	<u>4.459</u>	<u>14.259</u>
Administração de Condomínio		
Secretaria de Governo	526	526
Secretaria Desenvolvimento Urbano e Habitação	894	609
Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ	830	585
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM	1.068	-
Defensoria Pública do Estado de São Paulo	285	-
Coordenadoria Patrimonial Estado/Secretaria de Gestão Governo Digital	612	338
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE	-	428
Departamento Est. de Trânsito de SP - DETRAN	528	505
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Serra do Mar)	-	236
Secretaria de Desenvolvimento Social - SEDS	1.586	939
Secretaria Transportes Metropolitanos - STM	577	232
Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SDU	235	-
Agência de Águas do Estado de São Paulo - SP Águas	492	-
Demais secretarias	327	389
	<u>7.960</u>	<u>4.787</u>
Total geral de serviços prestados a receber	<u>13.210</u>	<u>19.411</u>

10 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.

	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
		Reapresentado	Reapresentado
Terrenos	516.061	627.052	630.821
Outros custos acessórios dos terrenos	216.380	252.046	245.372
	<u>732.441</u>	<u>879.098</u>	<u>876.193</u>
Perda estimada para redução ao valor realizável líquido (áreas invadidas)	(332.788)	(325.337)	(314.430)
Perda estimada para redução ao valor realizável líquido (subsídio)	(153.267)	(209.100)	(215.773)
	<u>(486.055)</u>	<u>(534.437)</u>	<u>(530.203)</u>
	<u>246.386</u>	<u>344.661</u>	<u>345.990</u>

b. Movimentação das perdas estimadas

(iii) A provisão para redução ao valor realizável líquido foi calculada com base na revisão das informações disponíveis sobre a situação atual dos terrenos invadidos e áreas remanescentes, inviabilizando projetos até a reversão do cenário pela Companhia. Em 2025, houve a constituição de perda, referente à reavaliação das áreas invadidas, com impacto no resultado. Adicionalmente, ocorreu a reversão da perda estimada de subsídio constituída no exercício anterior, impactando positivamente a demonstração de resultado.

Saldo em 1º de janeiro de 2024	(530.203)
(+) Constituição da perda (áreas invadidas)	(10.907)
(-) Reversão da perda (subsídio)	6.673
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(534.437)
(+) Constituição da perda (áreas invadidas)	(7.450)
(-) Reversão da perda (subsídio)	55.833
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(486.055)

a. Análise da situação dos terrenos:

Situação dos terrenos em 31/12/2025	quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos (ii)	45	340.543	(153.267)	187.276
Restrição por invasão (i)	40	372.414	(332.788)	39.626
Áreas remanescentes	8	19.484	-	19.484
Total	93	732.441	(486.055)	246.386

Situação dos terrenos em 31/12/2024	quantidade	Valor total dos terrenos	Provisão	Valor líquido dos terrenos
Disponível para projetos (ii)	61	430.432	(209.100)	221.332
Restrição por invasão (i)	37	352.849	(325.337)	27.512
Áreas remanescentes	11	15.514	-	15.514
Aquisições em dez/23	4	80.303	-	80.303
Total	109	879.098	(534.437)	344.661

(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 2025 corresponde ao remanescente não invadido.

(ii) Em 31 de dezembro de 2025, foi calculada a média de subsídios que serão concedidos futuramente sobre o estoque de terrenos, em atendimento ao CPC 16 – Estoques. O mesmo procedimento foi aplicado ao exercício de 2024.

b. Desapropriações em andamento

Composição:

	31/12/2025	31/12/2024
Ativo não circulante		
Desapropriações em andamento	207.697	101.530
Passivos não circulante		
Provisão para desapropriações em andamento	(212.431)	(107.504)

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.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

11 Projetos em fase de desenvolvimento

a. Composição

	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
		Reapresentado	Reapresentado
Recursos próprios (i)	1.281.343	1.309.142	1.329.283
Perda estimada para redução ao valor recuperável líquido (iii)	(59.712)	(47.510)	(28.997)
Perda estimada para redução ao valor recuperável líquido (subsídios) (iii)	(468.490)	(476.392)	(499.440)
	753.141	785.240	800.846
Empreitada Integral (ii)	-	11.282	11.282
Perda estimada para redução ao valor recuperável líquido (iii)	-	(11.282)	(11.282)
	753.141	785.240	800.846

(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) O montante de R\$ 11.282, refere-se ao empreendimento Santo Amaro E que está invadido há tempos, sem perspectiva de retomada, por essa razão foi baixado definitivamente.

(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. Em 31 de dezembro de 2025, foi calculada a média de subsídios que serão concedidos futuramente sobre o estoque de obras em andamento, em atendimento ao CPC 16 – Estoques. O mesmo procedimento foi aplicado ao exercício de 2024.

b. Movimentação dos custos de projetos em desenvolvimento

Programa com recursos próprios e convênios SEHAB/COHAB	Saldo em 01/01/2024	Movimentação em 2024	Saldo em 31/12/2024	Movimentação em 2025	Saldo em 31/12/2025
	Reapresentado		Reapresentado		
Edificação	849.044	116.401	965.445	(70.611)	894.834
Infraestrutura	298.769	(111.006)	187.763	(5.117)	182.646
Custo de planejamento e projeto	31.930	(2.202)	29.728	8.258	37.986
Terreno	211	(211)	-	32.628	32.628
Juros contratuais	5.727	(5.727)	-	-	-
Seguros	134	(104)	30	25	55
Sondagem	1.420	1.324	2.744	3.431	6.175
Terraplenagem	120.890	(19.702)	101.188	(11.524)	89.664
Topografia	3.120	5.221	8.341	9.132	17.473
IPU	1.133	(52)	1.081	921	2.002
Outros Custos não relacionados acima	16.905	(4.082)	12.823	5.059	17.882
Redução ao valor recuperável líquido	(28.997)	(18.514)	(47.511)	(12.202)	(59.713)
Redução ao valor recuperável líquido (subsídios)	(499.440)	23.048	(476.392)	7.902	(468.490)
Total (i)	800.845	(15.604)	785.240	(32.099)	753.141
Programa empreitada integral					
Edificação	7.734	-	7.734	(7.734)	-
Infraestrutura	462	-	462	(462)	-
Custo de planejamento e projeto	71	-	71	(71)	-
Terreno	2.799	-	2.799	(2.799)	-
Terraplenagem	164	-	164	(164)	-
Outros Custos não relacionados acima	51	-	51	(51)	-
Redução ao valor recuperável líquido	(11.282)	-	(11.282)	11.282	-
Total (ii)	-	-	-	-	-
Total Geral	800.845	(15.604)	785.240	(32.099)	753.141

c. Movimentação da estimativa da redução ao valor recuperável:

Saldo em 1º de dezembro de 2024	(528.437)
(+) Constituição da perda	(18.513)
(-) Reversão de perda (subsídio)	23.048

Saldo em 31 de dezembro de 2024	(523.902)
(+) Constituição da perda	(12.202)
(-) Reversão de perda (subsídio)	7.902

Saldo em 31 de dezembro de 2025	(528.202)
---------------------------------	-----------

O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica de "despesas de produção e comercialização" no resultado.

12 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\$ 47.464 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 48.777 em 31 de dezembro de 2024).

a. Composição

	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
		Reapresentado	Reapresentado
Imóveis em concessão onerosa	938.331	788.780	815.395
Redução ao valor realizável líquido imóveis em concessão onerosa	(359.850)	(209.492)	(221.469)
	578.481	579.288	593.926

Até o final do exercício de 2024, a estimativa da perda 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia revisou essa estimativa e efetuou um complemento da perda de subsídios sobre seu estoque, em atendimento ao CPC 16 – Estoques, utilizando a média dos subsídios concedidos nos contratos de financiamentos.

b. Movimentação das perdas estimadas

Saldo em 1º de dezembro de 2024	(221.469)
(-) Reversão de perda	11.977
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(209.492)
(+) Constituição de perda	(150.358)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(359.850)

O reflexo da perda estimada é assumido nas rubricas de "despesas com produção e comercialização" e "despesas com subsídios" no resultado.

c. Concessão onerosa SEHAB/ COHAB

	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
		Reapresentado	Reapresentado
Imóveis em concessão onerosa - SEHAB/COHAB	384.647	387.241	399.653
Perda esperada para redução ao valor recuperável líquido (subsídios)	(147.512)	(146.222)	(153.515)
	237.135	241.019	246.138

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia transferiu para melhor classificação, os 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.

A Companhia aplica a mesma média descrita no item (a) para o cálculo de futuras perdas com subsídios na conversão dos contratos onerosos para financiamento.

d. Movimentação das perdas estimadas:

Saldo em 1º de dezembro de 2024	(153.515)
(-) Reversão de perda	7.293
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(146.222)
(+) Constituição de perda	(1.290)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(147.512)

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 (idoso) - 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:

- Reservar 5% das unidades habitacionais produzidas pela CDHU aos idosos (com exceção das unidades construídas por regime de mutirão);
- Atender pessoa idosa com idade igual ou superior a 60 anos;
- Família do idoso deve comprovar rendimentos entre 1 e 5 salários mínimos;
- O imóvel permanecer no patrimônio da CDHU;
- Conceder o atendimento habitacional pelo período de 2 anos, prorrogáveis por igual período, podendo prevalecer até o falecimento do concessionário;
- 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;
- 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 do 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:

- Atender idosos com rendimentos entre 1 e 10 salários-mínimos;
- 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;
- 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 ocupantes 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



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

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 Habito 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 Itapeçerica da Serra - Parque Santa Amélia, 81 unidades habitacionais e no empreendimento Embu-Guaçu A, 14 unidades habitacionais -UH's.

13 Imóveis a comercializar

c. Composição

	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
		Reapresentado	Reapresentado
Imóveis concluídos e não comercializados (i)	677.283	202.096	194.400
Imóveis para revenda (ii)	20.991	18.140	16.036
	698.274	220.236	210.436
Perda esperada para redução ao valor recuperável líquido (iii)	(16.016)	(11.726)	(13.188)
Perda esperada de redução ao valor realizável líquido subsídios (iv)	(261.646)	(78.733)	(75.763)
	(277.662)	(90.459)	(88.951)
	420.612	129.777	121.485

(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.

(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 2025, foram regularizadas 410 unidades habitacionais.

(iv) Variação a maior no exercício de 2025, decorrente do aumento do número de unidades habitacionais entregues e ainda não comercializadas, consequentemente, a perda estimada será superior.

d. Movimentação dos imóveis disponíveis para comercialização:

Saldo em 1 de dezembro de 2024	210.436
Imóveis concluídos e não comercializados	7.696
Imóveis para revenda	2.104
Saldo em 31 de dezembro de 2024	220.236
Imóveis concluídos e não comercializados	475.187
Imóveis para revenda	2.851
Saldo em 31 de dezembro de 2025	698.274

e. Movimentação das perdas esperadas:

Saldo em 1º de dezembro de 2024	(88.951)
(-) Reversão da perda de unidades invadidas	1.462
(+) Perda esperada de subsídios	(2.971)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(90.459)
(-) Perda esperada das unidades invadidas	(4.290)
(-) Perda esperada de subsídios	(182.912)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(277.662)

O reflexo da perda esperada é assumido na rubrica "despesas de produção e comercialização" no resultado.

14 Fundo de compensação de variações salariais (FCVS)

Composição

	31/12/2025	31/12/2024	01/12/2024
		Reapresentado	Reapresentado
<i>Ativo não circulante</i>			
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	25.909	1.542	6.397
	25.909	1.542	6.397
<i>Ativo não circulante</i>			
Fundo de compensação de variação salarial a receber (ii)	190.648	635.348	613.947
Fundo de compensação de variação salarial a receber (i)	-	11.703	13.328
	190.648	647.051	627.275
Baixa contratos com saldo nulo e juros contratuais a maior	-	(533.224)	(533.224)
Estorno da perda esperada para redução ao valor recuperável do PL	-	161.831	153.459
		(371.393)	(379.765)
Perda esperada para redução ao valor recuperável (iii)	(74.754)	-	-
	115.894	647.051	627.275
Total Fundo de compensação de variação salarial a receber	141.803	648.593	633.672

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 o 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 CCFVCS 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 epígrafe, 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.

Em outubro de 2025, a Companhia revisou a metodologia de cálculo para apuração dos valores oriundos das operações de liquidação antecipada com desconto e transferências de titularidade, passíveis de ressarcimento pelo FCVS.

Nos termos da legislação vigente, os cálculos para apuração dos valores devidos pelo FCVS observaram, nos primeiros cinco anos (a partir de janeiro/1997), além da atualização pela TR, as taxas de juros pactuadas nos contratos firmados com os mutuários. Após esse período, o limite estabelecido foi de 3,12% ao ano.

Ocorre que a metodologia de cálculos adotada na apuração conduzida pela CDHU considerou taxas de juros médias de 5,63% a.a., em conformidade às taxas contratadas nas operações de financiamentos originais.

Devido à evolução do saldo da data do evento até agosto de 2022, o saldo a receber relativo aos 8.088 contratos já habilitados, de responsabilidade da Secretaria do Tesouro Nacional, estava contabilizado superavaliado.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia baixou o montante de R\$ 115.923 mil (conforme resolução de diretoria nº 116/25, datada de 08 de outubro de 2025, e transferiu para o circulante o valor de R\$ 19.230 mil, que serão novados em 2026.

(ii) Em 31 de dezembro de 2025, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, existem 25.587 contratos que se encontram com eventos caracterizados perfazendo um total de R\$ 190.648 mil.

(iii) Sobre o saldo remanescente em 31 de dezembro de 2025, foi considerado o histórico de negativas de cobertura que gerou uma nova provisão da perda esperada de R\$ 74.754 mil, em comparação ao exercício anterior, em decorrência da diminuição do valor a receber.

O reflexo da perda estimada é assumido na rubrica de "despesas com produção e comercialização" no resultado.

15 Depósitos judiciais

Composição

	31/12/2025	31/12/2024	01/01/2024
		Reapresentado	Reapresentado
Cíveis (i)	51.537	51.842	47.748
Trabalhistas (ii)	12.882	1.970	2.181
Tributárias (iii)	59.098	46.971	41.034
	123.517	100.783	90.963

(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.

A variação e decorrente da baixa de 5.411 ações não identificadas no GPJA em relação ao exercício anterior, assim como a apropriação do valor do depósito pelo valor original.

(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. São depósitos mantido junto ao Banco do Brasil e à Caixa Econômica Federal (CEF).

(iii) Os depósitos judiciais de natureza tributária são pagamentos de débitos fiscais, ou para evitar leilão de imóvel, ou à substituição de penhora, geralmente de IPTU e outras dívidas com os municípios ou concessionárias de serviços.

Salientamos que os saldos foram validados com os relatórios disponibilizados pela Superintendência Jurídica e respectivos extratos bancários.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

16 Fornecedores e prestadores de serviços

	31/12/2025	31/12/2024
Empreiteiros de Obras	189.811	193.530
Prestadores de serviços	39.868	66.155
Cauções e retenções contratuais	10.042	9.732
Outros	856	3.665
	240.577	273.082

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.

17 Empréstimos e financiamentos

a. Movimentação

	Saldo em 01/01/25	Captações	Pagamento da prestação				Encargos	Atualização Monetária	Saldo em 31/12/25
			Amortização	Juros incorridos	Encargos	Juros			
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	108.880	-	(10.707)	(5.225)	(2.404)	5.225	1.984	100.157	
Total Circulante	108.880	0	(10.707)	(5.225)	(2.404)	5.225	1.984	100.157	

	Saldo em 01/01/24	Captações	Pagamento da prestação				Encargos	Atualização Monetária	Saldo em 31/12/24
			Amortização	Juros incorridos	Encargos	Juros			
Caixa Econômica Federal - Pró Moradia	118.061	-	(10.051)	(5.671)	(2.609)	5.671	869	108.880	
Total Circulante	118.061	0	(10.051)	(5.671)	(2.609)	5.671	869	108.880	

b. Detalhamento

Instituição financeira	Data de vencimento	Taxa de juros a.a	Garantia	31/12/2025	31/12/2024
				Circulante	Circulante
Caixa Econômica Federal	abril/2033	7,30%	(a)	90.193	98.196
Caixa Econômica Federal	maio/2033	7,30%	(a)	3.285	3.571
Caixa Econômica Federal	dezembro/2034	7,30%	(a)	6.679	7.113
				100.157	108.880

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 Alemao (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 Alemao, 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.

Índice de Cobertura do Serviço da Dívida - ICSD

Em razão do modelo de negócio, a Companhia não gera EBITDA e, conseqüentemente, 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	(50,42)

18 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Secretaria da Habitação - Carta de Crédito Associativo	85.283	199.594
Secretaria da Habitação - Cidade Legal	79.721	48.625
Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Social - Vida Longa	46.364	60.606
Secretaria da Habitação X Departamento de Estradas de Rodagens - DER	41.077	46.128
Auxílio Moradia Emergencial/Novo Começo	17.380	11.088
Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ (Linha 17)	12.901	17.416
Secretaria da Habitação - Programa Sub 50 Casa Paulista - Cobansa	8.744	10.279
Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ (Linha 5 e 15)	30.017	6.980
Fundo Social de São Paulo - Projeto Casa da Família, Praça da Cidadania e Reforma	12.151	3.008
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE - Polder V. Itaim	23	22
Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/ Parceria Público Privada - PPP	-	30.100
Secretaria da Habitação - Alvarenguinha - S.B. Campo	30.130	-
Secretaria da Habitação - Desenvolvimento Urbano Moradias Indígenas)	19.417	-
Outros convênios	(8.297)	11.410
	374.911	445.256

A seguir detalhes dos principais convênios ativos em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

• **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 participantes, 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 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 - COBANS:** 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 COBANS, 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 ao 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).

19 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.



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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 e 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:

	31/12/2025	31/12/2024
Causas cíveis	557.605	593.572
Causas trabalhistas	84.944	85.553
Demais causas tributárias	67.589	74.204
	710.138	753.329

As movimentações nas provisões trabalhistas, cíveis e tributárias são apresentadas a seguir:

	01/01/2025	Atualização Monetária	Adições de provisões	Baixas de provisões	Pagamentos	31/12/2025
Cíveis	593.572	42.797	148.256	(210.546)	(16.474)	557.605
Trabalhistas	85.553	2.675	30.441	(30.818)	(2.907)	84.944
Outras causas tributárias	74.204	3.092	11.822	(21.419)	(110)	67.589
	753.329	48.564	190.519	(262.783)	(19.491)	710.138
	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

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.

- **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\$ 582.959 (R\$ 606.219 em 2024). A variação ocorrida em relação ao exercício anterior, deve-se ao fato de alguns processos tributários que estavam com probabilidade de perda possível, após minuciosa análise da administração, passaram a ser considerados como perda remota.

20 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 2025, foram cadastrados 14.265 beneficiários, no montante de R\$ 3.149.477 (em 31 de dezembro de 2024, 13.726 beneficiários, no montante de R\$ 2.937.408).

21 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social da Companhia é formado pelo montante de R\$ 20.217.257 (R\$ 18.570.420 em 31 de dezembro de 2024) totalmente subscrito e integralizado representado por 30.876.638.996 ações ordinárias de classe única e nominativas sem valor nominal (26.634.092.308 ações ordinárias de classe única e nominativas em 31 de dezembro de 2024), conforme demonstrado abaixo:

	31/12/2025			31/12/2024		
	Quantidade de ações	Valor	%	Quantidade de ações	Valor	%
Fazenda do Estado de São Paulo	30.876.638.964	20.217.257	99,99	26.634.092.276	18.570.420	99,99
Outros	32	-	0,01	32	-	0,01
	30.876.638.996	20.217.257	100,00	26.634.092.308	18.570.420	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\$ 1.646.837, recebido no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e que foi totalmente integralizado na AGO ocorrida em 10 de junho de 2025.

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 2025, a Companhia recebeu recursos da ordem de R\$ 1.740.763, relativo à liberação dos recursos do orçamento de 2025.

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.

22 Receitas, custos e despesas de produção e comercialização

	31/12/2025	31/12/2024 Reapresentado
Receitas de vendas de unidades habitacionais (i)	705.612	1.262.501
(-) Subsídios concedidos	(845.722)	(996.165)
	(140.110)	266.336
Juros contratuais, atualização monetária sobre financiamentos e FCVS	1.178.148	997.284
Taxas de licitação, de remuneração com cadastramento, multas contratuais e apoio comunitário	209	994
	1.178.357	998.278
Custo de produção de unidades (ii)	(550.799)	(1.000.752)
(+) Provisão/ reversão para perdas estimadas no valor realizável líquido dos estoques	(192.608)	52.994
	(743.407)	(947.758)
Despesas residuais apuradas no encerramento dos empreendimentos	(101.108)	(143.684)
Despesas com recuperação de unidades	(48.254)	(12.936)
Reversão (Perda) estimada para projetos em fase de desenvolvimento e terrenos	(19.624)	(35.430)
Gerenciamento de produção (ii)	(310.949)	(209.935)
Fiscalização de obras (iii)	(104.978)	(71.670)
Serviços de vigilância	(56.661)	(51.087)
Reversão perda estimada para imóveis a comercializar	(4.290)	1.462
Ajuda de custo/ auxílio moradia	(1.829)	(1.518)
Serviços técnicos contratados	(23.137)	(53.415)
Programa Estadual de regularização, Vila Dignidade e Moradia Indígena	(6.677)	(1.901)
Indenizações por ações judiciais	(31.543)	(26.336)
Provisão para contingências cíveis e tributárias	42.583	57.811
Provisão (apropriação) medições obras	-	(22.035)
Demais despesas de produção e comercialização	(19.507)	(12.956)
	(685.974)	(583.630)
	(391.134)	(266.274)

(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 2025 foram assinados 3.813 novos contratos de financiamento (6.941 em 2024).

(ii) O aumento é referente à necessidade de contratação de novos colaboradores para suprir as necessidades de diversas áreas da Companhia.

(iii) Aumento do canteiro de obras, automaticamente, houve acréscimo na fiscalização.



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

23 Receitas e despesas com gestão de créditos

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de gestão de créditos		
Locação por concessão de uso (i)	38.860	43.261
Prêmio de seguro de mutuários	3.318	-
Carta de crédito PAC / BID	396	434
Reembolso de custas judiciais e cartorárias	68	105
Taxas de remuneração com cobrança e administração e CAF/FPHIS (ii)	20.319	33.631
Outras receitas na gestão de créditos	142	221
	<u>63.103</u>	<u>77.652</u>
Despesas de gestão de créditos		
Perda (Reversão) estimada do FCVS (iii)	87.077	(8.372)
Distrato, rescisão contratual e término de prazo (iv)	(2.677)	(44.397)
Indenização de sinistro	(435)	-
Honorários para recuperação de créditos	(1.564)	(2.246)
Custas cartorárias, publicações editais e leilões públicos	(2.627)	(2.074)
Contribuição/ Baixa FCVS (v)	(115.926)	(1.362)
Notificações à mutuários	(274)	(581)
Seguro habitacional	(6.136)	(4.998)
	<u>(42.562)</u>	<u>(64.030)</u>
	<u>20.541</u>	<u>13.622</u>

(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 abatidas na conversão em financiamento. A diminuição em relação ao ano anterior está relacionada às conversões de concessão onerosa em contratos de financiamento.

(ii) A variação decorreu essencialmente do pagamento de remuneração da carta de crédito associativo pelo FPHIS.

(iii) Em 31 de dezembro de 2025, em decorrência de análise dos contratos com cobertura, existem 25.587 contratos que se encontram com eventos caracterizados perfazendo um total de R\$ 190.648 mil. Sobre esse saldo, foi considerado o histórico de negativas de cobertura que gerou uma reversão da perda estimada de R\$ 87.077.

(iv) A partir do exercício de 2025, a Companhia passou a contabilizar as prestações distratadas, rescindidas e adjudicadas para recompor o custo dos imóveis retomados que serão revendidos posteriormente.

(v) Variação decorrente da baixa do montante de R\$ 115.926, conforme resolução de diretoria nº 116/25, datada de 08 de outubro de 2025. O ajuste refere-se aos 8.088 contratos já habilitados, de responsabilidade da Secretaria do Tesouro Nacional, que estavam contabilizados com superavaliação.

27 Despesas gerais e administrativas

	31/12/2025	31/12/2024
Despesas com pessoal		
Salários e ordenados	(72.136)	(67.564)
Assistência Médico-Hospitalar	(25.316)	(22.338)
Provisão para pagamento de férias e férias indenizadas	(9.871)	(10.061)
Horas extras	(1.136)	(1.088)
Programa de Alimentação do Trabalhador	(7.161)	(7.878)
Décimo terceiro salário	(6.238)	(6.311)
Bolsa complementação educação	(3.175)	(3.083)
Salários de Comissionados (nota 35 - partes relacionadas)	(919)	(795)
Honorários da diretoria (nota 35 - partes relacionadas)	(2.578)	(2.646)
Programa Participação Resultados	(5.263)	(5.341)
Vale Transporte	(777)	(747)
Honorários do Conselho de Administração e Conselho Fiscal (nota 35 - partes relacionadas)	(2.303)	(2.411)
Auxílio Creche	(71)	(91)
Seguro de Vida em Grupo	(128)	(173)
Treinamento	(485)	(309)
Demais despesas com pessoal	(465)	(239)
	<u>(138.021)</u>	<u>(131.075)</u>
Despesas com encargos sociais		
Contribuição social - COFINS (i)	(39.920)	(57.485)
Provisão para causas trabalhistas e tributárias	609	(24.458)
I.N.S.S e contribuições correlatas	(18.264)	(17.456)
Contribuição para o FGTS	(8.438)	(7.155)
Contribuição para o PIS/PASEP (i)	(7.465)	(11.246)
Seguro de Acidente do Trabalho	(357)	(550)
Indenizações e avisos prévios	(406)	(318)
Outros encargos sociais	(925)	(835)
	<u>(75.166)</u>	<u>(119.503)</u>
Despesas com serviços de terceiros		
Serviços de processamento de dados (nota 35 - partes relacionadas)	(29.047)	(27.336)
Serviços de divulgação	(20.076)	(27.152)
(i) Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo (PRODESP) - (nota 35 - partes relacionadas)	(980)	(723)
Serviços de zeladoria e condomínio	(467)	(1.814)
Serviços de comunicação / postais (ii)	(11.865)	(5.701)
Serviços técnicos contratados - PJ	(47.089)	(51.892)
Conservação de bens administrativos	(5.047)	(5.877)
Serviços de reprografia	(1.663)	(1.464)
Locação de bens e despesas com condomínio	(1.054)	(1.369)
Postos de atendimento descentralizados (nota 35 - partes relacionadas)	(434)	(496)
Transporte, despachos e armazenagem	(1.687)	(1.302)
Locação de veículos (iii)	(4.447)	(2.031)
Judiciais e de Cartório	(1.922)	(2.320)
Serviços de comunicação-Telefonia	(1.043)	(1.112)
Locação moveis e equipamentos de escritório	(178)	(456)
Serviços de conservação e limpeza (iv)	(1.993)	(4.873)
Serviços de vigilância (iv)	(15)	(11.987)
Tarifas de água e esgoto, luz e gás (iv)	(3.178)	(7.371)
Serviços de copa	(521)	(491)
Outros serviços de terceiros/ Conservação de bens locados (iv)	(6.709)	(20.463)
	<u>(139.415)</u>	<u>(176.230)</u>
Despesas com encargos diversos		
Ações e acordos trabalhistas (v)	3761	(1.793)
Viagens e estadias	(1.719)	(1.263)
Amortizações (vi)	(2.256)	(1.080)
Contribuição ao Centro de Integração Empresa-Escola - CIEE e Fundação do Desenvolvimento Administrativo - FUNDAP	(402)	(241)
Depreciações	(509)	(452)
Recepções, exposições, congressos e correlatos	(445)	(67)
Despesas com locomoção	(64)	(72)
Contribuições a associações de classe	(131)	(200)
Despesas com representação	(160)	(136)
Contribuições ao pacto global ONU	(27)	(27)
	<u>(1.952)</u>	<u>(5.331)</u>
	<u>(354.557)</u>	<u>(432.139)</u>

(i) A Companhia revisou a sistemática adotada na apuração das contribuições, considerando uma análise detalhada de todas as possibilidades legais de aproveitamento de créditos, e a partir de setembro de 2025, deixou de recolher as contribuições sociais do PIS e da COFINS.

(ii) Em 30/04/2025 houve aumento das tarifas postais que chegou a 45%. Houve também aumento da demanda dos serviços, devido às diversas campanhas de diminuição de inadimplência efetuadas pela Companhia.

(iii) Devido à implementação das ações de atendimento nas áreas da Favela do Moinho, Kampala e finalização de São Sebastião, houve a exigência de maior quantidade de transportes de técnicos e beneficiários.

(iv) A diminuição em relação ao exercício anterior se deve à reclassificação de boa parte das despesas para a rubrica "Despesas Condominiais" que são reembolsadas pelos condôminos dos Edifícios CIDADE.

(v) Variação decorrente de ajustes de depósitos judiciais trabalhistas.

24 Receitas de serviços prestados

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de serviços prestados		
Serviços técnicos especializados	77.168	83.335
Administração de condomínio	-	47.814
Boletim referencial de custos	237	258
(-) Imposto sobre serviços prestados - ISS	(3.938)	(4.069)
	<u>73.467</u>	<u>127.338</u>

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.

25 Outras receitas operacionais

	31/12/2025	31/12/2024
Outras receitas operacionais		
Recuperação de despesas de obras	38.991	23.490
Recuperação de despesas administrativas e de comercialização	1.763	8.344
Aluguéis de imóveis comerciais	2.815	2.151
Outras receitas	15.283	2.274
	<u>58.852</u>	<u>36.259</u>

26 Despesas com desenvolvimento comunitário

	31/12/2025	31/12/2024
Serviços técnicos contratados (i)	(190.441)	(142.935)
Equipamentos comunitários	(1.517)	(4.643)
Quadras poliesportivas	(230)	(350)
Demais despesas com desenvolvimento comunitário	-	(21)
	<u>(192.188)</u>	<u>(147.949)</u>

(i) Os serviços técnicos contratados registrados nesta rubrica, se refere ao trabalho técnico para organização social e condominial de diversos empreendimentos entregues.



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

(vi) Nos novos contratos da PRODESP, em que a maioria dos serviços de nuvem é considerada licenciamento de uso, o valor dos intangíveis elevou-se consideravelmente, aumentando, consequentemente, as amortizações.

28 Receitas e despesas financeiras

	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras		
Multas, mora e atualização monetária	19.583	19.381
Juros de aplicação financeira (i)	17.347	9.657
Receitas contratuais	760	726
	<u>37.690</u>	<u>29.764</u>
Despesas financeiras		
Despesas e tarifas bancárias	(8.889)	(8.449)
Juros contratuais	(5.225)	(5.546)
Atualização monetária sobre empréstimos	(1.985)	(869)
Outras despesas de variações monetárias	(3.035)	(5.262)
	<u>(19.134)</u>	<u>(20.126)</u>
	<u>18.556</u>	<u>9.638</u>

(i) Variação decorrente do aumento do volume dos recursos aplicados até 31 de dezembro de 2025 em relação ao ano anterior.

29 Resultado por ação

Conforme nota explicativa nº 21 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 2025 foi de 0,00004 (prejuízo de 0,03805 em 31 de dezembro de 2024) e diluído de R\$ 0,00003 (prejuízo de R\$ 0,03289 em 31 de dezembro de 2024). O fator de diluição das ações é representado pelos recursos adiantados pelo acionista para futuro aumento de capital que em 31 de dezembro de 2025 era de R\$ 1.740.793 (R\$ 1.646.837 em 31 de dezembro de 2024).

30 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.

	Valor futuro a pagar	6 meses ou menos	6 - 12 meses	1 - 2 anos	2 - 5 anos	5 anos em diante
Fornecedores	240.577	120.289	120.288	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	134.533	9.209	9.228	18.447	36.644	61.005
Convênios à repassar	374.911	250.688	107.705	16.518	-	-
Outras exigibilidades	88.549	44.275	44.274	-	-	-
	<u>838.570</u>	<u>424.461</u>	<u>281.495</u>	<u>34.965</u>	<u>36.644</u>	<u>61.005</u>

Risco de mercado – Taxa de juros

O perfil de taxa de juros dos instrumentos financeiros da Companhia remunerados por juros está apresentado abaixo:

	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa	229.557	59.848
Aplicações financeiras restritas	420.070	497.122
Devedores por vendas compromissadas	7.403.875	7.310.667
	<u>8.053.502</u>	<u>7.867.637</u>
Ativos financeiros		
Empréstimos e financiamentos	100.157	108.880
Passivos financeiros	<u>100.157</u>	<u>108.880</u>

Análise de sensibilidade de taxas de juros

Conforme mencionado na nota explicativa nº 17, 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:

Exposição patrimonial	Exposição	Risco	Taxa de juros efetiva em 31/12/2025	Cenários				
				I Provável	II 25%	III 50%	IV -25%	V -50%
Ativos financeiros								
<i>Caixa e equivalentes de caixa (Aplicações financeiras) - Nota explicativa 6</i>								
Banco do Brasil	49.863	(a)	13,77%	49.863	51.580	53.296	48.146	46.430
<i>Aplicações financeiras - Nota explicativa 7</i>								
Banco do Brasil	43.644	(a)	10,95%	43.644	44.839	46.034	42.449	41.254
Banco do Brasil	158.487	(a)	14,12%	158.487	164.082	169.676	152.892	147.298
Banco do Brasil	204.375	(a)	10,85%	204.375	209.919	215.462	198.831	193.288
Banco do Brasil	3.150	(a)	12,09%	3.150	3.245	3.340	3.055	2.960
<i>Prestações a receber e devedores por vendas compromissadas - Nota explicativa 7</i>	18.888.769	Variação da TR	1,69%	18.888.769	18.968.574	19.048.379	18.808.964	18.729.159
<i>Fundo de compensação de variação salarial (FCVS) - Nota explicativa 14</i>	216.557	Variação da TR	1,69%	216.557	217.472	218.387	215.642	214.727
				<u>19.564.845</u>	<u>19.659.711</u>	<u>19.754.574</u>	<u>19.469.979</u>	<u>19.375.116</u>

(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:

31 de dezembro de 2025	Lucro ou prejuízo		Patrimônio líquido	
	Aumento	Diminuição	Aumento	Diminuição
Cenário 25%	94.866	(94.866)	94.866	(94.866)
Cenário 50%	189.729	(189.729)	189.729	(189.729)

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:

	31/12/2025	31/12/2024
Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado		
Aplicações financeiras e aplicações financeiras restritas	420.070	497.122
Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Caixa e depósitos bancários à vista	229.557	9.985
Prestações a receber	1.864.938	1.717.366
Devedores por vendas compromissadas	7.403.875	7.310.667
FCVS a receber	115.894	113.827
	<u>10.034.334</u>	<u>9.648.967</u>
Passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado		
Fornecedores e prestadores de serviços	240.577	273.082
Empréstimos e financiamentos	100.157	108.880
Convênios à repassar	374.911	445.256
Outras contas a pagar	88.549	73.954
	<u>804.194</u>	<u>901.172</u>



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

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.

31 Partes relacionadas

a. Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, 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	2025			2024			
	Nota	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	27	11	6	5	11	6	5
Remuneração		1.876	2.578	427	1.983	2.646	428

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 2025 e 2024, 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 detalhadas na nota explicativa nº 9 – serviços prestados a receber.

Faturas a Receber	31/12/2025	31/12/2024
Secretaria da Habitação	791	365
Serviços Técnicos Prestados	791	365
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação	-	2.930
Departamento de Suprimentos e Infraestrutura (Secretaria da Fazenda)	684	706
Fundação para o Desenvolvimento da Educação	-	5
Divisão de Suprimentos do Departamento de Administração e Planejamento da Polícia Civil - DAP	78	78
Procuradoria Geral do Estado - PGE	54	669
Secretaria de Esporte, Lazer e Juventude	572	787
Secretaria Municipal da Educação	55	29
Secretaria de Governo e Relações Institucionais	-	4.481
Secretaria da Justiça e Cidadania	125	374
Secretaria de Turismo e Viagens - Gestão de Convênios I	1.772	3.158
Secretaria da agricultura e abastecimento	27	(96)
Departamento Estadual de Investigações - DEIC	29	-
Secretaria de Segurança Pública - Polícia Civil - DECAP I	316	673
COHAB Santista	101	520
Demais Secretarias	646	(55)
	4.459	14.259
Administração de Condomínio		
Secretaria de Governo	526	526
Secretaria Desenvolvimento Urbano e Habitação	894	609
Companhia do Metropolitan de São Paulo - METRÔ	830	585
Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM	1.068	-
Defensoria Pública do Estado de São Paulo	285	-
Coordenadoria Patrimonial Estado/Secretaria de Gestão Governo Digital	612	338
Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE	-	428
Departamento Est. de Trânsito de SP - DETRAN	528	505
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (Serra do Mar)	-	236
Secretaria de Desenvolvimento Social - SEDS	1.586	939
Secretaria Transportes Metropolitanos - STM	577	232
Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SDU	235	-
Agência de Águas do Estado de São Paulo - SP Águas	492	-
Demais secretarias	327	389
	7.960	4.787
Total geral de serviços prestados a receber	13.210	19.411

c. Serviços prestados por partes relacionadas

A Companhia apresenta abaixo, os saldos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 referentes aos serviços prestados por partes relacionadas continuamente, registrados na rubrica "Despesas gerais administrativas".

Prestadores de Serviços	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP	27	(29.047)	(27.336)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (postos atendimento)	27	(434)	(497)
Companhia de Processamento de Dados do Estado de São Paulo - PRODESP (publicação/publicidade legal)	27	(980)	(723)
Antônio Carlos Trevisani (i)	27	825	539
Antônio Roberto Vicentini (ii)	27	93	64
		(29.542)	(27.953)

(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 18 - Convênios a Repassar.

32 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 2025	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

Reconciliação da taxa efetiva do imposto	2025	2024
Resultado de operações continuadas antes dos impostos	(1.163.527)	(1.046.612)
Alíquota fiscal combinada - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota combinada	395.599	355.848
Ajustes dos encargos às alíquotas efetivas	-	-
Adições e exclusões permanentes	598.689	836.043
Lucro (Prejuízo) fiscal do exercício	(564.838)	(210.569)
Benefício Fiscal - PAT	286	315
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício	-	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício - Corrente	-	-
Imposto de renda e contribuição social no resultado do exercício - Diferido	-	-
Alíquota efetiva - %	0%	0%

33 Compromissos assumidos

A CDHU celebrou contratos junto às entidades elencadas abaixo, que darão origem às despesas de R\$ 886.925 para o próximo ano.

Alcance Engenharia e Construção Ltda.	97.513
Infratécnica Engenharia e Construções Ltda.	66.868
Consórcio Sete - Lote 06 Formado Pelas Empresas Concreta Construção E Incorporação Ltda.	65.171
E João Cesar Gomes Construtora Ltda	
ECG Engenharia Construções e Geotecnia Ltda.	61.030
Consórcio Habitacional S. Figueiredo	50.306
Garça Construções Ltda/ San Pio Construtora Eireli/ Unyenge Construtora Ltda/ Consórcio Tripilar	48.785
Construtora Arco Ltda.	46.795
Prisma Barretos Engenharia e Construções Ltda.	45.034
Consórcio Credlar/Octa Formado pelas empresas : Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda e Octa Engenharia e Construção Ltda.	44.221
JLA Construções E Comércio Eireli	43.026
Lew Lara/Tbwa Publicidade e Propaganda Ltda/ Propeg Comunicação S.A/ Mene & Portela Publicidade Ltda	36.667
WP Construtora e Incorporadora Ltda.	35.309
RCA Assessoria em Controle de Obras E Serviços Ltda. - EPP	34.936
Elefe Engenharia Civil Ltda	27.303
Rueda E Rueda Advogados	25.269
Construmat Colina Engenharia E Comércio Ltda.	24.497
Teto Construtora S.A.	13.562
Construtora Elecon Ltda.	12.739
Companhia De Processamento De Dados Do Estado De São Paulo - Prodesp	10.208
Consórcio Mude - Construquali Formado Pelas Empresas Mude Construtora E Incorporadora Ltda.	9.756
E Construquali Engenharia Ltda	
Consórcio Jpm Formado Pelas Empresas M Thomaz Construções E Serviços Ltda.	7.887
Prelcan Construções E Comercio Ltda	
E Jla Construções E Comércio Ltda.	
Consorcio Renovar Parati Mirim Formado Pelas Empresas Versátil Engenharia Ltda.	7.192
E Paulista Obras E Pavimentacao Ltda	
Fratella Engenharia Ltda.	6.217
Garça Construções Ltda.	5.063
Empresa Brasileira De Correios E Telégrafos	4.994
Wp Pinho Segurança Patrimonial Ltda	4.800
Prelcan Construções E Comercio Ltda	4.669
Rocha, Calderon E Advogados Associados	4.523
Oldserv Construtora Ltda.	4.247
Engemais Empreendimentos E Participações Ltda.	3.885
Rave Construtora Ltda.	2.730
Incebase Construtora Ltda.	2.565
Santos Di Loretto Prestações De Serviços Ltda	2.355
Lmm Engenharia E Serviços Ltda.	1.999
Mc Construções Ltda.	1.918
Wanx Construtora Ltda.	1.896
Cs Brasil Frotas S.A.	1.676
Fundação Instituto De Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras - FIPECAFI	1.590
3 Ramos Construções Ltda.	1.572
Mude Construtora E Incorporadora Ltda.	1.534
Senca Serviços E Engenharia Ltda.	1.448
Advocacia Marcos Amaral E Associados S/C	1.188
Fundação Sistema Estadual De Análise De Dados - Seade	1.109
Totvs S/A	1.039
M. Cais Sociedade De Advogados	1.014
Concreta Construção E Incorporação Ltda.	1.005
Outros	7.815
	886.925

34 Eventos subsequentes

Recursos para futuro aumento de capital

Conforme Lei nº 18.387 de 06 de janeiro de 2026, para o exercício de 2026 foram aprovados, no Orçamento do Estado, recursos da ordem de R\$ 850.000.

Os recursos disponibilizados ingressarão na CDHU como subscrição de ações e serão destinados para investimentos em projetos habitacionais.

Reinaldo Iapequino
Diretor-presidente
Nélio Henrique Rosselli Filho
Diretor
Silvio Vasconcellos
Diretor
Maria Teresa Diniz dos Santos Maziero
Diretora
Ticiane Costa D'Aloia
Diretora
Maria Cláudia Pereira de Souza
Diretora
Rosângela Paulino da Silva
TC CRC 1SP143.697/O-6



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ/MF Nº 47.865.597/0001-09

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

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 2025 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 2025, 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

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.

Ênfase

Retificação de valores correspondentes

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras, que apresenta erros identificados pela Companhia em 2025 com impacto nos valores correspondentes do exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, que foram ajustadas e estão sendo retificadas como previsto na NBC TG 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e NBC TG 26(R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações financeiras acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 (R1) - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos na norma brasileira de contabilidade e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração 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;
- Concluímos 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, 30 de abril de 2026.

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

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 ou Companhia") é um órgão estatutário, instalado na reunião do Conselho de Administração ("CA") de 19 de setembro de 2018, composto por 1 (um) Conselheiro de Administração Independente e 3 (três) membros externos independentes, abaixo assinados, 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 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 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"), da Russell Bedford ("Russell"), consultoria contratada para trabalhos de AI, dos responsáveis pelo gerenciamento de riscos, conformidade e de controles internos e nas suas próprias análises decorrentes de sua atuação de supervisão e monitoramento.

Alteração no CAE: em 20 de fevereiro de 2025, o Sr. Leandro Toshio Matsuoka apresentou sua renúncia ficando o número de membros do CAE alterado para 1 (um) Conselheiro de Administração Independente e 3 (três) membros externos independentes.

2. ATIVIDADES REALIZADAS NO PERÍODO: no período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2025 foram realizadas 14 (quatorze) reuniões ordinárias, sendo que as de 11 de agosto e 19 de novembro de 2025 foram em conjunto com o Conselho Fiscal. As reuniões envolveram Diretores, Superintendentes, Gerentes da Companhia como a Diretoria Administrativa e Financeira; Superintendência de Finanças; Gerência de Contabilidade; Diretoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano; Superintendência de Planejamento e Operações; Superintendente de Gestão e Créditos Imobiliários; Gerente de Risco e Controle Interno; Gerência de Serviços Administrativos; Superintendência de Tecnologia; Superintendência Jurídica-Contenciosa; Gerência da Ouvidoria e Canal de Denúncias; DPO; a BDO, equipe interna da AI e a equipe da Russell.

Adicionalmente às atividades de rotina, o CAE analisou, recomendou aprovação ao CA e acompanhou os seguintes temas referentes a 2025:

- Elaboração do calendário e pautas das reuniões do CAE para 2025.
- Elaboração do orçamento do CAE aprovado pelo CA.
- Revisão do regimento interno do CAE aprovado pelo CA.
- Registro das preocupações do CAE em relação aos atrasos nas elaborações das Informações Intermediárias ("ITRs") do exercício de 2025 e de 31 de dezembro de 2025 expondo a CDHU a diversos riscos, dentre os quais foram destacados os riscos Regulatório, Reputacional, Financeiro e Operacional e recomendação que a Administração tomasse as medidas necessárias para regularizar a situação das 1ª., 2ª e 3ª ITRs de 2025 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.
- Acompanhamento, análises e recomendações ao CA para aprovação dos ITRs de 2025 e dos Relatórios de Partes Relacionadas apresentados ao Comitê.
- Acompanhamento do Carta de Controles Internos da BDO relativo às Demonstrações Financeiras de 2024, cujos principais pontos são descritos a seguir:
 - a) Controle Interno - ausência de formalização de manuais de procedimentos, fluxos operacionais, administrativos e política de lançamentos contábeis manuais;
 - b) Contábil - controle contencioso conforme determinação no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes;
 - c) Descentralização de informações gerando conflito de informações entre os departamentos responsáveis pelos projetos em desenvolvimento ou concluídos;
 - d) Ausência de provisão para perdas dos projetos em fase de desenvolvimento e imóveis a comercializar conforme CPC 16 - Estoques;
 - e) Divergência nas composições de imóveis em concessão onerosa e imóveis a comercializar.
- Aprovação do Plano de Auditoria Interna ("PAINT") de 2025.
- Acompanhamento das trabalhos da PAINT de 2025 e seus relatórios de:
 - a) Partes Relacionadas em contratações;
 - b) Gestão do Contencioso;
 - c) Gestão do Técnico Social;
 - d) Programa de Participação nos Resultados 2024;
 - e) Gestão de Projetos Habitacionais e Urbanos;
 - f) Gestão de Obras de Serviços e de Convênios para Secretarias;
 - g) Gestão de Obras de Urbanização e Melhorias;
 - h) Gestão de Vigilância do Imobiliário;
 - i) Gestão do Atendimento Habitacional;
 - j) Gestão da Segurança do Ambiente Tecnológico.
- Monitoramento do andamento da Implementação das recomendações (Planos de Ação) com 195 recomendações emitidas em 22 trabalhos realizados no período de 2022 a 2025:
 - 40 recomendações em andamento (prazo vigente);
 - 63 recomendações implementadas;
 - 72 recomendações prorrogadas;
 - 5 recomendações vencidas;
 - 15 recomendações não implementadas, sendo 7 renovadas e 8 reavaliadas em futuros trabalhos.

63 recomendações implementadas;

72 recomendações prorrogadas;

5 recomendações vencidas;

15 recomendações não implementadas, sendo 7 renovadas e 8 reavaliadas em futuros trabalhos.

- Apreciação do RAIN 2025.
- Adequação do regimento interno da AI às determinações da resolução da CGE de 15/2024 e aprovação pelo CA.
- Acompanhamento do Plano de Negócios de 2025 e da Estratégia de Longo Prazo de 2025 a 2029 composto de: Política de Atendimento Habitacional, Estrutura e Gestão Financeira, Gestão da Informação, Prestação de Serviços e Assistência Técnica, Planejamento de investimentos, programas e ações, Desenvolvimento Urbano, Metas e Estratégias, Situação atualizada dos atendimentos CDHU 2024 e Gestão de Riscos.
- Monitoramento dos Relatórios Semestrais do Canal de Denúncia, Ouvidoria e Fala SP.
- Acompanhamento dos Relatórios de Resultados.
- Monitoramento do Relatório LGPD.
- Acompanhamento do Relatório Anual de Sustentabilidade, Administração e Carta Governança de 2025.
- Monitoramento do Plano de Trabalho da Superintendência de Conformidade, Gestão de Riscos e de Controles Internos.
- Análise da nova Política de Subsídios.
- Acompanhamento do projeto de implementação de Segurança da Informação com o objetivo de garantir a segurança das informações sensíveis e a integridade e confidencialidade dos dados, adotando medidas específicas em diversas áreas da infraestrutura de TI, incluindo armazenamento em nuvem, armazenamento em servidores físicos, aquisição de storage, investimentos em Wi-fi e em ferramentas de monitoramento para segurança de dados físicos e lógicos.
- Monitoramento dos Honorários Advocáticos (honorários de sucumbência) quanto ao cumprimento de ofício CODEC que passa por três etapas:
 - 1) recomendações do CODEC;
 - 2) implementação no Estatuto Social aprovado em Assembleia Geral dos Acionistas;

alteração a ser realizada da norma de procedimentos.

As atas 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 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 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 ITRs tiveram atrasos na apresentações 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 com a auditoria externa. O CAE recomendou melhorias no processo de elaboração das ITRs 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 referentes aos ajustes decorrentes da análise e reapresentação de períodos anteriores dos itens relativos ao CPC 23 e 26; a reclassificação da demonstração de resultados com as despesas de subsídios; a análise do FCVS; a provisão para perdas dos projetos em fase de desenvolvimento e imóveis a comercializar conforme CPC 16 - Estoques;

37/38

CDHU

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

os depósitos judiciais e, o aumento do prejuízo. O CAE avaliou como 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 de 2025 ("DFs 2025").

Quando à **equipe interna de AI** e à **equipe da consultoria da Russell** contratada para os trabalhos de AI, o CAE examinou os resultados dos trabalhos, a forma de acompanhamento e a situação das recomendações emitidas pela AI quanto ao cumprimento do PAINT/2025. 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 a equipe interna da AI e da Russell, ao longo de 2025, o CAE os recebeu com regularidade, tomou ciência e discutiu, especialmente, a elaboração e apresentação dos relatórios dos trabalhos realizados, que foram compilados para a elaboração do PAINT/2025. 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 DFs 2025: a Administração é responsável pela definição e implantação de sistemas de informações que produzem as DFs 2025 em observância à legislação societária, 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. 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 2025 relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025. Por fim, discutiu com a BDO os resultados dos trabalhos e as suas conclusões sobre a auditoria das referidas DFs 2025. Efetuou a leitura das DFs 2025 e concluiu que elas apresentam, 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 Companhia. Desta forma, nos termos do seu Regimento Interno, o CAE informa ao CA 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 das DFs 2025 do período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2025. E registra, ainda, que não foi identificada nenhuma situação de divergência significativa entre a Administração da CDHU, os auditores da BDO e o próprio CAE em relação às DFs 2025. O CAE julga que todos os assuntos pertinentes que lhe foram dados a conhecer estão adequadamente divulgados nas DFs 2025 emitidas com 01 (uma) ênfase relativa à reapresentação e ajustes de períodos anteriores (CPCs 23 e 26). As DFs de 2024 estão sendo reapresentadas, em função de erro identificado no ativo de FCVS e de provisão para subsídio de obras ainda em estoque.

O CAE recomenda ao Conselho de Administração a aprovação das referidas DFs de 2025 auditadas.

São Paulo, 22 de abril de 2026.

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

Comitê de Auditoria Estatutário

IÉDA 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 2025, constituídas de Balanços Patrimoniais, Demonstrações de Resultados, Demonstrações de Resultados Abrangentes, Demonstrações dos Valores Adicionados, 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, 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, 30 de abril de 2026.

JOSE LOPES HOTT JUNIOR

RAFAEL ANTONIO CREN BENINI

IZADORA RODRIGUES NORMANDO SIMÕES

RAFAEL RAMOS DA SILVA

NERYLSON LIMA DA SILVA

PARECER DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, que este subscreve, em cumprimento às determinações legais e estatutárias, tomou conhecimento do relatório de Administração e de Sustentabilidade. Examinou as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, constituídas de Balanços Patrimoniais, Demonstrações Financeiras Demonstrações de Resultados, Demonstrações de Resultados Abrangentes, Demonstrações dos Valores Adicionados, Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido e Demonstrações dos Fluxos de Caixa, e louvando-se nos esclarecimentos da Diretoria e no Relatório dos Auditores Independentes da BDO RCS, previamente analisado pelo Comitê de Auditoria Estatutário, deliberou que as referidas Demonstrações complementadas pelas "Notas Explicativas", estão em condições de serem submetidas à apreciação do Conselho Fiscal.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

VINICIUS MENDONÇA NEIVA
Presidente

REINALDO IAPEQUINO
Conselheiro

FABIO BERNACCHI MAIA
Conselheiro

DJALMA DIAS DA SILVA
Conselheiro

IÉDA APARECIDA PATRÍCIO NOVAIS
Conselheira

GERALDO FERREIRA DE PAULA EDUARDO
Conselheiro

FABRICIO MOURA MOREIRA
Conselheiro

CARLOS AUGUSTO GOMES NETO
Conselheiro

CRISTIANO KENJI IWAI
Conselheiro

CDHU

Secretaria de **Desenvolvimento Urbano e Habitação**



SÃO PAULO
GOVERNO DO ESTADO

38/38

Seu balanço e atos societários no maior canal de transparência do Estado

Melhor custo-benefício entre os jornais de grande circulação

Publique no digital e receba a versão impressa sem custo adicional



Diário Oficial

