

Companhia Estadual de Habitação



2021
RELATÓRIO ANUAL



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO



HABITAÇÃO COM BEM ESTAR SOCIAL

ESTE É O NOSSO NEGÓCIO

SUMÁRIO

I.	SOBRE ESTE RELATÓRIO	4
II.	NOSSA ESSÊNCIA	5
III.	GERAÇÃO DE VALOR	6
IV.	GOVERNANÇA CORPORATIVA - ESTRUTURA	7
IV.	GOVERNANÇA CORPORATIVA – NOSSAS AGÊNCIAS	8
V.	MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES	9
VI.	PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO	10
VII.	GRC – GOVERNANÇA CORPORATIVA, GESTÃO DE RISCO E COMPLIANCE	12
VIII.	GESTÃO DE PESSOAS	14
IX.	GESTÃO DA PRODUÇÃO	16
X.	GESTÃO IMOBILIÁRIA	40
XI.	GESTÃO FINANCEIRA	59
XII.	MACRO PROCESSOS DE SUPORTE	72
XIII.	DESAFIOS 2022	79
XIV.	INOVAÇÃO	83
XV.	CONCLUSÃO	85

I. SOBRE ESTE RELATÓRIO

Este Relatório Anual de Atividades coloca em prática nosso compromisso com a transparência e o diálogo aberto a todos os públicos que fazem parte de nossa rede de relacionamento. É um documento previsto em nosso Regimento Interno.

Aqui apresentamos informações claras sobre os projetos da CEHAB-RJ, a nossa estratégia de sustentação e de geração de valor e o nosso desempenho em 2021.

Este Relatório visa demonstrar com dados quantitativos e qualitativos as ações que já foram implantadas e finalizadas, as que estão em andamento e as que ainda poderão ser implantadas, a fim de sanar os empecilhos encontrados, mapeando processos; propondo soluções; criando alternativas; buscando recursos e parcerias; identificando oportunidades de geração de receitas e otimizando recursos humanos e materiais, a fim de cumprir às exigências legais que norteiam nossas atividades operacionais e regimentais .

A CEHAB neste ano de 2022 completa 60 anos e queremos que seja um ano de grandes conquistas. Em 2021 tivemos um ano ainda sob efeito da Pandemia e bem difícil, mas nos organizamos para cumprir metas e reduzir grande parte dos problemas apontados pela Auditoria e Controle Externo da Cia.

O Relatório Anual ainda traz informações sobre o exercício de Planejamento Estratégico realizado no início de 2021 e uma nova visão de sustentabilidade, trazendo novos elementos para reposicionamento da nossa Cia e nos preparando para um Plano de Negócios já em desenvolvimento.

Por fim, nosso objetivo final é fazer cumprir a cumprir exigência legal (Lei nº 6.404/76 e Lei nº 13.303/2016), inclusive para fins de Gerenciamento de Compliance e Risco (GRC) , da qual não podemos nos furtar, ressaltando ainda que mediante os investimentos que se fizerem necessários (já de conhecimento da Diretoria Executiva desta Cia), principalmente em material humano e logística , esta Administração em sua gestão se esforça para atingir todas suas metas, reduzindo grande parte dos problemas apontados pelos Órgãos acima citados, em seus relatórios anuais.

II. NOSSA ESSÊNCIA

A *identidade estratégica* da CEHAB-RJ foi rediscutida e redefinida no nosso Planejamento Estratégico realizado em 2021, de forma participativa, com discussões que resultaram em consenso, utilizando a metodologia prospectiva.

Negócio da CEHAB-RJ: Habitar com bem-estar social.

Visão da CEHAB-RJ-2030: Ser reconhecida, nacionalmente, como a melhor Companhia de habitação com bem estar social, buscando reduzir o déficit habitacional, de forma sustentável.

Missão da CEHAB-RJ: Oferecer as melhores soluções em habitação, com compromisso social e sustentável.

Valores da CEHAB-RJ

- Persistência em criar o futuro.
- Interlocução e interação nas áreas de interesse social.
- Compromisso com a mudança e a inovação.
- Foco na qualidade das produções habitacionais.
- Responsabilidade socioambiental continuada.

III. GERAÇÃO DE VALOR

Não abrir mão das competências da Companhia

Capacidade e expertise do corpo funcional
Formação de Grupos de Trabalho para cumprir objetivos
Planejamento Estratégico
Trabalho com o EPERJ para ter tecnologia com processos mapeados e integrados

Alinhamento com a estratégia do Governo e da Organização

Diretrizes da Secretaria de Obras e Infraestrutura como gestora da política de habitação do Estado
Plano de Investimento do Poder Executivo do ERJ
PPA/ LOA / LDO

Parcerias

Defensoria Pública/ ARIRJ/ CGE / UFF/ UERJ/ CAIXA/ ABC/ CNB/ Tribunal de Justiça RJ / Prefeituras/ SESI-SENAI/ CEPERJ/EPERJ

Compliance com a legislação

Lei nº 6.404/76 e Lei nº 13.303/2016 / SFH/ FCVS
Lei nº 9.443, de 14/03/1997 / REURB –Lei 13.465/2017 / Lei nº 4.032/2021 / Cadastro- Lei 8650/19 e Lei 8745 /20 / LGPD / LAI

Principais concorrentes internos e externos

Secretarias Estaduais e Municipais / PMCMV/ Casa Verde e Amarela
MRV/ TENDA e ONGs em Geral/ CUFA/ Gerando Falcões

Inovação

Acelerar mudanças necessárias ao nosso negócio
Adotar modelos inovadores de gestão e organização de pessoas, que viabilizem os negócios futuros

IV. GOVERNANÇA CORPORATIVA - ESTRUTURA



PRESIDÊNCIA

Assessoria do Gabinete

Chefia de Gabinete

Coordenadoria Jurídica (01-CJU)

Coordenadoria de Planejamento e Projetos (01-COP)

Auditoria Interna (01-AUD)

Serviço de Comunicação Social (01-SCS)

Serviço de Licitação (01-SLI)

Serviço dos Órgãos Colegiados (01-SOC)

IV. GOVERNANÇA CORPORATIVA – NOSSAS AGÊNCIAS



No ano de 2020, houve uma remodelagem e implantação do novo modelo de Agência, reduzindo o número de Agências de 12 (doze) para 07 (sete), o que nos propiciou maior eficácia no trâmite processual e no atendimento aos usuários dos Serviços prestados pela CEHAB-RJ, visando melhorar os serviços prestados à população, e ainda, melhorar a infraestrutura das Agências remanescentes.

Link para visualizar os mapas completos da Divisão Regional da Habitação do Est. Rio:
http://www.cehab.rj.gov.br/divisao_regional_habit.asp

V. MENSAGEM DOS ADMINISTRADORES

O ano de 2021 fica marcado pelo grande esforço de toda empresa, após ano 2020 da COVID 19, período mais crítico da pandemia, em cumprir com a demanda de suas ações e compromissos estabelecidos em seu orçamento. Manter a continuidade regular da Companhia, com os novos desafios de combate a pandemia, atrelados a necessidade de atender as políticas de Estado para a população de baixa renda – de interesse social, que foram enfrentados, dentro desse novo contexto, com criatividade e vontade política. Assim, a Diretoria da Companhia, além de sua produção habitacional, recuperação de conjuntos com as adequações de segurança atualmente exigidas, obras de urbanização e infraestrutura e atendimento social em geral, promoveu a elaboração de um Planejamento Estratégico, na busca de uma gestão planejada, que viesse a atender os desafios atuais da sociedade, operando em conformidade com os requisitos da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Obras – SEINFRA e do Governo do Estado.

Em sequência e aproveitando, principalmente, as atividades desenvolvidas em home office, nas condições e regras decretadas pelo Estado, a Companhia disponibilizou cursos online, com a parceria da Fundação CEPERJ, na direção da capacitação técnica que forma a permitir o desenvolvimento de estudos capazes de criar estrutura adequada para o desenvolvimento de seus processos, tanto de suporte como finalísticos, em atendimento as exigências da Lei 13.303/2016 e Decreto 46.188/2017, que distingue Governança Corporativa, da Gestão de Risco e Compliance - GRC. Criou assim, um Grupo de Trabalho com a finalidade de Estudo para a implantação de todos esses processos.

Nesse período também, foi desenvolvido estudo para a contratação de em torno trinta e cinco funcionários, para cobrir o déficit de óbitos ocorridos entre 2017 aos dias atuais, com a abertura de processo no SEI.

A existência de uma estrutura de gerenciamento foi fundamental para a Companhia, contar com a expertise dos funcionários antigos para esse momento de REFORMULAÇÃO, acrescidos a ascensão de novas tecnologias, o que já vem sendo alcançado no início do exercício de 2022.

Desafiadora a missão da Administração atual, de mensurar e promover as ações concretas para os desafios produtivos no exercício de 2022, composto da LOA elaborada e aprovada para o exercício atual. A criação de **Estrutura de GRC e o desenvolvimento de um Plano de Negócios** é imposição da legislação desde 2016, e conseqüentemente o **Redesenho da Nova Estrutura Organizacional, Elaboração de Novo Regimento Interno e de Fluxos Operacionais das Rotinas**, relativos às áreas de finalísticas e de suporte, observando-se a utilização orçamentária prevista para o exercício de 2022, momento propício para atender esta imposição legal.

Apesar de todos esses desafios, a empresa conseguiu dar andamento as metas estabelecidas no Planejamento Estratégico de 2021, quais sejam, as Diretoria de Projetos e Obras e Diretoria de Operações Imobiliárias, seguiram suas atividades até com maior intensidade, em função das disponibilidades orçamentárias e das diretrizes da Secretaria de Infraestrutura e Obras, estabelecida pelas políticas do Governo, conforme se verifica adiante no presente Relatório.

Esta estratégia da Administração está permitindo a capacitação geral de seus funcionários, os estudos e implementação da estrutura GRC e o enfrentamento dos desafios de crescente produção habitacional, vem

sendo alcançados e multiplicados com maior eficiência. Há um grande esforço e dedicação dos gestores e funcionários da Companhia na direção desse caminho.

A missão de **Habitação de Riscos e Interesse Social**, é nobre, com grande demanda na sociedade, carecendo, sempre dos Governos de investimentos numa dinâmica crescente, cujos resultados serão notórios e estimulantes.

VI. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Em abril de 2021, iniciamos o nosso exercício de Planejamento Estratégico, com certeza uma das atividades mais relevantes do ano. Uma iniciativa motivada pela busca de uma gestão planejada, que pudesse responder aos desafios atuais da sociedade, operando em conformidade com os requisitos da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Obras – SEINFRA e do Governo do Estado.

A Companhia contratou consultoria com recursos do Convênio CEHAB/SENAC com a participação da Diretoria Executiva, de todos os Gestores e mais alguns Assessores.

O Planejamento Estratégico da CEHAB-RJ desenvolveu análises consistentes de sua realidade, do contexto conjuntural e de mercado, e foi conduzido de forma participativa, para traduzir os anseios da comunidade organizacional.

O Planejamento Estratégico foi apresentado em três fases e está descrito na página seguinte:

NÍVEL ESTRATÉGICO - FASES I E II

<p>FASE I ANÁLISE INTERNA</p>	<p>Análise do histórico organizacional refletindo sobre a trajetória da organização Identificação de pontos críticos compreendendo o momento atual: resultados, políticas, processos, cultura e clima Análise da condição estratégica</p>
<p>FASE II ANÁLISE EXTERNA</p>	<p>Análise do mercado Análise da conjuntura Consolidação de ameaças e oportunidades</p>

NÍVEL ESTRATÉGICO - FASES I E II

<p>FASE III Identidade Estratégica</p>	<p>Definição da missão, visão e valores da organização</p>
<p>FASE IV Decisões Estratégicas</p>	<p>Definição de objetivos e estratégias organizacionais Elaboração do Plano Estratégico 4/5 perspectivas Finanças, cliente, processos internos, aprendizado/crescimento, sustentabilidade</p>

NÍVEL ESTRATÉGICO - FASES V, VI E VII

<p>FASE V Identidade Estratégica</p>	<p>Elaboração dos Planos setoriais, consolidando o conjunto de metas, indicadores e malha de interações</p>
<p>FASE VI Decisões Estratégicas</p>	<p>Elaboração dos Planos operacionais, consolidando as metas de equipe</p>
<p>FASE VII</p>	<p>Acompanhamento do desempenho, Avaliação de resultados, Reavaliação de objetivos empresariais, Planejamento de novas metas setoriais / por equipe</p>

No Planejamento tático-operacional, com a participação das diferentes Coordenações e Serviços, definiu-se os objetivos e estratégias gerados no nível estratégico, através dos desafios setoriais, e do planejamento dos planos de trabalho das equipes, resultando em compreensão das mudanças demandadas e gerando comprometimento dos atores organizacionais com decisões tomadas, os planos elaborados e o rumo referenciado da visão.

Através de uma análise do histórico organizacional da Companhia foram apresentados fatos e momentos das decisões que deveriam ser tomadas, as decisões fracas à luz de acontecimentos posteriores, a boa decisão tomada em tempo certo, a identificação de pontos críticos, os pontos fortes com estratégias potencializados, os pontos fracos com as estratégias neutralizadoras de todas as Unidades Operacionais e Gerenciais da Companhia, condições norteadoras para uma gestão eficiente.

O Exercício de 2030 foi apontado como objetivo para o alcance da visão de sucesso:

“Ser reconhecida, como a melhor Companhia de Habitação com bem estar social, buscando reduzir o déficit habitacional, de forma sustentável”.

Alvo este que irá exigir um grande esforço de todos os seus funcionários e atuais e futuros Administradores. Constituindo-se em um marco na Companhia, a elaboração do Planejamento Estratégico, como norteador da organização, deverá ser revisado e atualizado, periodicamente, para o atingimento dos objetivos ali definidos.

VII. GRC – GOVERNANÇA CORPORATIVA, GESTÃO DE RISCO E COMPLIANCE

Este projeto foi iniciado frente a necessidade obrigatória da CEHAB-RJ, sociedade anônima de economia mista, de atender aos dispostos da Lei 13.303/16 – Lei das Estatais, regulamentada pelo Decreto 46.188/2017, e que deveriam, pela Lei, terem sido introduzidos na empresa até junho de 2018, bem como a sua adequação ao novo estatuto registrado em 14 de dezembro de 2018.

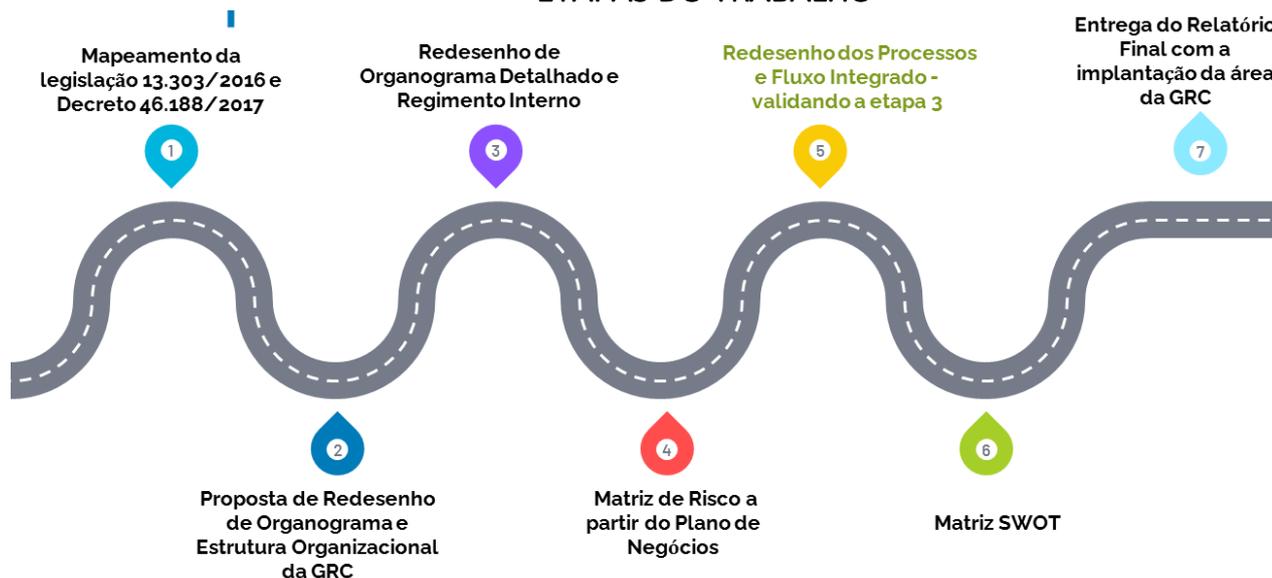
A referida Lei destaca a transparência, a equidade, a prestação de contas, como princípios básicos da responsabilidade corporativa, tendo como propósito primordial conferir, às empresas públicas e às sociedades de economia mista, maior credibilidade à administração pública, com o foco na implementação de melhores práticas de governança e desempenho sustentável da organização, representando elemento estratégico no direcionamento do negócio, na atividade operacional da empresa e na cultura da integridade, apoiada na política de “Compliance” e na Gestão de Risco.

Nesse sentido, o Grupo de Trabalho, instituído pela Portaria 138 de 2021 detém, como objetivo preponderante, estudo de instrumentos que viabilizem as adequações legais, ainda pendentes, com destaque na regulamentação relativa às práticas de Governança Corporativa, Gestão de Riscos e “Compliance” - GRC e efetivo cumprimento do Objeto Social.

Por oportuno, é importante salientar, que a CEHAB-RJ já vem promovendo condutas pertinentes à questão da transparência, elemento básico do Governança, Risco e Compliance - (GRC), através de sua Ouvidoria, atendendo às normas e orientações de procedimentos da Corregedoria do Estado, responsável pela orientação técnica sobre esta matéria para todas as empresas e órgãos do Estado. Os processos licitatórios também se encontram em conformidade com as cláusulas pertinentes constantes da nova Lei.

Da mesma forma, esclarecemos que a Companhia já desenvolveu trabalhos relacionados, como o Plano de Modernização (2018) e o próprio Planejamento Estratégico (2021) que representam importantes elementos de fundamentação ao objetivo pretendido.

ETAPAS DO TRABALHO



As seis etapas de trabalho mais a 7ª contemplando a entrega do Relatório Final e implantação da área, buscam exatamente atender às questões conceituais citadas na maioria das definições e ao disposto nos artigos da Lei Estadual, relativas ao planejamento, à programação das políticas a serem aplicadas e à otimização das práticas e das funções correspondentes e essenciais.

Nos últimos meses de 2021 cumprimos as fases 1, 2, parte da fase 4 (Matriz de Riscos) e parte 6 da figura acima e, no momento, estamos trabalhando concomitantemente com as fases 3, 4 e 5, uma vez que se comunicam de alguma forma. Nossa meta é implantar todo o GRC em outubro/2022, após cumpridas as demais etapas e, também, com o mapeamento e revisão dos nossos processos. Apresentamos, na página seguinte, a nossa Cadeia de Valor já definida em um trabalho conjunto com o EPERJ/SEPLAG, nossos parceiros na frente dos Processos de Negócios.

CADEIA DE VALOR DA CEHAB



A implantação do GRC traz no seu bojo, além da conformidade legal, a elevação dos índices de produtividade advindos de revisão de processos, melhores controles e forte consciência dos riscos operacionais e de negócios com conseqüente busca de seus mitigadores.

Estas ações, como parte de um Plano de Metas, se traduzem em melhoria da lucratividade da empresa decorrentes da eficácia alcançada com a racionalização das atividades e controle dos riscos.

VIII. GESTÃO DE PESSOAS

No exercício do ano de 2021 e próximos anos entendemos que a companhia tem como principais adversidades na gestão de pessoas a pandemia do coronavírus COVID 19 e o estado de calamidade financeira do estado, que concorrem para a fragilização do corpo funcional, através de ambiente pouco saudável e motivacional para o cumprimento das metas institucionais.

A pandemia do corona vírus COVID 19 impactou e trouxe conseqüências diretas na redução substancial do quadro de pessoas por motivo de falecimento e sequelas físicas e emocionais nos que permanecem em atividade, e o estado de calamidade financeira trouxe o não cumprimento das determinações das legislações trabalhista, tributária e fiscal, limitações para reposição e atualização do quadro funcional efetivo através de concurso público, contratação de recursos para atualização e aprimoramento profissional, falta de equipamentos e softwares adequados, falta de espaço físico adequado para alocar o corpo funcional, falta de condições mínimas de segurança higiene e limpeza para o trabalho, acessibilidade ao local de trabalho e infraestrutura para alimentação e atividades de apoio, que criam transtornos físicos e psíquicos diários no corpo funcional devido a estas limitações físicas e operacionais.

Contudo o corpo funcional se adéqua as condições que são impostas e vem obtendo ganhos na manutenção da Companhia e cumprimento da sua missão institucional, através de ações internas na busca constante de soluções através da maximização na utilização dos recursos mínimos disponibilizados e promoveu: a consolidação e evolução no trâmite de documentos em papel para o sistema eletrônico SEI, eliminando custos materiais e humanos; adequação das rotinas operacionais e do corpo funcional ao trabalho remoto (home office) no período de enfrentamento da pandemia do corona vírus COVID19, sem perda de produtividade através de sistemas eletrônicos remotos.

Com a utilização de recursos tributários, oriundo de convênio SENAI/SESI, promoveu a capacitação do corpo funcional, em torno de 40 gestores, na elaboração do Planejamento Estratégico para a CEHAB-RJ e para implantar as obrigações contidas na LEI 13.303/2016.

Buscou ainda, a parceria do CEPERJ para a capacitação em Governança Corporativa, Gestão de Riscos e Compliance - GRC, abertura para todo o Estado do Rio de Janeiro e participação de mais de 50 funcionários, dando um início de conhecimento sobre o assunto, para os gestores de uma maneira geral.

Com a parceria com a SEPLAG, através do Escritório de Gestão de Processos e Inovações, iniciou um trabalho, em conjunto, que envolve a capacitação e assessoramento dos multiplicadores, em torno de 45 funcionários, objetivando a reformulação dos processos operacionais e gerenciais das atividades finalísticas e de suporte da CEHAB, tendo como foco principal a compreensão do modelo operacional da CEHAB-RJ,

buscando assim, responder com maior celeridade às mudanças, produzindo melhores resultados com menores custos e suprir a demanda e as expectativas dos beneficiários do serviço público.

Manteve gestões junto a outros órgãos de governo para cumprimento das obrigações estabelecidas pelo Sistema E-Social; **contratação de empresa para implantação de novo sistema de apoio a gestão de pessoas** e cumprimento das obrigações da legislação quanto ao E-Social; observância constante para a reposição do quadro funcional através da elaboração de projeto de concurso público, logo após a publicação da Lei 9.429 de 05 de outubro de 2021, art. 4-A, incisos III e IV, alterado pelas Leis Complementares 178/2021 e 181/2021 – inciso IV, alíneas “a” e “b”, e inciso V, e ainda do decreto estadual 47.114/2020 que regulamentou a Lei Complementar 159/2017, que flexibilizou a contratação de pessoas no período de recuperação fiscal.

A diretoria da CEHAB, tem se empenhado em apoiar o corpo funcional, através de busca constante de outro prédio com espaço e localização que atenda às necessidades mínimas de segurança, acessibilidade e ambiente saudável e produtivo, recursos financeiros para aprimoramento, manutenção das rotinas operacionais e cumprimento do estabelecido nas legislações em presença de todas as adversidades apresentadas.

Habitação de Interesse Social: O papel da CEHAB-RJ

De 14/01 a 18/02, toda quinta-feira, às 10 horas
Assista ao vivo pelo canal da AUEC CEHAB no YouTube

14/01 Os impactos das Mudanças Globais do Clima na Habitação de Interesse Social Marta Silva Maybardi de Araújo - Doutora em Planejamento Energético e Ambiental (PPE/COPE/URJ).	04/02 O Desafio de Projetos de Urbanização de Favelas no Rio de Janeiro Ruth Jarberg - Mestre em Urbanismo (URJ), Especialização em Habitação no Tokyo International Centre
21/01 A Região Metropolitana do Rio de Janeiro e Políticas de Habitação Social Kelson Vieira Serra, Doutor em Planejamento Metropolitano do RJ (UFF).	11/02 Regularização Urbanista e Fundiária nos Projetos de Urbanização de Favelas Márcio Bezerra - Ex-Diretor de Operações Inabitadas da Cehab RJ e Coordenadora de Regularização Fundiária do município do RJ.
28/01 BIM como processo de inovação tecnológica Sérgio Lenzi - Doutor em Engenharia de Produção e professor titular da UFF	18/02 A importância do Geoprocessamento na Habitação de Interesse Social Elaine Gomes - Gerente no Programa Delegada Legal, construtora de mapas técnicos no Empreendimento Comper) (FEA).

Realização: AUEC Apoio: CEHAB - RJ

Ciclo de Palestras promovido em parceria pela AUEC – Associação dos Funcionários e CEHAB

IX. GESTÃO DA PRODUÇÃO

A CEHAB-RJ, no âmbito da implementação da política habitacional no Estado, possui como principal atribuição, a redução do déficit habitacional de interesse social, de forma quantitativa e qualitativa, incluindo todas as ações concernentes à melhoria da qualidade de moradia, em toda sua abrangência.

Nesse sentido, estão associadas à atribuição básica, intervenções urbanísticas, de infraestrutura de saneamento e de equipamentos urbanos e comunitários buscando fundamentalmente o bem-estar social das famílias em risco social residentes nos municípios do Estado do Rio de Janeiro.

A Diretoria de Projetos e Obras da CEHAB desempenha ações de cunho finalístico no contexto das competências da Companhia englobando atividades de planejamento, análise e viabilização, formulação e supervisão projetos de arquitetura, engenharia e urbanismo, montagem de dossiês técnicos, acompanhamento, fiscalização, medições e controle de faturamento de obras contratadas, no segmento da produção habitacional de interesse social e ações correlatas.

O ano de 2021 foi marcado por uma onda violenta da variante do COVID-19, sendo agravado também pelos efeitos diretos do regime de Recuperação Fiscal do Estado, cujas vedações restringiram drasticamente a realização de despesas, assim como, gastos de custeio e contratações de pessoal.

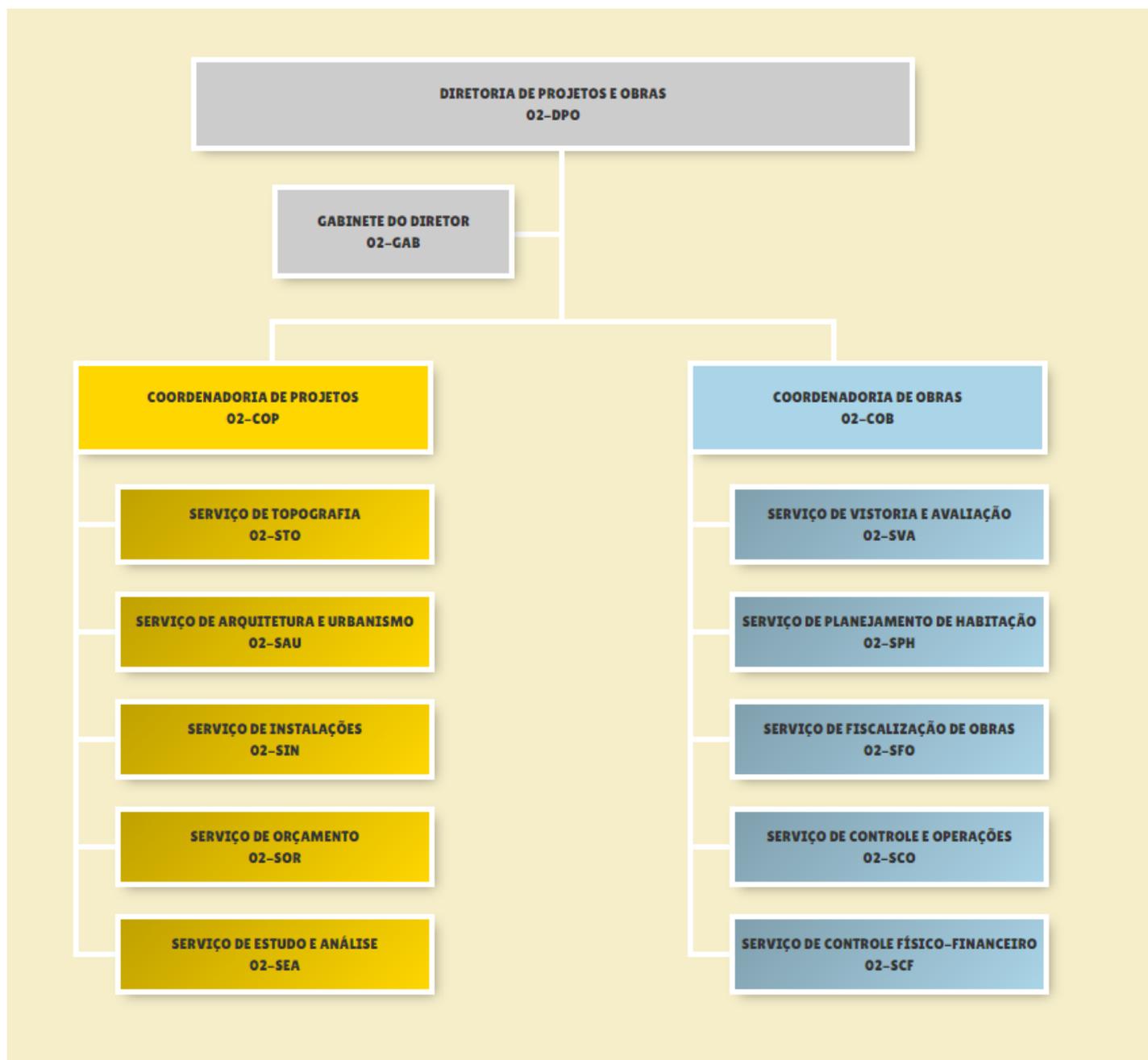
Nesse período, a Companhia compreendeu haver necessidade de desenvolver um Plano Estratégico, com atualização dos valores, objetivos e metas para a CEHAB/RJ, com apoio de uma consultoria externa e tendo a participação das Coordenadorias vinculadas à Diretoria de Projetos e Obras. Como resultado foi gerado, na empresa como um todo, um processo sistemático de adequação e aperfeiçoamento junto aos seus diversos setores representativos.

Entre as ações de modernização prioritárias para a CEHAB está a adequação da Companhia às alterações propostas na Lei 13.303/2016, regulamentada pelo Decreto Estadual 46.188/2017. Como primeiro resultado do Plano estratégico elaborado foi formalizado o Grupo de Trabalho - 138/2021, com a participação das Coordenadorias de Projetos e Obras. O GT-GRC detém, como objetivo preponderante, estudo de instrumentos que viabilizem as adequações legais, ainda pendentes, com destaque na regulamentação relativa às práticas de Governança Corporativa, Gestão de Riscos e "Compliance" e efetivo cumprimento do Objeto Social.

Nesse sentido, em parceria com o Escritório de Processos do Estado do Rio de Janeiro (EPERJ), Subsecretaria de Modernização da gestão (SUMOG) da Secretaria de Planejamento e Gestão (SEPLAG), o GT-GRC vem realizando propostas para definição de ajustes e melhorias nos processos internos, necessários à modernização e adequação à legislação vigente.

Outrossim, são ainda desenvolvidas, pelo Grupo, propostas complementares de redesenho da estrutura organizacional, Matriz de Risco e Plano de Negócios.

ORGANOGRAMA



COORDENADORIA DE PROJETOS

Os processos referentes aos projetos desenvolvidos na Coordenadoria de Projetos têm a participação de todos os serviços vinculados, dentro de cada atribuição específica.

Compõem a Coordenadoria de Projetos os seguintes serviços:

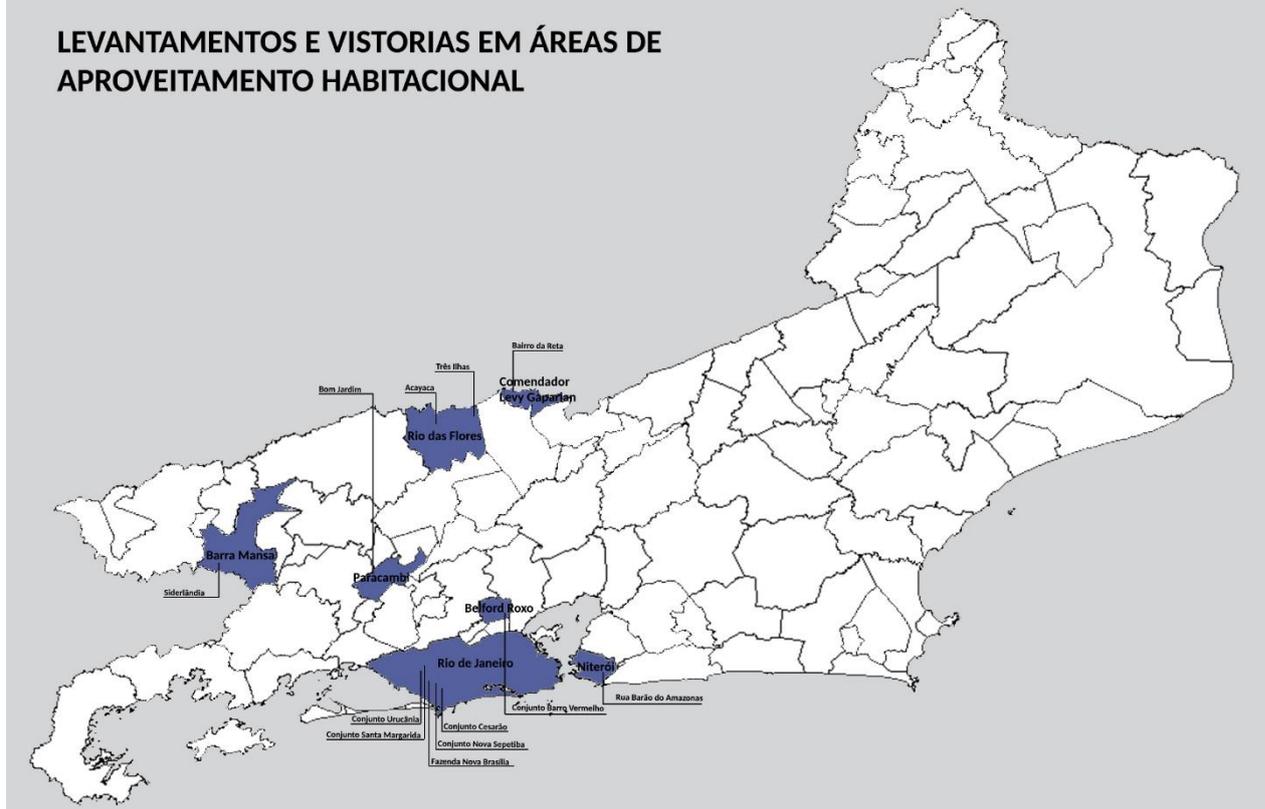
- 02-STO Serviço de Topografia
- 02-SEA Serviço de Estudos e Análises
- 02-SAU Serviço de Arquitetura e Urbanismo
- 02-SIN Serviço de Instalações
- 02-SOR Serviço de Orçamento

A despeito de todas as dificuldades enfrentadas no ano de 2021, a Coordenadoria de Projetos gerenciou um número significativo de propostas de intervenções pretendidas pelos municípios, sendo as vistorias realizadas com apoio das Prefeituras e promovidas reuniões através de videoconferências com técnicos de órgãos de licenciamento e concessionárias visando obtenção de informações e documentação necessária à concretização dos empreendimentos pretendidos.

No rol das atividades desenvolvidas pelos serviços vinculados à Coordenadoria de Projetos, constam vistorias e levantamentos executados em áreas com possibilidade de aproveitamento habitacional ou intervenção urbanística, tendo sido estes realizados em diversos municípios, tais como os apresentados na página a seguir:

CONJUNTO	MUNICÍPIO
Siderlândia	Barra Mansa
Barro Vermelho	Belford Roxo
Bairro da Reta	Comendador Levy Gasparian
Barão do Amazonas	Niterói
Bom Jardim	Paracambi
Acayaca	Rio das Flores
Três Ilhas	Rio das Flores
Cesarão	Rio de Janeiro
Nova Brasília – Paciência	Rio de Janeiro
Santa Margarida	Rio de Janeiro
Sepetiba	Rio de Janeiro
Urucânia	Rio de Janeiro

LEVANTAMENTOS E VISTORIAS EM ÁREAS DE APROVEITAMENTO HABITACIONAL



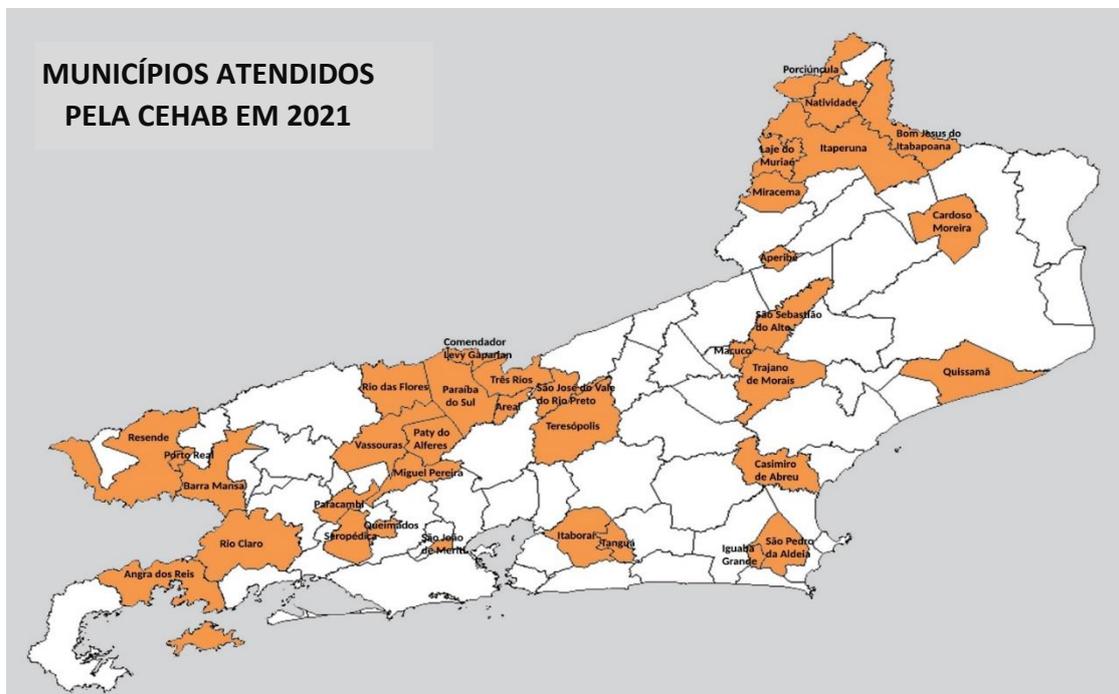
No âmbito do relacionamento Institucional com as Prefeituras Municipais foram realizadas ações e trabalhos intrínsecos à viabilização dos pleitos correspondentes, bem como o acompanhamento do andamento dos referidos processos através das seguintes ações:

- Contatos telefônicos, encaminhamentos de mensagens eletrônicas para entendimentos junto aos representantes das Prefeituras, visando orientação, elucidação da situação de seus pleitos, e encaminhamento de exigências ou de minutas/modelos;
- Participação em reuniões com técnicos das Prefeituras acima relacionadas, Secretários Municipais e/ou Prefeitos;
- Recebimento e análise de documentação necessária à viabilização dos empreendimentos pleiteados e acompanhamento permanente dessas operações;
- Elaboração de Quadro de Acompanhamento e Controle, contendo informações relativas aos empreendimentos em análise, atualizadas periodicamente e
- Participação em reuniões e videoconferências com técnicos da Caixa, ITERJ e Ministério do Desenvolvimento Regional.

Foram objeto de ações inerentes ao relacionamento institucional para estudos preliminares de prováveis empreendimentos, os seguintes municípios:

Angra dos Reis, Aperibé, Areal, Barra Mansa, Bom Jesus do Itabapoana, Cardoso Moreira, Casimiro de Abreu, Comendador Levy Gasparian, Iguaba Grande, Itaboraí, Itaperuna, Laje do Muriaé, Macuco,

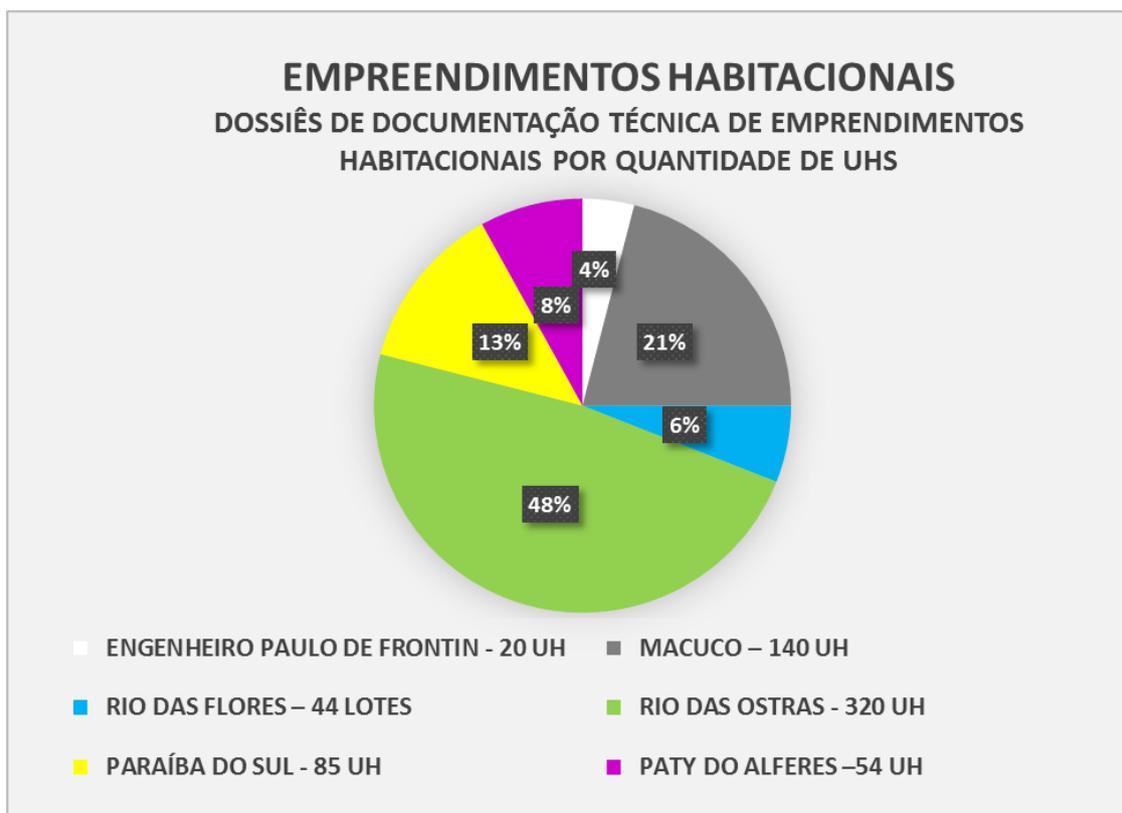
Miguel Pereira, Miracema, Natividade, Paracambi, Paraíba do Sul, Paty do Alferes, Porciúncula, Porto Real, Queimados, Quissamã, Resende, Rio Claro, Rio das Flores, Rio das Ostras, São João de Meriti, São José do Vale do Rio Preto, São Pedro d'Aldeia, São Sebastião do Alto, Seropédica, Tanguá, Teresópolis, Trajano de Moraes, Três Rios e Vassouras.



Ao todo foram realizados atendimentos **em 40 municípios** do Estado.

A partir das tratativas realizadas com os referidos municípios foi possível a montagem de dossiês com documentação técnica necessária à viabilização dos empreendimentos urbanísticos e habitacionais apresentados pelas Prefeituras com vistas ao procedimento licitatório, através de seus respectivos processos, conforme abaixo relacionados:

- Engenheiro Paulo de Frontin - Empreendimento habitacional de 20 unidades e respectiva infraestrutura;
- Macuco - Empreendimento habitacional de 50 unidades e infraestrutura para 90 unidades no Bairro da Reta;
- Rio Bonito - Complexo de Lazer em Praças públicas em conjunto habitacional de interesse social;
- Rio das Flores – Infraestrutura e urbanização de loteamento para 44 unidades habitacionais;
- Rio das Ostras - Empreendimento habitacional de 320 unidades, respectiva infraestrutura e creche no bairro de Praia Âncora;
- São Pedro da Aldeia - Pavimentação e Drenagem em Área de Especial Interesse Social;
- Seropédica - Pavimentação e Drenagem em Área de Especial Interesse Social;
- Paracambi - Urbanização e Infraestrutura no bairro de Guarajuba;
- Paraíba do Sul - Empreendimento habitacional de 85 unidades e respectiva infraestrutura e
- Paty do Alferes – Empreendimento habitacional de 54 unidades e respectiva infraestrutura.



No âmbito da Coordenadoria de Projetos foram ainda desenvolvidos e gerenciados projetos de arquitetura, urbanismo, infraestrutura e instalações prediais com a montagem de dossiês técnicos indispensáveis ao processo licitatório e ações de apoio aos diversos setores da companhia tais como:

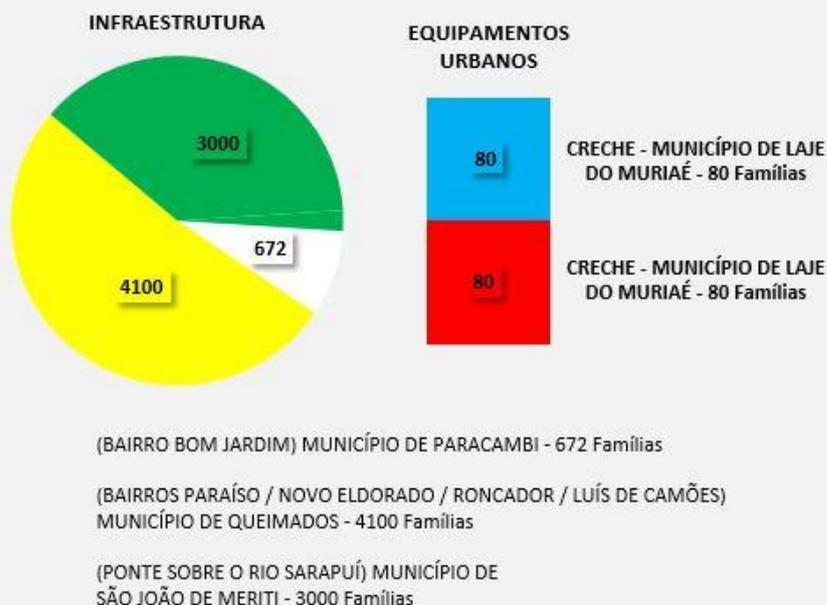
- Urucânia II, em Santa Cruz, no Município do Rio de Janeiro - Conclusão dos projetos, especificações técnicas e montagem do dossiê para licitação do empreendimento;
- Morro Azul, no Município de Engenheiro Paulo de Frontin - Conclusão dos projetos, especificações técnicas e montagem do dossiê para licitação do empreendimento;
- Nova Bom Jesus, no Município de Bom Jesus do Itabapoana - Conclusão dos projetos, especificações técnicas e montagem do dossiê para licitação do empreendimento;
- Alambari II, no Município de Rio Claro - Conclusão dos projetos, especificações técnicas e montagem do dossiê para licitação do empreendimento;
- Purilândia, no Município de Porciúncula - Conclusão dos projetos de urbanização e locação de unidades e das especificações técnicas do empreendimento;
- Três Ilhas, no Município de Rio das Flores - Conclusão dos projetos de urbanismo e infraestrutura, especificações técnicas e montagem do dossiê para licitação do empreendimento;
- Acayaca, no Município de Rio das Flores - Conclusão dos projetos de urbanismo e infraestrutura, especificações técnicas e montagem do dossiê para licitação do empreendimento;
- Areias e Paraíso Tobias, no Município de Miracema - Conclusão dos projetos, especificações técnicas e montagem do dossiê para licitação dos empreendimentos;
- Bairro da Reta, no Município de Comendador Levy Gasparian - Revisão de projetos básicos de infraestrutura urbana e conclusão dos projetos, especificações técnicas e montagem do dossiê para licitação do empreendimento;

- Alvorada Werneck e Bela Vista, no município de Paraíba do Sul - Análise técnica de documentação referente aos projetos;
- Bairro da Reta, no município de Macuco - Elaboração de projeto de infraestrutura urbana do empreendimento;
- Vila Ideal, no município de Duque de Caxias - Elaboração de Projeto Básico de instalações prediais para bloco de apartamentos do empreendimento;
- Sede da CEHAB-RJ em Botafogo - Projetos e especificações técnicas para obras de recuperação dos andares;
- Elaboração de projetos de arquitetura e instalações prediais para consultório público veterinário;
- Elaboração de estudos preliminares de novos padrões habitacionais em atendimento à Resolução SEINFRA N° 127/2021;
- Elaboração de anteprojetos de padrões habitacionais multifamiliares (sala e dois quartos) para áreas pouco adensadas e
- Estudos volumétricos dos projetos das tipologias habitacionais, de paisagismo e de urbanização.

O Setor de projetos desenvolve atividades rotineiras, parte integrante dos processos de competência técnica tais como:



GERENCIAMENTO DE PROJETOS DE INFRAESTRUTURA URBANA VISANDO PROCESSO LICITATÓRIO



- Acompanhamento e análise de anteprojetos e projetos executivos de urbanização, arquitetura e paisagismo contratados ou elaborados pelas Prefeituras Municipais;
- Atendimento a exigências técnicas dos procedimentos de legalização de projetos nas Prefeituras do Estado do Rio de Janeiro;
- Levantamento de dados e consultas nas Prefeituras e órgãos competentes para elaboração e legalização de projetos habitacionais;
- Montagem de dossiês de documentação técnica para obtenção de informações junto às concessionárias e órgãos ambientais;
- Relatórios para atendimento às exigências formuladas por órgãos ambientais para licenciamento das obras;
- Elaboração de desenhos dos projetos de infraestrutura e de instalações prediais desenvolvidos pelo Serviço de Instalações;
- Elaboração de desenhos referentes aos levantamentos planialtimétricos e cadernetas de campo;
- Atualização e adaptação dos projetos padrões da CEHAB-RJ e respectivas especificações às Normas Técnicas vigentes;
- Pesquisas de materiais de construção visando redução de custo e melhor desempenho;
- Elaboração de estudos de viabilidade para terrenos da CEHAB-RJ e de municípios do Estado;
- Apoio aos diversos setores da CEHAB-RJ, no atendimento a consultas à mapoteca e fornecimento de cópias com o uso de impressora de plantas;
- Participação em reuniões com Prefeituras e órgãos municipais, estaduais e/ou federais, tendo por objetivo o desenvolvimento de empreendimentos habitacionais;
- Participação em reuniões com outros setores da Diretoria de Projetos e Obras e de outras Diretorias da CEHAB-RJ e

- Elaboração de Termos de Referência para instrução dos editais de licitação.

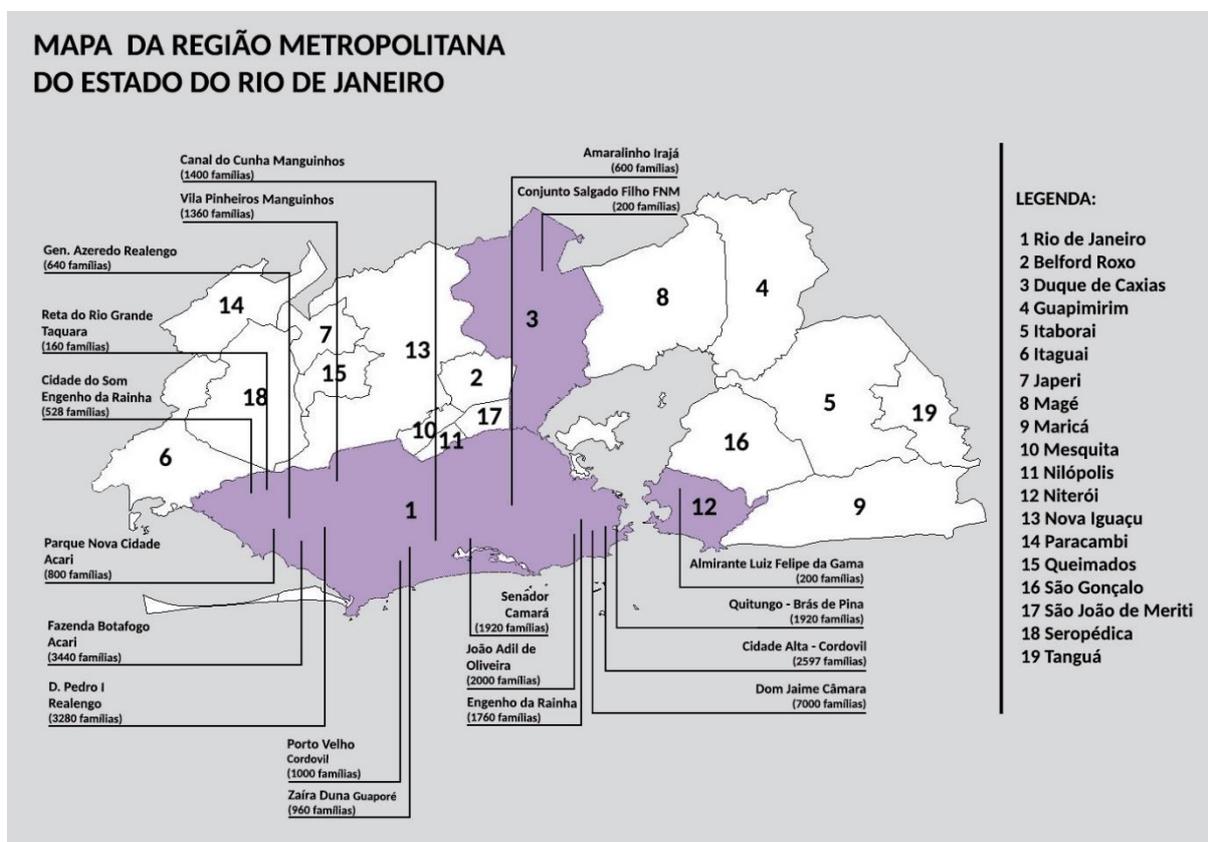
Acompanhamento e obtenção de licenças ambientais para os seguintes empreendimentos:

- Purilândia – Porciúncula
- Rio da Flores – Três Ilhas
- Levy Gasparian – Bairro da Reta
- Nova Bom Jesus – Bom Jesus do Itabapoana
- Bairros Roncador, Eldorado, Luiz de Camões – Queimados
- Bairro Bom Jardim – Paracambi
- Morro Azul – Engenheiro Paulo de Frontin
- Baixada da Olaria – Resende
- Praia Âncora – Rio das Ostras

Nas ações relativas a melhorias habitacionais foram elaborados dossiês técnicos contendo plantas de localização, plantas de urbanização, especificações técnicas, modelos de placas, relatórios fotográficos e toda documentação necessária ao procedimento licitatório dos seguintes Conjuntos habitacionais de Interesse Social:

- Almirante Luiz Felipe da Gama, em Niterói
- Quitungo – Brás de Pina – Rio de Janeiro
- Cidade Alta – Cordovil – Rio de Janeiro
- D. Jaime de Barros Câmara – Padre Miguel – Rio de Janeiro
- João Adil de Oliveira – Irajá – Rio de Janeiro
- Senador Camará – Senador Camará – Rio de Janeiro
- Porto Velho – Cordovil – Rio de Janeiro
- Amarelinho – Irajá – Rio de Janeiro
- D. Pedro I – Realengo – Rio de Janeiro
- Canal do Cunha – Manguinhos – Rio de Janeiro
- Fazenda Botafogo – Acari – Rio de Janeiro
- Gen. Azeredo – Realengo – Rio de Janeiro
- Parque Nova Cidade – Acari – Rio de Janeiro
- Zaíra Duna (Guaporé) – Penha Circular – Rio de Janeiro
- Vila Pinheiros – Manguinhos – Rio de Janeiro
- Reta do Rio Grande – Taquara - Rio de Janeiro
- Salgado Filho – Xerém – Duque de Caxias
- Engenho da Rainha – Rio de Janeiro
- Cidade do Som – Rio de Janeiro

Mapa de intervenção dos conjuntos reformados pela CEHAB



Das atribuições na Coordenadoria de Projetos ainda constam a elaboração de planilhas orçamentárias relativas a empreendimentos implementados pela CEHAB e ações correlatas tais como atualizações, revisões, verificações de preços unitários, pesquisa de preços para os seguintes projetos:

- Barra do Piraí - Vargem Alegre
- Engenheiro Paulo de Frontin – Creche
- Itaboraí – Bairros Cabuçú, Curuzú e São José
- Paracambi – Bairro Bom Jardim
- Macuco – Bairro da Reta
- Rio de Janeiro Rua da Carioca 45
- Bom Jesus do Itabapoana – Nova Bom Jesus
- Comendador Levy Gasparian – Bairro da Reta
- Miracema – Areias e Paraíso Tobias
- Porciúncula - Purilândia
- Paulo de Frontin – Morro Azul
- Rio Claro – Alambari II
- Rio das Flores Três Ilhas
- Rio de Janeiro – Urucânia II
- Queimados – Bairros Novo Eldorado, Paraíso, Luiz de Camões e Roncador
- Nova Iguaçu – Campo Grande
- Paracambi - Pavimentação

- São Gonçalo Serviços de Conservação de bairros de Interesse Social
- Rio de Janeiro – Padre Miguel - Coletoria e Arquivo Geral
- Rio de Janeiro – Engenho da Rainha - Conjunto Cidade do Som
- Rio de Janeiro – Engenho da Rainha - Conjunto Engenho da Rainha
- Tipologia habitacional RJ-2Q-A-50
- Tipologia habitacional RJ-2Q-A-48

Com a privatização da CEDAE, foram direcionados recursos para obras essenciais de infraestrutura, equipamentos urbanos e habitação, sendo possível alcançar uma previsão de mais de **R\$ 450 milhões** em obras viabilizadas através de uma atuação eficiente e colaborativa dos técnicos da companhia.

O trabalho desenvolvido pela equipe de funcionários que compõe a Coordenadoria de Projetos, no ano de 2021, possibilitou a realização de **36 editais de licitação lançados em 2021 e início de 2022**.



COORDENADORIA DE OBRAS

A Coordenadoria de Obras abrange as atividades de controle e fiscalização de obras civis e de infraestrutura a cargo da CEHAB, bem como proceder análises, reunir dados para acompanhamento das obras e serviços, emitir relatórios sobre prazos, execução física e financeira, bem como fiscalizar eventuais modificações de projetos das obras em execução (02-SFO e 02-SCF), Assim como Vistoria e Avaliação de Imóveis (02-SVA). No serviço de Controle de Operações (02-SCO), são feitos os levantamentos de quantitativos dos Empreendimentos, visando a Reforma dos Conjuntos Habitacionais.

Desta forma, um resumo das atribuições da 02-COB são acompanhar e avaliar as obras em andamento a cargo da Companhia, emitindo pareceres técnicos durante todas as etapas de implantação das mesmas, inclusive, atestando as faturas para liberação do respectivo pagamento, elaborar e emitir os atestados de conclusão das obras.

A 02 COB também tem como atividade apoiar tecnicamente os demais setores da Companhia, fornecendo dados, informações e relatórios para atendimento aos processos internos de gestão e acompanhamento internos, bem como dos poderes públicos, relativos ao desenvolvimento e acompanhamento dos programas habitacionais a cargo da Companhia.

Neste sentido, a Coordenação, junto com o Serviço de Planejamento Habitacional (02-SPH) fornece informações para as atividades Inter setoriais, relacionadas ao Plano Plurianual (PPA) 2020-2023, Programação Orçamentária e Planos de Desenvolvimento. Contribuindo, também, com a atualização das ações realizadas, quando é feita a prestação de contas da efetiva realização das metas estabelecidas no PPA.

Trabalhos sistemáticos

- Elaboração de relatórios, quadros e planilhas informativos, periodicamente, para atendimento à Diretoria de Projeto e Obras da CEHAB/RJ;
- Atualização dos sistemas de gestão com informação de execução e acompanhamento das obras e serviços, em atendimento a solicitações do Tribunal de Contas do Estado (TCE/RJ);
- Elaboração de quadros e relatórios para atendimento à Coordenadoria de Planejamento (01-COP), visando a elaboração do PPA e suas revisões e
- Elaboração de quadros com os programas de desembolso, para a Coordenadoria de Finanças (04-COF).

A seguir apresentamos, de forma consolidada, os serviços vinculados à esta Coordenadoria de Obras ao longo de 2021.

1. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELO 02 SVA – SERVIÇO DE VISTORIA E AVALIAÇÕES

1.1. Vistorias

Vistorias em terrenos de propriedade da CEHAB-RJ em diversos municípios do Estado do Rio de Janeiro, para atendimento aos serviços solicitados;

1.2. Avaliações e/ou Estimativas de Valor

Avaliação dos lotes:

- 1) R
. Dr. Geraldo Meneceia de Oliveira Pestalozzi, esquina com a rua Tenente Francisco Pires – Bairro Aeroporto – Macaé.
- 2) Atualização Lote 3 da QD 6 do PAL 40.111 – PUC.

2. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELO 02 SFO – SERVIÇO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS

No ano de 2021, a Coordenação e o serviço vinculado, fizeram o acompanhamento das ações habitacionais a cargo da Companhia, de acordo com os Programas de Trabalhos relacionados abaixo:

2.1. PT 16.482.0311.3526 - PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

2.1.1. Empreendimento: Oswaldo Santarsier Medici – Posse

Contrato: 016/2019

Objeto: Execução de Serviços Contínuos de Conservação a serem realizados no Conjunto Residencial Oswaldo Santarsieri Médiçi, Localizado na Estrada Silveira da Mota, Km 2,5-Posse, no município de Petrópolis – RJ.

Famílias Atendidas: 72

Valor do Contrato: R\$ 802.041,01

Valor investido 2021: R\$ 794.141,91

Obra Concluída em 2021

2.1.2. Empreendimento: Eldorado 2 – Queimados

Contrato: 003/2020

Objeto: Cessão para a CEHAB do Contrato nº 095/2011, assinado em 16 de agosto de 2011, e seus aditamentos, firmados entre o Município de Queimados e a Empresa Hydra Engenharia e Saneamento LTDA, com a finalidade de executar as obras de construção de 40 (quarenta) unidades habitacionais com infraestrutura (drenagem, esgotamento sanitário e pavimentação), conforme especificações contidas no projeto básico, memorial descritivo, planilhas orçamentárias e memórias de cálculo, parte integrante do Edital de Concorrência Pública nº 001/2011 e seus anexos.

Famílias Atendidas: 40

Valor do Contrato: R\$ 1.734.196,24

Valor investido 2021: R\$ 1.536.976,85

Situação do Contrato: Em andamento

2.1.3. Empreendimento: Creche Morro Azul – Paulo de Frontin

Contrato: nº032/2019

Objeto: Conclusão das obras de Construção de Creche no Morro Azul, localizado no município de Paulo de Frontin.

Famílias Atendidas: -

Valor do Contrato: R\$ 2.187.006,05

Valor investido 2021: R\$ 465.920,08

Obra Concluída em 2021



2.1.4. Empreendimento: Bela Vista – Paty do Alferes

Contrato:005/2021

Objeto: Construção de 1 UH, para PNE e Conclusão das obras de infraestrutura de urbanização de 25 UH localizadas do Conjunto Bela Vista, no município de Paty do Alferes.

Famílias atendidas:25

Valor do Contrato: R\$ 1.093.143,3

Valor investido em 2021: R\$ 217.555,58

Situação do Contrato: Em andamento

2.1.5. Empreendimento: Condomínio Popular Luiz Lemos - Quissamã

Contrato:025/2020

Objeto: Construção de 100 (cem) Unidades Habitacionais e respectiva Obras de Infraestrutura de Urbanização no Condomínio Luiz Gonzaga Lemos, situado no Município de Quissamã, conforme Projeto Básico aprovado, especificações técnicas e especificações detalhadas na forma da Proposta-Detalhe e do Instrumento convocatório.

Famílias atendidas: 100

Valor do Contrato: R\$ 6.814.176,42

Valor investido em 2021: R\$ 589.994,47

Situação do Contrato: Em andamento

2.1.6. Empreendimento: Boa Vista - Laje de Muriaé

Contrato: 019/2012

Objeto: Construção de 188 (cento e oitenta e oito) unidades habitacionais e respectivas infraestruturas, sendo 182 (cento e oitenta e duas) do tipo RJ-2Q-GD-45 e 6 (seis) do tipo RJ-SQ-I-41 (na divisa), adaptadas para portadores de necessidades especiais, do Conjunto Habitacional bairro Boa Vista - Município de Laje de Muriaé, compreendendo terraplenagem, rede de água potável (recalque e retaguarda), rede de águas pluviais, redes de esgotos sanitários, obras de viação, serviços preliminares, paisagismo/ laser e administração local, na forma da proposta-detalhe e do instrumento convocatório.

Famílias Atendidas: 188

Valor do Contrato: R\$ 10.376.571,31

Valor investido 2019: R\$ 9.658.259,20

Situação do Contrato: Em andamento

2.1.7. Empreendimento: Purilândia – Porciúncula

Contrato: 024/2021

Objeto: obras de construção de 46 (quarenta e seis) unidades habitacionais e respectivas obras de infraestrutura de urbanização no loteamento denominado Purilândia, situado no 2º Distrito do Município de Porciúncula - RJ. Sendo a execução de obras/serviços de construção de 44 UH's do tipo RJ-20-GD-45 e 02 (duas) do tipo RJ-SQ-L-41 (na divisa), adaptadas para portadores de necessidades especiais. Os serviços compreendem administração local, serviços preliminares, terraplenagem, sistema de abastecimento de água, sistema de drenagem pluvial, sistema de esgotamento sanitário, pavimentação e urbanismo, contenções, arrimos, preparos de taludes e projeto executivo, de acordo com as condições e especificações detalhadas do Edital e seus Anexos.

Famílias atendidas: 46

Valor do Contrato: R\$ 4.916.586,76

Valor investido em 2021: R\$ 164.996,44

Situação do Contrato: Em andamento

2.1.8. Empreendimento: Parque Mayra I e II - Pinheiral

Contrato: 002/2019

Objeto: Infraestrutura de urbanização compreendendo rede de água potável, rede de esgoto sanitário, obras de viação, águas pluviais, serviços preliminares e administração local do empreendimento Parque Mayra I e II, no Município de PINHEIRAL-RJ, na forma da proposta-detalhe e do instrumento convocatório.

Famílias Atendidas: 101

Valor do Contrato: R\$ 1.544.949,91

Valor investido 2021: R\$ 252.889,96

Contrato: 001/2019

Obra Concluída em 2021



2.1.9. Empreendimento: Conjunto Vargem Alegre – Barra do Pirai

Objeto: Conclusão das obras de infraestrutura de urbanização e recuperação das unidades habitacionais no Conjunto Vargem Alegre, localizado na Rua Leonel dos Santos s/nº, Bairro Vargem Alegre, no município de Barra do Pirai, RJ

Famílias Atendidas: 81

Valor do Contrato: R\$ 4.389.172,27

Valor investido 2019: R\$ 4.181.342,70

Obra Concluída em 2021



2.1.10. Empreendimento: Baixada de Olaria – Resende

Contrato:008/2020

Objeto: Execução de obra de construção de 64 uh, em 02 blocos de 4 pavimentos, do tipo RJ-A-2Q-47, com a respectiva infraestrutura de urbanização, compreendendo os seguintes serviços: Administração local, serviços preliminares, terraplenagem, rede de água potável, rede de águas pluviais, rede de esgotos sanitários, obra de viação, paisagismo e projetos a serem realizadas no terreno localizado na rua Henri Antoine Groués - ABBE PIERR, nº598 - Baixa Itapuca, no município de Resende - RJ, conforme Quadro de Informações básicas, das especificações técnicas e dos anexos do edital.

Famílias atendidas: 65

Valor do Contrato: R\$ 10.170.774,99

Valor investido em 2021: R\$ 6.600.585,94

Situação do Contrato: Em andamento

2.1.11. Empreendimento: Freitas Soares – Fase 2 – Porto Real

Contrato: 019/2012

Objeto: Construção de 63uh, sendo 53 UH's do tipo RJ-1Q-I-31 na divisa, 08 UH's do tipo RJ-1Q-I-31 afastada da divisa e 02 UH's do tipo RJ-SQ-I-41-PNE e a respectiva infraestrutura de urbanização, compreendendo os seguintes serviços: administração local, serviços preliminares, terraplenagem, rede de água potável, rede de água pluviais, rede de esgotos sanitários, obra de viação, paisagismo e projetos estrutural realizada no loteamento Freitas Soares, Localizada na Av. das Indústrias, Município de Porto Real, conforme Quadro de Informações básicas, especificações técnicas e dos anexos deste Edital.

Famílias atendidas: 63

Valor do Contrato: R\$ 5.884.590,76

Valor investido em 2021: R\$ 2.105.086,48

Situação do Contrato: Em andamento

2.1.12. Empreendimento: Nova Conquista - Itatiaia

Contrato: 018/2019

Objeto: Infraestrutura de urbanização compreendendo rede de água potável, rede de esgoto sanitário, obras de viação, águas pluviais, serviços preliminares e administração local do empreendimento Nova Conquista, no Município de ITATIAIA -RJ, na forma da proposta-detalle e do instrumento convocatório.

Famílias Atendidas: 44

Valor do Contrato: R\$ 805.752,69

Valor investido 2021: R\$ 1.554,87

Obra Concluída em 2021

2.2. PT. 16.451.0312.3530 - URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTO IRREGULARES

2.2.1. Empreendimento: Bairros Cabuçu, Curuzu e São José

Contrato: 001/2019

Objeto: Execução de obras de infraestrutura nos bairros de Cabuçu, Curuzu e São José, constituídas de redes de água potável, de esgoto sanitário e pluviais, sistemas viários, estações de tratamento de esgoto (construção e montagem) serviços preliminares e administração local, na forma da proposta-detalle e do instrumento convocatório.

Famílias atendidas: 2.341

Valor do Contrato: R\$ 108.034.703,27

Valor investido 2021: R\$ 85.425.173,93

2.2.2. Empreendimento: Bairros Inconfidentes

Contrato: 031/2019

Objeto: Infraestrutura de urbanização compreendendo rede de água potável, rede de esgoto sanitário, obras de viação, águas pluviais, serviços preliminares e administração local do bairro Inconfidentes - Austin, no Município de Nova Iguaçu, RJ, na forma da proposta-detalle e do instrumento convocatório.

Famílias atendidas: 1.467

Valor do Contrato: R\$ 26.357.596,45

Valor investido 2021: R\$ 14.036.854,45

2.2.3. Empreendimento: Eldorado 3

Contrato:009/2020

Objeto: Execução de obras de infraestrutura em diversos logradouros, no bairro Eldorado 3 - no município de Queimados/RJ, conforme Projeto Básico aprovado e Especificações técnicas.

Famílias atendidas: 500

Valor do Contrato: R\$ 17.355.397,90

Valor investido em 2021: R\$ 15.591.606,66

2.2.4. Empreendimento: Infra Roncador, Paraíso, Novo Eldorado

Contrato: 025/2021

Objeto: Execução de obras de infraestrutura e urbanização, incluindo implantação de rede de abastecimento de água potável, implantação de rede de esgoto sanitário, implantação de rede de drenagem pluvial, pavimentação e urbanização, serviços preliminares, serviços de escritório, laboratório e campo, serviços complementares, construção de muro de contenção em concreto armado e administração local, nos bairros Paraíso, Novo Eldorado, Roncador e Luiz de Camões, no município de Queimados, de acordo com o projeto básico, especificações técnicas e especificações detalhadas do edital e seus anexos.

Famílias atendidas: 4.100

Valor do Contrato: R\$ 40.958.386,56

Valor investido em 2021: R\$ 1.244.444,96

De forma a consolidar as ações dos contratos de obras, a cargo desta Coordenação, apresentamos a seguir uma tabela com a execução, prevista e realizada dos contratos, para 2021. Cabe ressaltar que as ações foram influenciadas diretamente pela Pandemia do COVID-19.

	RELATÓRIO DE PRODUÇÃO DE 2021 COORDENADORIA DE OBRAS	25/05/2022
---	---	------------

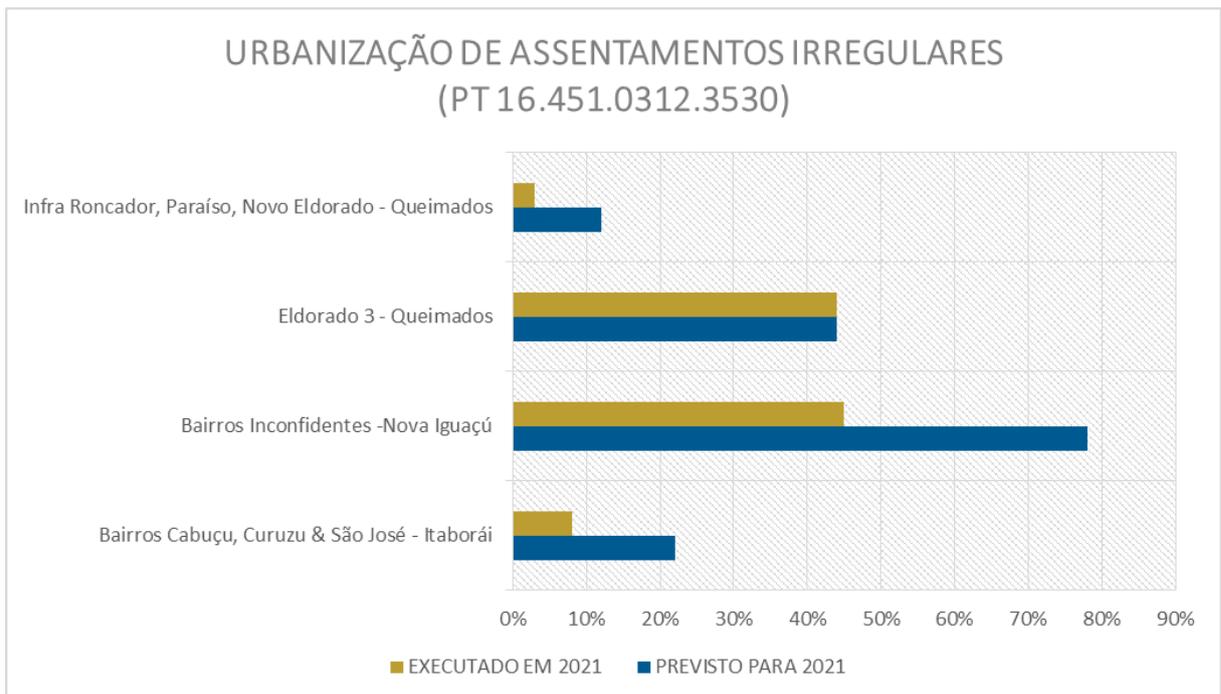
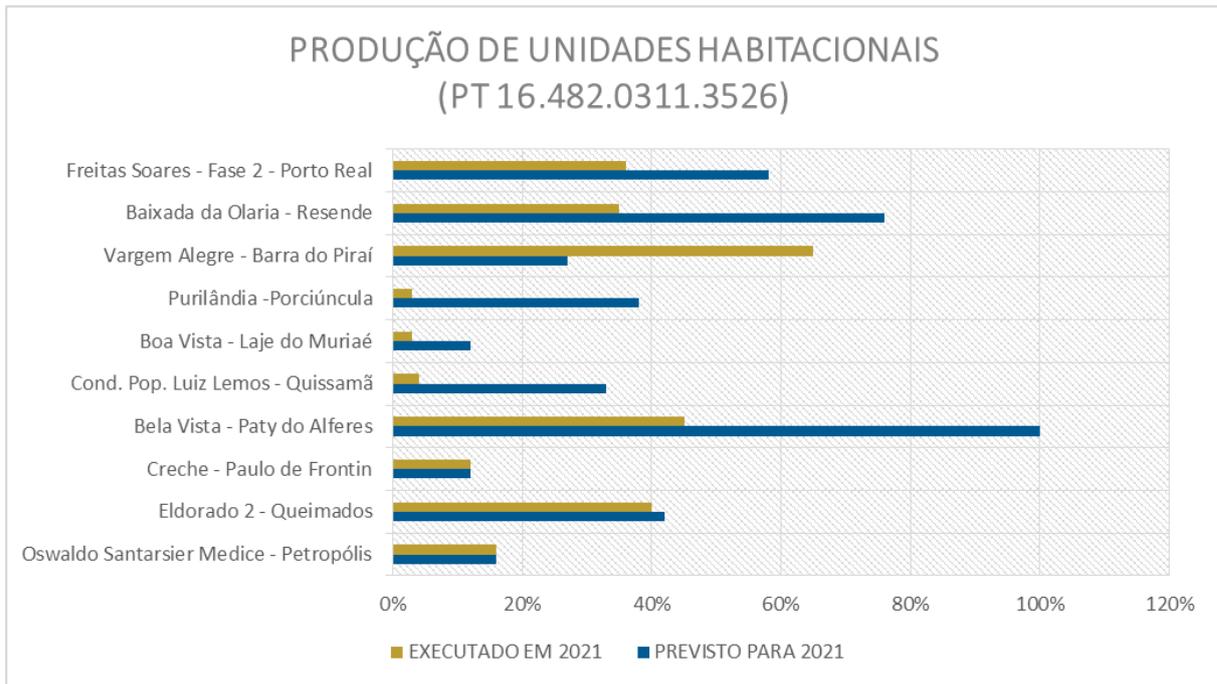
I - EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

1.1 PT 16.482.0311.3526 - PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

EMPREENHIMENTO	MUNICÍPIO	FAMÍLIAS ATENDIDAS	CT Nº	VALOR TOTAL DO CONTRATO	PREVISTO PARA 2021	EXECUTADO EM 2021
Oswaldo Santarsier Medice -	Petropolis	72	016/2019	R\$ 802.041,01	16%	16%
Eldorado 2 - Queimados	Queimados	28	003/2020	R\$ 1.734.196,24	42%	40%
Creche - Paulo de Frontin	Paulo de Frontin	80	032/2019	R\$ 2.685.499,80	12%	12%
Bela Vista - Paty do Alferes	Paty do Alferes	25	005/2021	R\$ 1.093.143,30	100%	45%
Cond. Pop. Luiz Lemos -	Quissamã	100	025/2020	R\$ 6.814.176,42	33%	4%
Boa Vista - Laje do Muriaé	Laje do Muriaé	188	019/2012	R\$ 10.376.571,31	12%	3%
Purilândia - Porciúncula	Porciúncula	46	024/2021	R\$ 4.916.586,76	38%	3%
Vargem Alegre - Barra do Pirai	Barra do Pirai	81	001/2019	R\$ 4.389.172,27	27%	65%
Baixada da Olaria - Resende	Resende	64	008/2020	R\$ 10.170.774,99	76%	35%
Freitas Soares - Fase 2 - Porto	Porto Real	63	009/2020	R\$ 5.884.590,76	58%	36%

1.2- PT. 16.451.0312.3530 - URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTO IRREGULARES

EMPREENHIMENTO	MUNICÍPIO	FAMÍLIAS ATENDIDAS	CT Nº	VALOR TOTAL DO CONTRATO	PREVISTO PARA 2021	EXECUTADO EM 2021
Bairros Cabuçu, Curuzu & São José - Itaboraí	Itaboraí	2341	037/2015	R\$ 108.034.703,27	22%	8%
Bairros Inconfidentes - Nova	Nova Iguaçu	1467	031/2019	R\$ 26.357.596,45	78%	45%
Eldorado 3 - Queimados	Queimados	500	004/2020	R\$ 17.355.397,90	44%	44%
Infra Roncador, Paraíso, Novo Eldorado - Queimados	Queimados	4100	025/2021	R\$ 40.958.386,56	12%	3%



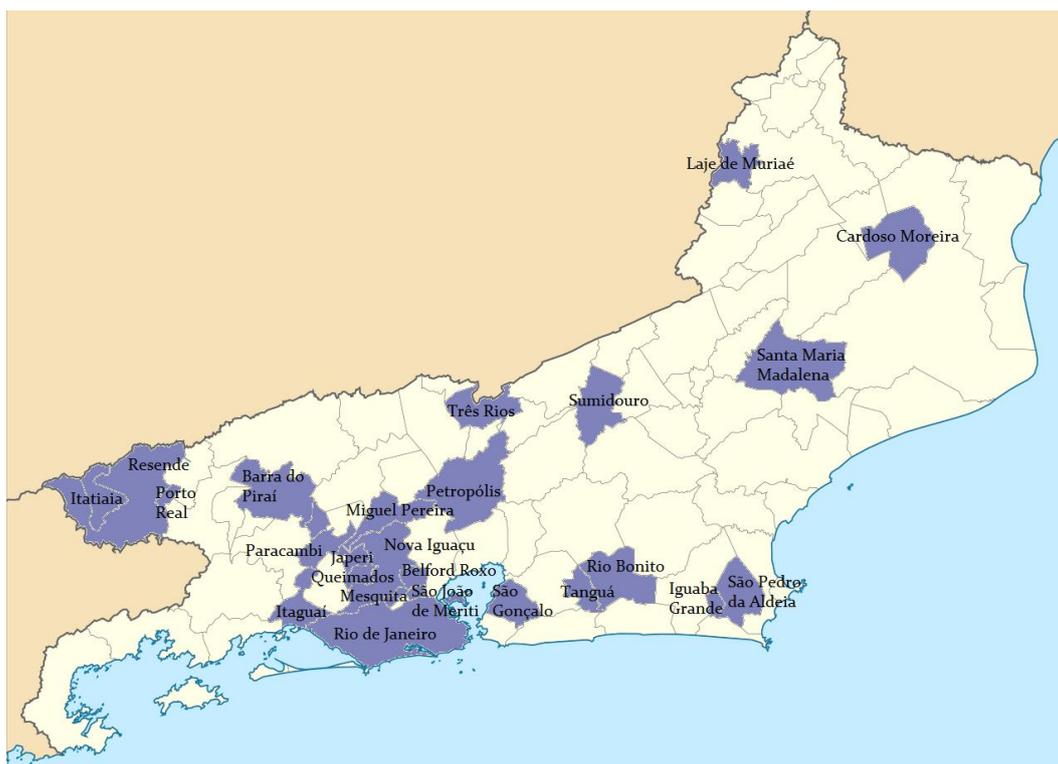
2.3. Fornecimento de Material para Pavimentação de vias e Calçadas.

Durante o período de 2021 a Companhia firmou diversas parcerias com municípios de sua área de abrangência para fornecimento de material para pavimentação de vias não cadastradas em logradouros públicos. A ampliação da malha viária pavimentada nos municípios é de extrema importância para o desenvolvimento urbano destas localidades, impactando em melhorias de grande relevância para a população, especialmente em locais de ocupação subnormal e população em vulnerabilidade social.

Desta forma, foram realizadas duas ações:

2.3.1. Fornecimento de Concreto

Foram executados diversos fornecimentos de concreto ao longo do ano, possibilitando o atendimento de aproximadamente 7.500 famílias em diversos municípios, conforme o mapa a seguir:



2.3.2. Fornecimento de Escória

Foram executados diversos fornecimentos de Escória ao longo do ano de 2021, possibilitando ao atendimento de aproximadamente 5.000 famílias nos municípios, conforme o mapa a seguir:



3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELO 02-SCO – SERVIÇO DE CONTROLE DE OPERAÇÕES;

Durante o ano de 2021 foram solicitadas, pela Diretoria de Projetos e Obras, vistorias e levantamento de quantitativos em Conjuntos Habitacionais, visando a elaboração de orçamento para licitação de obras de reformas nos mesmos. Deste modo, o Serviço de Controle de Operações, foi responsável pela elaboração das vistorias e seus respectivos levantamentos nos conjuntos habitacionais listados a seguir.

- Conjunto João Adil de Oliveira – Irajá
- Conjunto Senador Camará – Senador Camará
- Conjunto Quitungo – Brás de Pina
- Conjunto Cidade Alta – Cordovil
- Conjunto Porto Velho – Cordovil
- Conjunto Amarelinho – Irajá
- Conjunto Dom Pedro I – Realengo
- Conjunto Canal do Cunha – Manguinhos
- Conjunto Fazenda Botafogo – Acari
- Conjunto General Azevedo – Realengo
- Conjunto Parque Nova Cidade – Acari
- Conjunto Felipe S. Gama – Bairro de Fátima – Niterói

- Conjunto Zaira Duna – Penha Circular
- Conjunto Reta Rio Grande – Taquara
- Conjunto Lins de Vasconcellos
- Conjunto Alegria – Resende

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELO 02-SCF – SERVIÇO DE CONFERÊNCIA FINANCEIRA;

O Serviço de Conferência Financeira, verifica todas as medições de reajustes, quando for o caso, de todos os contratos que estão sendo executados pela Diretoria de Projetos e Obras. **Durante o ano de 2021 foram analisadas 104 Faturas de Medições dos contratos para execução de Obras em andamento na Companhia.**

X. GESTÃO IMOBILIÁRIA

O compromisso da Diretoria de Operações Imobiliárias é com todas as questões relativas à CEHAB sob a sua responsabilidade e, desta forma, prestar contas do desempenho da área no ano de 2021.

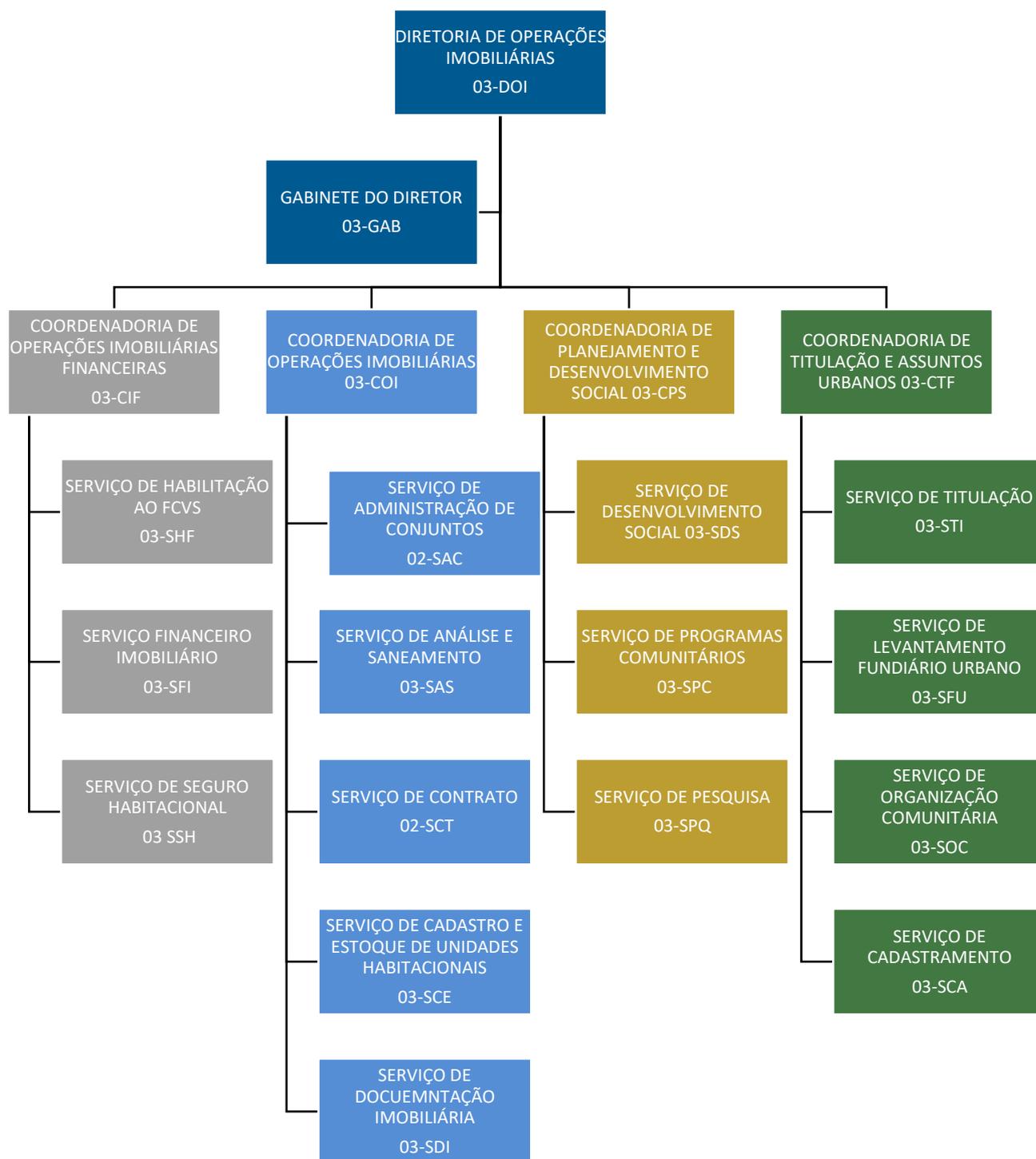
A atual gestão da Diretoria de Operações Imobiliárias (03-DOI) quando assumiu em fevereiro de 2019, constatou que decisões proteladas ao longo dos anos que impactaram negativamente na gestão da própria CEHAB-RJ, gerando contenciosos tributários e fiscais, inscrições na dívida ativa em diversos municípios, notadamente no Município do Rio de Janeiro com dívida fiscal que, em levantamento apurado ainda nos idos de 2019 pela 01-CJU, já ultrapassava o montante de 135 milhões de reais; indisponibilidade de bens; distorções e incorreções em suas Demonstrações Contábeis; ressalvas de auditoria e do TCE; perda patrimonial com ocupações irregulares de imóveis; invasões de áreas, lotes e terrenos de sua propriedade; baixo percentual de titulação e transferência de propriedade; rotinas e procedimentos obsoletos baseados em usos e costumes e com ações sobrepostas, intempestivas, burocratizadas e com perda de eficiência; Agências com baixa produtividade e com milhares de processos sobrestados e inconclusos.

Desta feita, mesmo com escassa mão de obra e sem recursos financeiros disponíveis; somando, ainda, o fato da pandemia que perdurou desde de Março de 2020 até o final de 2021, o que gerou o afastamento de boa parte do Corpo Técnico permanente da Cia que prejudicou e muito as atividades da área, haja vista que boa parte deste quadro encontrava-se mediante regime de escala ou em regime de *home office*, em atendimento a determinação do Chefe do Executivo Estadual, esta Diretoria, mesmo com reduzido número de pessoal, envidou todos os esforços de que dispunha.

A razão de ser da Diretoria de Operações Imobiliárias da CEHAB é ser a responsável direta pelo apoio técnico à companhia através do conhecimento de seus profissionais, apoio estratégico para definição e implantação de Programas Habitacionais para atender a população de baixa renda, escutando suas necessidades e concretizando aquisição e regularização de suas moradias, cumprindo a transparência definida em lei, bem como o principal objeto social desta Companhia para atender a razão de ser de todo cidadão:

“Habitar com bem estar social”.

NOSSO ORGANOGRAMA



NOSSAS AGÊNCIAS



No ano de 2020, houve uma remodelagem e implantação do novo modelo de Agência, reduzindo o número de Agências de 12 (doze) para 07 (sete), o que nos propiciou maior eficácia no trâmite processual e no atendimento aos usuários dos Serviços prestados pela CEHAB-RJ, visando melhorar os serviços prestados à população, e ainda, melhorar a infraestrutura das Agências remanescentes.

PRINCIPAIS REALIZAÇÕES 2021



1. FCVS – AÇÕES PARA CONTRATAÇÃO DE UMA EMPRESA DE AUDITORIA PARA AVALIAÇÃO DESTES DIREITOS CREDITÓRIOS

Na direção do que já havia sido proposto o Relatório Anual de 2020, a 03-DOI (Diretoria de Operações Imobiliária), buscando resolver de forma definitiva a possibilidade de recuperação de ativos de FCVS, de grande relevância para esta Companhia. Desta forma, no exercício de 2021, a 03-DOI (Diretoria de Operações Imobiliárias) propôs, por meio do SEI nº – 170.029/000828/2021, 03 (três) soluções eficientes para recuperação do crédito relativo ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) que a CEHAB tem junto à CAIXA, a saber, 1- Contratação de uma Empresa para Depuração de Contratos de FCVS, 2- Contratação de Estagiários e Contratação de um sistema (software) para evolução de FCVS e 3- Contratação de Auditoria Externa Independente.

Nesse sentido, a fim de cumprir o Regimento Interno, promoveu a consolidação destas três possibilidades e levou a deliberação da Diretoria Executiva da CEHAB-RJ, para votação, a qual se manifestou e optou por aprovar a contratação de empresa de Auditoria Externa Independente, em detrimento das outras 02 (duas) opções apontadas, por ser uma opção de menor preço de execução, menor custo e de credibilidade junto ao mercado. No mesmo sentido, o Conselho Fiscal se manifestou favoravelmente à proposta aprovada na Reunião Ordinária de Diretoria Executiva Reunião da Companhia Estadual de Habitação, ocorrida em 23 de agosto de 2021 e registrada através da Ata 971ª, Reunião. Posteriormente, ainda, foi submetido ao Conselho de Administração desta Companhia, com a mesma finalidade, ocasião em que ficou decidido pela aprovação da contratação de Empresa de Auditoria Externa Independente.

Por fim, após a conclusão dos trabalhos da Auditoria Externa a ser contratada, obedecendo um prazo previsto de 6 meses, esperamos que a mesma tenha contribuído o suficiente para que possamos negociar esta carteira de Direitos Creditórios do FCVS no mercado. Caso a CEHAB decida por este caminho, deverá quitar as obrigações principais e acessórias que cabem a Cia, creditando a diferença da operação para futuros

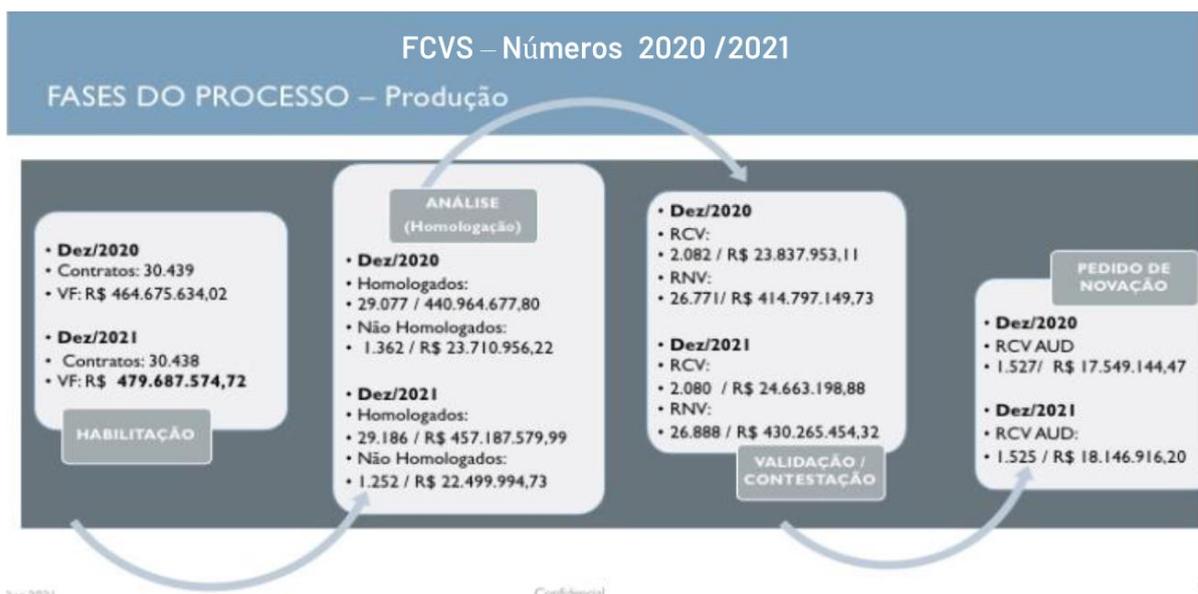
investimentos, que entendemos que devam ser concentrados na reestruturação da Cia visando torná-la mais competitiva e eficiente.

A CEHAB poderá ainda creditar/atribuir estas obrigações acessórias ou principais ao possível comprador deste Direito, estipulando esta condição no edital que embasará o certame licitatório de comercialização do mesmo junto ao mercado, este procedimento resultará na redução do grau de custeio desta operação, mas também impactará diretamente o resultado esperado da mesma, haja vista que o potencial comprador poderá deduzir este custo do valor de venda do presente ativo.

Esta é uma operação estruturada futura, subsequente a esta fase, que deverá ser melhor definida com a Secretaria de Fazenda, uma vez que temos obrigações junto ao Estado, que devem ser discutidas, inclusive o fato deste Ativo poder ter sido comprometido no recente processo de recuperação fiscal, bem como, também com possíveis parceiros que tenham interesse em comprar a presente carteira, incluindo Bancos, Fundos de Investimentos, Fundos Imobiliários e Construtoras, público empresarial, alvo do objeto futuro, e principal objetivo do processo de comercialização do corrente Ativo, que será mantido em discussão permanente haja vista a relevância da matéria para esta Cia.

Atenção especial precisa ser dada ao prazo previsto na Lei que norteia e regulamenta a novação do FCVS, principalmente a possível perda deste relevante ativo em Dez/2026 caso não haja nenhuma ação efetiva para realização deste relevante ativo, fato que poderá gerar em futuro próximo, problemas para a todas as Diretorias, inclusive possíveis ações cíveis e criminais, incluindo aplicação das sanções previstas na legislação vigente, fato que gerará para os atuais e anteriores gestores um legado profissional negativo, que poderá ser evitado mediante implantação de ações que resolvessem a presente situação em caráter definitivo.

Para tal , dedicaremos o ano de 2022 para consecução da comercialização deste ativo que passa pela contratação da Auditoria Externa Independente , processo em fase inicial de licitação. Cabe ressaltar ainda que embora este processo não tenha sofrido descontinuidade houve a necessidade de retorná-lo para a última avaliação por parte do Conselho de Administração desta Companhia a pedido do seu presidente, fato que ocorreu somente em Abril/2022.



Em 2022, teremos um árduo trabalho junto a 04-DAF que é a importante missão de romper os “dificultadores” hoje existentes, dentre eles débitos de tributos federais e municipais que impedem esta Cia de apresentar as respectivas certidões negativas , obrigação acessória e necessária para cumprirmos o processo de novação deste relevante ativo , independente do resultado a ser obtido com a contratação da Auditoria Externa.

Em 2021, cumprimos uma das importantes exigências que é atingir o limite de 90% de qualificação dos mutuários constantes no CADMUT1 (Cadastro Nacional de Mutuários), situação que perdurava há mais de 10 anos, bem como esta Diretoria restabeleceu a credibilidade desta Cia junto à CAIXA face a atuação ativa que sua equipe vem promovendo ao longo dos últimos dois anos, fato que não ocorria em gestões anteriores.

DIFICULTADORES



2. SEGURO HABITACIONAL

O Seguro Habitacional é uma garantia fundamental para o crédito imobiliário, com benefícios para todas as partes envolvidas. Garante que a família permaneça com o imóvel na falta do mutuário por morte ou invalidez permanente. E, para a instituição financeira que concedeu o financiamento, a quitação da dívida. Também garante a indenização ou a reconstrução do imóvel, caso ocorram danos físicos causados por riscos cobertos. São duas as modalidades de seguro habitacional: do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e de apólices de mercado. A primeira delas é exclusiva e obrigatória para os imóveis financiados pelo SFH.

Em 2009 foi extinta a Apólice do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação, ou seja, há mais de 10 (dez) anos. A fim de suprir esta deficiência postergada por mais de 10 (dez), a 03-DOI elaborou e propôs em 2019 um Termo de Referência destinado à contratação de uma empresa seguradora, objetivando a cobertura das Unidades Habitacionais da CEHAB-RJ que, porventura, venham a ser comercializadas. Embora não dependa de desembolso financeiro por parte da CEHAB-RJ, o processo ficou sobrestado por mais de um ano sem solução, retornando para a 03-DOI em 2020 a fim de atualizar a cotação de preços anteriormente realizada, fato que também acaba gerando falta de credibilidade desta Cia junto ao mercado e ainda junto aos órgãos de controle externo e interno, tendo sido atendido por esta Diretoria e retornado a

Área de Licitação onde continua sobrestado sem solução no exercício de 2021, mesmo existindo dotação orçamentária para o fim proposto. Este fato motivo de preocupação em virtude das ressalvas existentes nos Relatórios dos Órgãos de Controle Interno e Externo e que impossibilita a CEHAB de comercializar os imóveis disponíveis, cerca de 1.100 unidades habitacionais, em nosso acervo, bem como de gerar receita para esta Cia que poderia ser aplicada no custeio de suas operações ou em novos investimentos.

Em 2021, retificamos as informações contidas nos autos do processo E-33/001/691/2019 migrando para o mesmo para o Processo SEI-170029/000221/2021, objetivando ultimar a contratação pretendida, sendo que, caso contratada a Seguradora, este valor estaria embutido nas prestações a serem pagas pelo adquirente do imóvel, jamais por parte da CEHAB-RJ, mas a contratação se faz imprescindível a fim de que a Companhia possa vir a comercializar seus imóveis disponíveis, bem como sanar pendências que perduram há mais de uma década, conforme citado anteriormente no processo físico aberto e sem solução efetiva, fato que também gera impacto negativo para esta Cia. e que precisa ser sanado. Este processo acima citado já se encontra em fase inicial de licitação e entendemos que deve ser finalizado o mais rápido possível haja vista que, no futuro próximo, a comercialização dos novos imóveis construídos só poderão ocorrer mediante a contratação de forma contínua do seguro em questão, conforme prevê a legislação em vigor.

3. PROJETO MORADIA LEGAL

O Projeto foi concebido inicialmente pela 03-DOI em 2019 como uma proposta de Programa cuja finalidade seria de emitir aos compromissários e/ou herdeiros/sucessores legais, em situação de quitação de financiamento com a CEHAB-RJ, as escrituras dos respectivos imóveis, que montam aproximadamente 91.000 contratos pendentes de outorga de escritura definitiva, dentre os quais cerca de 84.600 são Unidades Habitacionais e 6.400 são lotes, demos continuidade no ano de 2021 a esta Proposta, cabendo ressaltar que em virtude da mesma não ter sido homologada como um Programa de Governo, esta Diretoria resolveu transformar o mesmo em um Projeto que vem executado desde então.

Além da titulação definitiva, o Projeto em apreço permitiria viabilizar a consecução de outros objetivos secundários no âmbito desta Companhia, tais como:

- a. Regularização da ocupação dos imóveis;
- b. Saneamento do cadastro imobiliário;
- c. Saneamento do débito fiscal/ tributário e da dívida ativa existente atualmente junto aos Municípios (dívidas de IPTU);
- d. Saneamento de ressalvas de Balanço quanto ao Passivo da Companhia; e
- e. Ajuste patrimonial nos números apresentados no Balanço da Cia.

Para a implantação do Projeto Moradia Legal já foram cumpridas as seguintes ações:

- Instaurou-se 02 (dois) administrativos visando o “Cadastro Técnico Imobiliário, um destinado à regularização e à titulação no Empreendimento Santa Margarida (1.175 UH’s) e um outro destinado à regularização e à titulação de aproximadamente 6.345 UH’s em 05 (cinco) Municípios, com previsão de atendimento a mais de 26.000 famílias, com dotação orçamentária prevista no Exercício Financeiro de 2020, o referido Processo, encontra-se na 01-SLI para realização do procedimento licitatório, cabendo ressaltar que este montante de famílias serão atendidas e, 2021/2022 e 2023.

- A sua restauração possibilita à Companhia efetuar a transferência da titularidade de milhares de imóveis e, por conseguinte, reduzir o passivo fiscal em decorrência da CEHAB-RJ, ante o registro imobiliário definitivo das UH's transferidas, sendo essencial a edição de Lei específica que trate da isenção de taxas e emolumentos cartorários, em virtude do nosso público, em sua maioria, serem pessoas de baixa renda e em situação de elevada vulnerabilidade social;
- No escopo do “Projeto de Regularização de Unidades Habitacionais Informais”, adendo ao Projeto Moradia Legal” concebeu-se uma metodologia visando identificar possibilidades de regularização fundiária de um número significativo de UH's, localizadas tanto em terrenos da CEHAB-RJ já legalizados, ante a possibilidade de assinatura de escritura definitiva, bem como daqueles ainda pendentes de legalização, ante a possibilidade de aplicação da Lei nº 13.465/2017 – REURB e/ou Instrumentos Particulares de Quitação e ainda de Instrumentos Particulares de Quitação com Cessão;
- Instruímos; elaboramos relatórios; pareceres técnicos; pareceres jurídicos e notas técnicas destinadas a criação da Lei da isenção de taxas e emolumentos cartorários, mediante o Projeto de Lei nº 4.032/2021 que se propôs a alterar a **Lei nº 3.528, de 09/01/2001**, a fim de conceder "*aos adquirentes de imóveis, da Companhia Estadual de Habitação - CEHAB-RJ financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação a isenção de emolumentos cartorários e dos registros de que trata a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1971, estendendo inclusive seus feitos a cadeia sucessória dos imóveis propriedade desta Cia.*” No final de 2021, foi aprovada a Lei 9.518 de 22 de dezembro de 2021, junto à ALERJ com posterior sanção da mesma junto ao Chefe do Poder Executivo Estadual, dando nova redação à Lei nº 3.528, de 09 de Janeiro de 2001. Desta forma, será possível a revisão e autorização de mais de 2.100 (aproximadamente) processos destinados à emissão de escritura e registro imobiliário definitivo

4. RESTAURAÇÃO DA ISENÇÃO DE DESPESAS CARTORÁRIAS - DO PROJETO DE LEI Nº 4.032/2021

Desde de 2019 e como já explanado no Programa Moradia Legal, a 03- DOI (Diretoria de Operações Imobiliárias) dispendeu esforços e tratativas a fim de **restaurar a isenção de despesas cartorárias** que vigorou até **Dezembro/2019** no bojo da **Lei nº 3.528 de 09/01/2001** e que, no presente, se materializa ante a aprovação pela da **Lei nº 9.518 de 22 de dezembro de 2021**.

O Projeto de Lei nº 4.032/2021 se propôs a alterar a **Lei nº 3.528, de 09/01/2001**, a fim de conceder "*aos adquirentes de imóveis, da Companhia Estadual de Habitação - CEHAB-RJ - e da COHAB Volta Redonda, financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação a isenção de emolumentos cartorários e dos registros de que trata a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1971, e dá outras providências*". O PL nº 4.032/2021, se verifica que o mesmo vai exatamente de encontro aos citados projetos desenvolvidos pela 03-DOI, especialmente o "*Projeto Moradia Legal*" e seus adendos que priorizam, especificamente, os procedimentos e as ações que possam resultar na titulação e na regularização fundiária de forma definitiva e segura, notadamente aquelas destinadas às famílias de baixa renda que habitam áreas de interesse social.

Dentre os objetivos proposto pelo Projeto de Lei em comento, aventa-se, dentre outros beneficiários, a possibilidade de atender os adquirentes de imóveis da CEHAB-RJ.

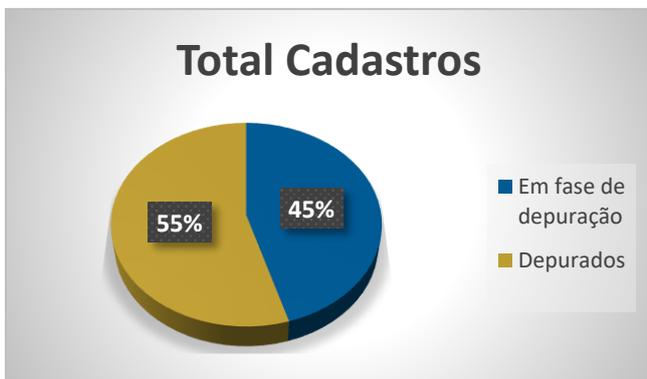
O PL em questão foi aprovado pela ALERJ e sancionada pelo Governador no final do exercício de 2021, originando a **Lei 9.518** de 22 de dezembro de 2021, passando a vigorar desde a data de sua publicação, uma grande conquista para população fluminense em especial os compromissários/mutuários da CEHAB.

5. APOIO TÉCNICO PELA ÁREA DE TITULAÇÃO E ASSUNTOS FUNDIÁRIOS URBANO

Em 2021, iniciou-se o cadastramento no Conjunto Nova Sepetiba I, objetivando a emissão de Contratos Particulares de Quitação de Preço e Contratos Particulares de Cessão com Quitação de Preço. Nos casos e que são identificados ocupações irregulares ou falecimento do beneficiário, a equipe orienta o morador e comopceder. Até o final do exercício de 2021 foram realizados 2.102 cadastramento, com o seguinte resultado parcial:

DESCRIÇÃO	TOTAL
Em fase de depuração	953
Depurados	1.149
Total	2.102

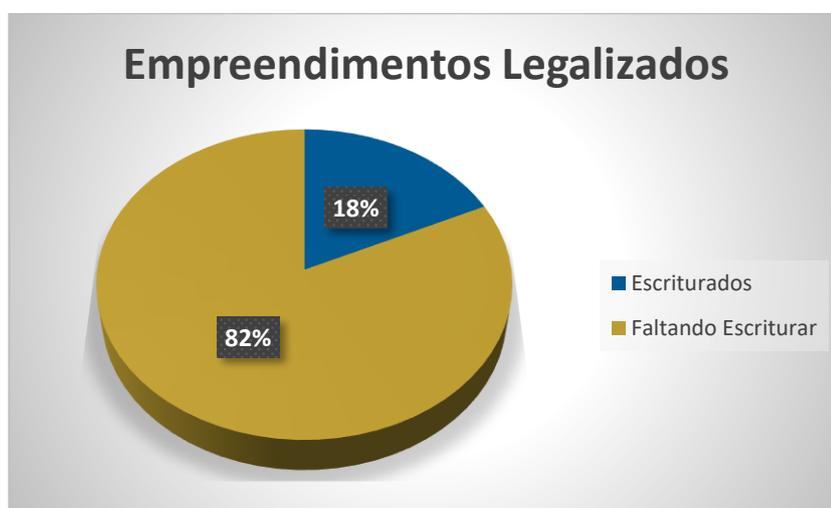
DEPURADOS	TOTAL
Próprio ocupado	658
Terceiro ocupado	447
Falecimentos	44
Total	1.149



Verifica-se, pelos dados quantitativos acima, será possível entregar 30 % de Contratos Particulares de Quitação de Preço e Contratos Particulares de Cessão com Quitação de Preço sobre o total parcial de cadastros (2.102).

Levantamento quantitativo referente a Escritura Definitiva dos seguintes Empreendimentos Legalizados:

EMPREENDIMENTO	TOTAL DE UNIDADES	ESCRITURADOS	PERCENTUAL DE ESCRITURADOS	FALTANDO ESCRITURAR	PERCENTUAL DE ESCRITURADOS
Conjunto 011, Cidade alta	2.597	626	24,10%	1.971	75,90%
Conjunto 015, Soldado Elias dos Santos, Cascadura	600	261	43,5%	339	56,50%
Conjunto 019, Senador Camará	19200	131	6,8%	1.789	93,20%
Conjunto 024, D. Pedro I	3.280	729	22,22%	2.551	77,78%
Conjunto 035, Fazenda Botafogo Set III B	1120	305	24,23%	815	72,77%
Conjunto 046, Fazenda Botafogo	2.320	731	31,50%	1.589	68,50%
Conjunto 048, Havaí II, Cehab	68	37	54,40%	72	85,70%
Conjunto 076, Jardim Jasmim, Jardim Alvorada	84	12	14,30%	72	85,70%
Conjunto 078, Porciúncula, Centro	57	15	26,30%	42	73,70%
Conjunto 082, Pinheiral, Paraíso	99	35	33,35%	64	64,65%
Conjunto 084, Havaí I, Cehab	124	57	45,97%	67	54,03%
Conjunto 099, Antônio Simões da Silva, Centro	53	6	11,30%	47	88,70%
Conjunto 166, Estrada do Paraíso, Bombas do Guandu	640	20	3,1%	620	96,90%
Conjunto 023, Cardeal Dom Jaime Câmara	7.000	1335	19,10%	5.665	80,09%
Conjunto 058, Otacílio Câmara, Cesarão, Santa Cruz	3964	0	0	3.964	100%
Total	23.926	4.300	17,97%	19.626	82,03%



6. COMERCIALIZAÇÃO DE LOTES

Conforme constou no Relatório Anual de 2020, existia em 2020 cerca de 100 (cem) processos sobrestados na dependência de um posicionamento da CEHAB-RJ sobre solicitações de aquisições de Lotes no Empreendimento Nova Sepetiba I, além de algumas outras solicitações esparsas em alguns outros Municípios.

No ano de 2021, esse número aumentou e já contamos com cerca de aproximadamente 180 (cento e oitenta) processos sobrestados com a mesma finalidade. A fim de viabilizar a comercialização destes lotes e permitir à CEHAB-RJ auferir receitas com concessão destes, a 03-DOI implementou as seguintes ações:

- Requisitou levantamento topográfico da área objeto da demanda (Nova Sepetiba) e avaliação destes lotes para efetiva comercialização;
- Realizou visitas de campo nas áreas demandadas para levantamento da situação dos lotes requeridos;
- Propôs criação de rubrica contábil de exclusiva movimentação pela CEHAB-RJ junto ao Fundo de Habitação de Interesse Social (FEHIS), destinado à gestão de recursos com a comercialização de imóveis da CEHAB-RJ. Esta rubrica seria criada mediante Decreto do Governador do Estado, estando a mesma na dependência da análise jurídica da 01-CJU;
- Elaborou Minuta de Edital para Concessão de Direito Real de Uso dos lotes não residenciais, para a população de baixa renda, que poderão gerar substancial receita financeira à CEHAB-RJ, já assaz sacrificada pela longa crise que enfrenta por tantos anos, estando, na presente data, no SLI e
- Cabe ressaltar que a metodologia proposta por esta Diretoria para solução do objeto acima é de extrema importância e poderá ser replicada em situações análogas a presente, o que gerará para esta Cia uma receita considerável que pode e deve ser utilizada para o custeio da mesma, visando a manutenção de suas atividades e ainda em novos investimentos, principalmente em construção de novas UH's em áreas de propriedade da CEHAB, proporcionando a mesma sua independência econômica / financeira.

7. TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

- Apoio técnico-institucional e orientação a diversos Municípios por intermédio da área social, objetivando lhes subsidiar a melhoria da qualidade de seus cadastros e do perfil social das famílias a serem atendidas, dentre os quais citamos o apoio técnico-institucional aos seguintes Municípios: Magé; Porto Real, São Gonçalo, Itaguaí, Bom Jesus de Itabapoana, Macuco, Rio Claro, Resende, Rio de Janeiro (Paciência), Porciúncula, Rio das Flores;
- Em continuidade à implementação de Programas e Projetos Sociais, a equipe social participou de ações conjuntas com outras Diretorias da CEHAB-RJ e, ainda, com outros Órgãos Públicos nas áreas Federal, Estadual e Municipais, nas Comunidades beneficiárias de Programas Sociais, através de visitas, contatos, levantamentos, reuniões, pesquisas, atendimento às demandas sociais e na execução e elaboração de PTTS, de Reprogramações e Termos de Referência do Trabalho Técnico Social;
- Cabe ressaltar que a Diretoria Executiva no exercício de 2020 determinou a utilização de 5% do total do orçamento de construção de novas unidades habitacionais para execução do TTS a ser realizado previamente e durante as obras aprovadas, visando desta forma implantar plenamente a Nova Política Habitacional do Estado do Rio de Janeiro, o que vem ocorrendo conforme o descrito a seguir;
- Em 2021, demos continuidade a realização do TTS- Trabalho Técnico Social que teve início no ano de 2020 em 09 (nove) empreendimentos da Companhia contemplando 3.274 Unidades Habitacionais com atendimento a uma população estimada de cerca de 13.016 moradores, nos seguintes empreendimentos:

EMPREENHIMENTO	UHs	Moradores
Haroldo de Andrade I	260	1.051
Haroldo de Andrade II	300	1.270
Haroldo de Andrade III	300	1.270
Haroldo de Andrade IV	400	1.585
Ismael Silva	499	1.973
Presidente Itamar Franco I	116	489
Presidente Itamar Franco II	460	1.794
Presidente Itamar Franco III	420	1.638
Zé Ketí	499	1.946
TOTAL	3.274	13.016

Em 2020 a realização da licitação e, por conseguinte, do TTS, que estavam sobrestados há mais de 08 (oito) anos na CEHAB-RJ, finalmente tiveram o seu início e atualmente, está no final da Etapa de Planejamento e Elaboração do PDST, que se encontra em análise. Restam 08 meses de execução, a partir da aprovação do PDST. Os recursos destinados à realização dos aludidos TTS foram concedidos pela CAIXA e, acaso as contratações não tivessem sido formalizadas, os recursos teriam sido perdidos em definitivo, o que poderia ocasionar para o Estado do Rio de Janeiro para esta Cia sanções administrativas e legais previstas nas regras do aludido Programa operacionalizado pela Caixa.

Com a execução destes contratos e com a implantação do TTS nos aludidos empreendimentos, ao término dos contratos, esperamos alcançar os seguintes resultados:

- Viabilizar o exercício da participação através de trabalho educativo e informativo, de modo a possibilitar a organização da população beneficiária, com vistas à qualidade de vida, gestão comunitária, conservação e manutenção dos imóveis, bem como a permanência dos mesmos nos empreendimentos objeto do TTS;
- Desenvolver atividades e ações, tais como: educação ambiental, patrimonial e sanitária, administração de condomínios, correta ocupação dos espaços individuais e coletivos, destino aos locais a serem ocupados em áreas de domínio do município, direitos e deveres, entre outros;
- Socializar, mesmo que brevemente, alguns elementos do processo cotidiano do Trabalho Técnico Social em busca do morar coletivo;
- Contato com lideranças locais;
- Intervenção social do Estado em comunidades carentes; e
- Maior proximidade com os beneficiários dos empreendimentos da CEHAB-RJ.

8. PROPOSTA DE CRIAÇÃO DO PROGRAMA HABITAR RIO

Elaboração de proposta de Programa de Habitação de Interesse Social para o Estado do Rio de Janeiro e seu respectivo Manual de Operacionalização – Habita Rio. O Programa proposto é uma iniciativa da Diretoria de Operações Imobiliárias (03-DOI) da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB-RJ), por meio da (03-CIF) Coordenadoria de Operações Imobiliárias, em função de mudanças este projeto foi entregue na SEINFRA, a pedido, como material para o Programa Casa da Gente.

O “MORADIA LEGAL”, prospectado ainda nos idos de 2019, com ações e atividades implantadas já a partir de 2020; foi inicialmente concebido com o escopo de propiciar aos compromissários da CEHAB/RJ o registro imobiliário dos imóveis construídos ou financiados sob a responsabilidade da Companhia – Regularização e Titulação.

Entraves administrativos; deficiência de mão de obra qualificada na quantidade e na qualidade requerida; insuficiência de recursos financeiros; indisponibilidade de bens; protelamentos processuais *sine die*; dentre inúmeros outros entraves, alguns pendentes de solução há décadas; obstaram à 03-DOI implantar em toda a sua plenitude e no volume pretendido o planejamento previsto, notadamente no que se refere à transferência da titularidade e ao registro imobiliário definitivo dos imóveis quitados pelos compromissários/mutuários da CEHAB-RJ.

Com a experiência adquirida e ante os entraves e impedimentos que obstaram, e ainda obstam, à 03-DOI exercer suas atribuições regimentais; o escopo original do “MORADIA LEGAL” foi ampliado, sendo acrescentado um novo objetivo ao projeto, qual seja, o de propiciar à população do Estado do Rio de Janeiro um **PROGRAMA Habitacional** com bases estratégicas seguindo os pilares e direcionamento do Governo Federal, mas taticamente aprimorando os mecanismos de gestão corporativa no âmbito da CEHAB-RJ visando, além de consolidar o papel histórico da nossa Companhia, ampliar a escala de oferta dos serviços aderentes às políticas públicas de habitação do Estado.

9. TERMOS DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

Teve início no ano de 2020 as tratativas para a realização do ACT, sendo celebrado em 2021, entre **CEHAB, ITERJ**, a Universidade Federal Fluminense – **UFF**, através da Coordenação do Projeto “Apoio ao Projeto Ações de Regularização Fundiária em Comunidades de Baixa Renda de Municípios do Estado do Rio de Janeiro” com apoio do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), por meio da Secretaria Nacional de Habitação, e o Município de **Magé**, tendo como objetivo a Regularização Fundiária de Interesse Social da Área Ocupada pela Comunidade Vila Inhomirim, no Município de Magé. Projeto Vila Inhomirim - este é o primeiro Projeto de Regularização Fundiária que CEHAB se utiliza da Lei nº **13.465/2017 - REURB**. Assim, através do Acordo de Cooperação Técnica com a UFF, o trabalho de regularização já ultrapassou as fases preliminares de cadastramento das quase 800 (oitocentas) famílias que serão beneficiadas.

ACT com a Universidade Federal Fluminense – **UFF**, **CEHAB/RJ** e o Município de **São Gonçalo**, objetivando Regularização Fundiária da Área ocupada pela Comunidade de Motongo.

Celebração do Acordo de Cooperação Técnica entre o Colégio Notarial do Brasil (**CNB**) e a Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (**CEHAB/RJ**), tendo como objetivo o intercâmbio de informações e à definição de roteiros para a viabilização de procedimentos de regularização fundiária no Estado do Rio de Janeiro, em imóveis que abrigam conjuntos habitacionais e estabelecimentos congêneres da CEHAB-RJ.

Celebração do Acordo entre a Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (**CEHAB/RJ**) e a Associação de Registradores de Imóveis do Rio de Janeiro - **ARIRJ**, doravante denominada ARIRJ, tendo como objeto a cooperação técnica, científica e operacional entre os partícipes, visando ao intercâmbio de informações, com vistas, especialmente, à definição de roteiros e viabilização de procedimentos de regularização fundiária no Estado do Rio de Janeiro, em imóveis que abrigam Conjuntos Habitacionais e empreendimentos congêneres levados a cabo pela COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO - CEHAB RJ, sempre visando à maximização de direitos dos adquirentes/beneficiários, na perspectiva de lhes garantir, não somente o direito constitucional de dignidade da pessoa humana, o direito social à moradia e o direito de acesso à cidade, mas também o direito de acesso a crédito a juros módicos, oportunizado pelo lastro em garantia real imobiliária, sendo para tanto o pressuposto de saneamento das irregularidades fundiárias em todos os seus níveis.

10. CADASTRO DE PRETENDENTES A PROGRAMAS HABITACIONAIS

Com o advento da Lei Estadual nº 8.650, de 13 de dezembro de 2019, o Poder Executivo Estadual ficou obrigado a divulgar na "*rede mundial de computadores (INTERNET) as listagens dos cidadãos que aguardam por atendimento nos Programas Habitacionais do Estado do Rio de Janeiro*", desta forma a CEHAB que tem um Banco de Dados que reflete uma Pesquisa de Interesse Habitacional com mais de 200 mil cadastros, precisa migrar para um Cadastro de Pretendentes a Programas Habitacionais do Estado do Rio de Janeiro para atender as Leis vigentes : Lei 8650/19 de 13 de dezembro de 2019 e Lei 8745 de 09 de março de 2020. Em 29/12/2021 sancionada e divulgada em DO a Lei nº 9534 - SIHABIS

Considerando que **SEINFRA É O ÓRGÃO GESTOR DO CADASTRO E A CEHAB O ÓRGÃO EXECUTOR**, foi estruturado um GT, através da Portaria CEHAB SEI nº 277, de 26/10/2021, emitida pela Presidência da CEHAB, onde a 03-DOI e a 01-VPR estão representadas (SEI-170029/000567/2020). No

exercício de 2021 foram realizadas reuniões técnicas onde a CEHAB contribuiu efetivamente na estratégia e desenho do questionário a ser aplicado aos pretendentes. Este material já encontra-se com o PRODERJ que também ativamente vem participando de todo o processo.

O GT teria que cumprir 4 passos: 1- Finalizar as especificações, 2-Passar para o PRODERJ fazer a TAP (Termo de Abertura do Processo) e enriquecer o material com a devida especificação técnica e precificação, 3- GT trabalhar nos novos processos com desenho de fluxos e atribuições

A meta é que em 2022 possamos trabalhar no item 3 e ter este cadastro funcionando para que possamos cumprir com nossas obrigações legais em relação a esta matéria de tanto interesse da população do nosso estado, o que hoje não ocorre e que coloca em risco os atuais gestores da CEHAB, principalmente o presidente da mesma e o titular desta Diretoria. Face as demanda judiciais atualmente a serem atendidas em virtude da fragilidade do Banco de Dados existente, deixa legalmente vulnerável a situação jurídica dos gestores conforme citado anteriormente, podendo ser imputados aos mesmos crime por desobediência a determinação legal.

11. ADESÃO E FILIAÇÃO DA CEHAB JUNTO A ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE COHABS E AGENTES PÚBLICOS DE HABITAÇÃO (ABC)

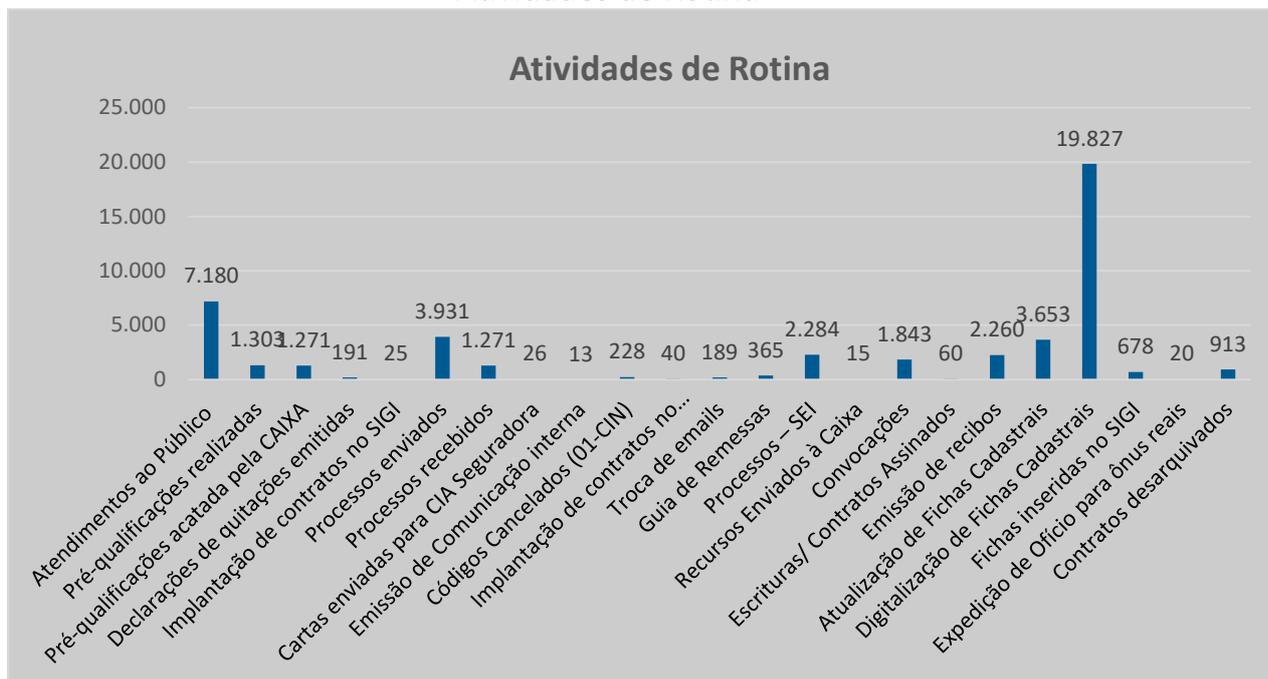
Sabendo da importância da filiação da CEHAB junto à ABC, que já havia sido filiada no passado, buscamos o retorno desta filiação durante o exercício de 2021, foi um trabalho de convencimento para mostrar as vantagens ao acesso a informações diretamente das fontes de interesse como MDR (Ministério Desenvolvimento Regional e CAIXA, principalmente , sem contar com relacionamento com as Cohabs de todo Brasil em busca de melhores práticas .

Cabendo ainda esclarecer que a ABC integra o Comitê Nacional de Desenvolvimento Tecnológico da Habitação, instituído pelo Decreto Federal nº 10.325, de 22 de abril de 2020, na condição de representante do segmento público de habitação e também participa de importantes órgãos colegiados de nível nacional na área de habitação.

Com uma equipe de assessores especializados no SFH, a ABC possui assento no Conselho Curador do Fundo de Compensação de Variações Salariais e pode apoiar e contribuir com o processo de novação de crédito junto ao FCVS pretendido por esta Companhia.

Assim, no intuito de propiciarmos a abertura de mais uma frente de suporte à novação dos créditos do FCVS, bem como obtermos assessoramento e apoio técnico da ABC que possam nos subsidiar quanto à realização destes direitos creditórios, dentre outras, a CEHAB-RJ retornou à sua condição de filiada a ABC, usufruindo de todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta condição, a adesão ocorreu em 28 de outubro de 2021.

Atividades de Rotina



Atividades de Rotina realizada pelas Agências e pelo “Serviço de Administração de Conjunto

RELATÓRIO ANUAL DE TODAS AS AGÊNCIAS E SAC	SAC	Nova Iguaçu	Santa Cruz	Vila Laje	Macaé	ITAPERUNA	CORDEIRO	Poupa Tempo Bangu	TOTAL
ATENDIMENTO AO PÚBLICO (PRESENCIAL)	1.873	1.058	959	148	217	140	358	1.109	5.862
ATENDIMENTO AO PÚBLICO (TELEFONE)	1.599	807	217	282	204	245	1.030	695	5.079
CONVOCAÇÃO (ESCRITA)	290	133	41	107	15	61	6	6	659
CONVOCAÇÃO (TELEFONE)	356	155	178	29	22	116	24	25	905
PROCESSOS NA AGÊNCIA	339	53	2.626	422	427	571	47	101	4.586
EXPEDIENTES EM AGUARDAMENTO (FÍSICO)	67	39	2.542	420	421	569	43	85	4.186
EXPEDIENTES EM AGUARDAMENTO (SEI)	48	14	84	02	06	2	4	5	165
EXPEDIENTES ABERTOS	98	95	51	5	8	5	8	48	318
EXPEDIENTES RECEBIDOS (FÍSICO)	94	67	96	137	103	129	14	98	738
EXPEDIENTES RECEBIDOS (SEI)	1.437	118	128	22	39	17	35	32	1.828
EXPEDIENTES DESPACHADOS (FÍSICO)	1.974	111	492	325	309	174	36	60	3.481
EXPEDIENTES DESPACHADOS (SEI)	1.084	137	47	20	37	23	39	26	1.413
AUTORIZADOS EM AGUARDAMENTO (FÍSICO)	121	22	0	0	1	0	3	11	158
AUTORIZADOS EM AGUARDAMENTO (SEI)	103	03	0	0	0	0	0	3	111
AGENDAMENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ENCAMINHAMENTOS À CARTÓRIO	0	0	0	0	0	0	4	0	4
ESCRITURAS/CONTRATOS ASSINADOS	0	21	7	0	1	0	0	0	29
EMISSÃO DE RECIBOS	0	504	2	0	79	4	140	1.534	2.263
VISITAS DOMICILIARES	5	68	17	30	9	41	118	6	294
CONTATO COM OUTROS ÓRGÃOS	0	0	4	16	0	32	58	0	110
COMUNICAÇÃO INTERNA	6	6	0	0	1	2	3	0	18

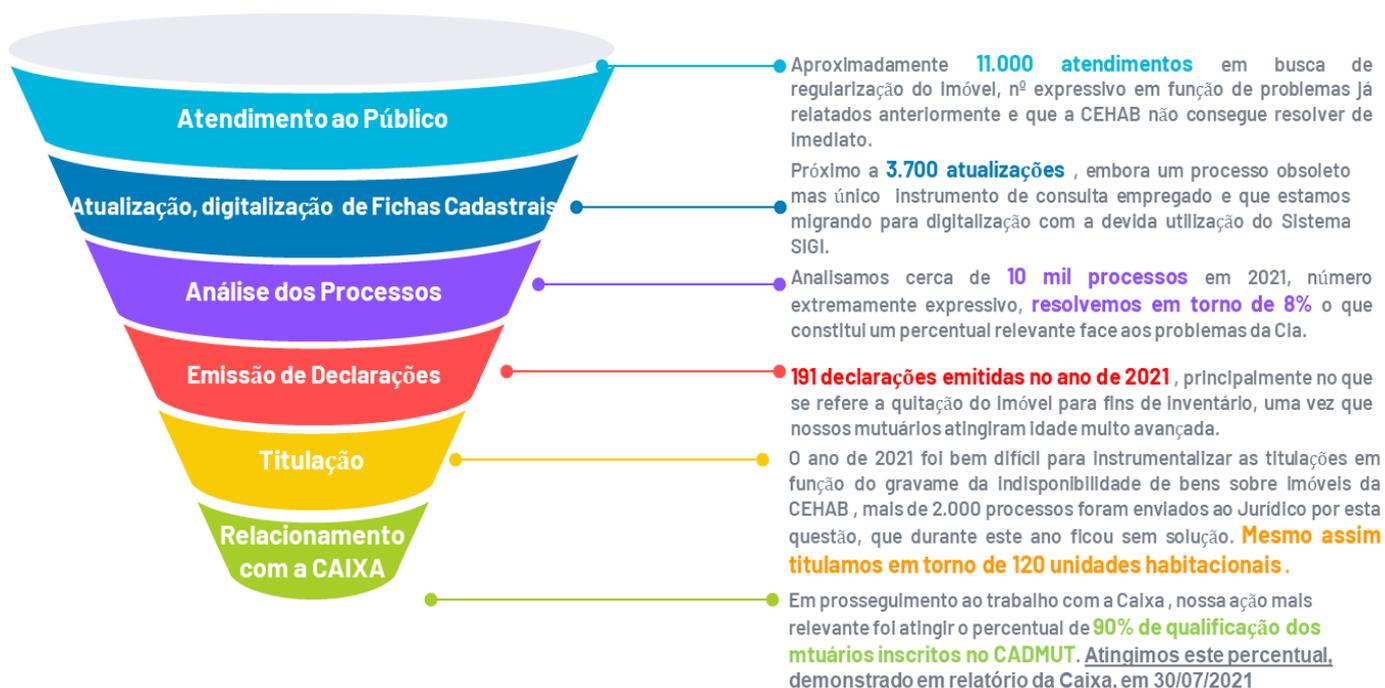
Obs 1: Período de análise de Fevereiro a Dezembro de 2021.

Obs 2: No que se refere ao quantitativo de Processos nas Agências, foi considerado apenas o mês de dezembro, considerando que é o mês de fechamento para fins de análise.

Atividades para Titulação Imobiliária														
Nr. De Ordem	AÇÕES/ATIVIDADES	MESES												TOTAL
		JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	
1	INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUITAÇÃO DE PREÇO E CESSÃO DE DIREITOS	3	2	6	5	3	2	6	4	5	2	1	0	39
2	REGULARIZAÇÃO-TOTP (PROSSEGUIMENTO-SEI/UPO)	2	3	3	4	2	4	3	5	9	6	4	2	47
3	CADASTRO IMOBILIÁRIO/INCLUSÃO DE PROCESSOS	6	10	9	19	15	16	12	9	14	10	6	4	130
4	FICHAS DE METRAGEM E CONFRONTAÇÕES	6	9	16	12	6	5	6	2	4	1	3	2	72
7	PROJETO VILA INHOMIRIM – REURB – TERMO DE COOPEAÇÃO TÉCNICA (REINIÇÕES COM A EQUIPE, ELABORAÇÃO DE DOCS.)	0	0	1	1	1	0	2	1	3	2	1	1	13
8	PROGRAMA PMCMV ATENDIMENTO /ENCAMIN.	2	0	3	1	0	4	2	0	0	5	2	2	21
10	INCLUSÃO NO CADASTRO DE DEMANDA	36	24	26	16	5	0	12	2	9	14	15	16	175
15	ORIENTAÇÃO PARA EMISSÃO DE DECLARAÇÃO MIN. CIDADES	2	0	4	1	0	0	0	0	0	1	0	0	8
16	CADASTRAMENTO/SOLICITAÇÃO JUDICIAL	26	16	33	14	5	0	12	2	9	14	15	16	162

Nr. De Ordem	AÇÕES/ATIVIDADES	Meses												TOTAL
		JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	
17	AÇÕES/ CONTATOS COM OUTROS MUNICÍPIOS	2	4	2	2	3	2	1	0	2	2	0	1	21
18	VISITAS A OUTROS ÓRGÃOS/REUNIÕES (ITERJ/UFF)	2	3	1	2	0	2	2	1	3	2	1	1	20
19	VISITAS A CONJUNTOS E COMUNIDADES	1	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	4
22	REGULARIZAÇÃO SITUAÇÃO DE FATO (VISITAS)	5	6	4	9	5	0	1	2	4	2	3	2	43
23	CONVOCAÇÕES E CONTATOS TELEFÔNICOS	12	8	9	5	5	0	16	12	16	24	36	6	149
25	ATENDIMENTO AO PÚBLICO	26	16	24	32	28	16	42	36	46	52	33	24	375
27	HABITAR BRASIL - CASIMIRO DE ABREU 96/97/99 LEVANTAMENTO DE SITUAÇÃO CONTRATUAL	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
30	REUNIÕES COM PREFEITURAS: ITALVA/ TRÉS RIOS - REGULARIZAÇÃO	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	0	0	4
31	EMISSÃO DE FICHA CADASTRO REG. SEPETIBA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.068	0	4068

Atividades de Rotina – Destaques



DESAFIOS PARA 2022

1. TITULAR

EMPREENDIMENTO	TOTAL DE UNIDADES	BAIRRO	MUNICÍPIO	ESCRITURADOS	FALTANDO ESCRITURAR	AUTORIZADOS	LEGALIZADO	COOPERAÇÃO TÉCNICA
Oswaldo Cruz	1.080	Oswaldo Cruz	Rio de Janeiro	370	710	08	SIM	CEHAB/UERJ/REURB
Cardeal D.J.Câmara	7.000	Padre Miguel	Rio de Janeiro	1.335	5.665	203	SIM	Não
Santa Margarida	1.175	Campo Grande	Rio de Janeiro	176	999	56	SIM	Não
Octácilio Camará	3.964	Santa Cruz	Rio de Janeiro	0	3.964	375	SIM	Não
Soldado Elias dos Santos	600	Cascadura	Rio de Janeiro	261	339	01	SIM	NÃO
Porciúncula	57	Centro	Porciúncula	15	42	01	SIM	NÃO
Antônio Simões da Silva	53	Centro	Porciúncula	6	47	03	SIM	NÃO
Estrada do Hawaí I	124	Cehab	Itaperuna	57	67	07	SIM	NÃO
Estrada do Hawaí II	68	Cehab	Itaperuna	38	30	03	SIM	NÃO
Estrada do Paraíso	640	Bombas do Guandu	Nova Iguaçu	20	620	18	SIM	NÃO
Jardim Jasmim	84	Jardim Alvorada	Nova Iguaçu	12	72	0	SIM	NÃO
Pinheiral	99	Paraíso	Pinheiral	35	64	01	SIM	NÃO
SUBTOTAL LEGALIZADO	14.944			2.325	12.619	676		

EMPREENDIMENTO	TOTAL DE UNIDADES	BAIRRO	MUNICÍPIO	ESCRITURADOS	FALTANDO ESCRITURAR	AUTORIZADOS	LEGALIZADO	COOPERAÇÃO TÉCNICA
Vila Inhomirim	836 (lotes)	Vila Inhomirim	Magé	0 ²	836	—	NÃO	CEHAB/UFF/REURB
Manguariba	2.431	Campo Grande	Rio de Janeiro	555	1.876	177	NÃO	NÃO
Adélia Martins	200	Mutondo	São Gonçalo	101	99	18	NÃO	CEHAB/UFF
Sepetiba	4.068	Sepetiba	Rio de Janeiro	1.273	2.795	148	NÃO	Não
Av. João XXIII LOTE-48-52	1.800	Santa Cruz	Rio de Janeiro	249	1.551	93	NÃO	NÃO
SUBTOTAL NÃO LEGALIZADO	9.335			905	7.157	436		
TOTAL	24.279				19.776	1.148		

Atingir um percentual entre 20% a 30% nos empreendimentos definidos - 4.000 titulações

2. EXECUTAR NOVOS PROJETOS

- Contribuir para instituir normas e procedimentos, regulamentando a legalização do processo de construção de UH's, incluindo atribuição destes imóveis e, desta forma, evitando a formação de novos passivos para esta Cia;
- Dar liquidez - realizar a venda- dos direitos creditórios do FCVS, após o resultado da Auditoria Independente, já em processo inicial de licitação, em um processo de securitização, resolvendo um dos principais problemas desta Cia, através de um encontro de contas sendo pago a CEHAB a diferença entre a venda dos ativos deduzindo o montante das suas dívidas citadas no corpo deste relatório, dando início à um processo de saneamento econômico-financeiro da Cia e
- Mobilizar a Cia para implantação do SELO CEHAB-RJ, com a emissão do Selo pessoas e empresas poderão ser estimuladas a buscar a certificação para mostrar que estão aptas a trabalhar no segmento de Habitação de Interesse Social, aprendendo com a Companhia que é referência neste mercado. Isto inclui universitários, acadêmicos, profissionais de áreas afins as atividades da CEHAB como arquitetos, engenheiros, assistentes sociais, advogados, além de fornecedores e parceiros. A CEHAB pode executar isto em convênio com uma instituição ou universidade reconhecida no mercado.

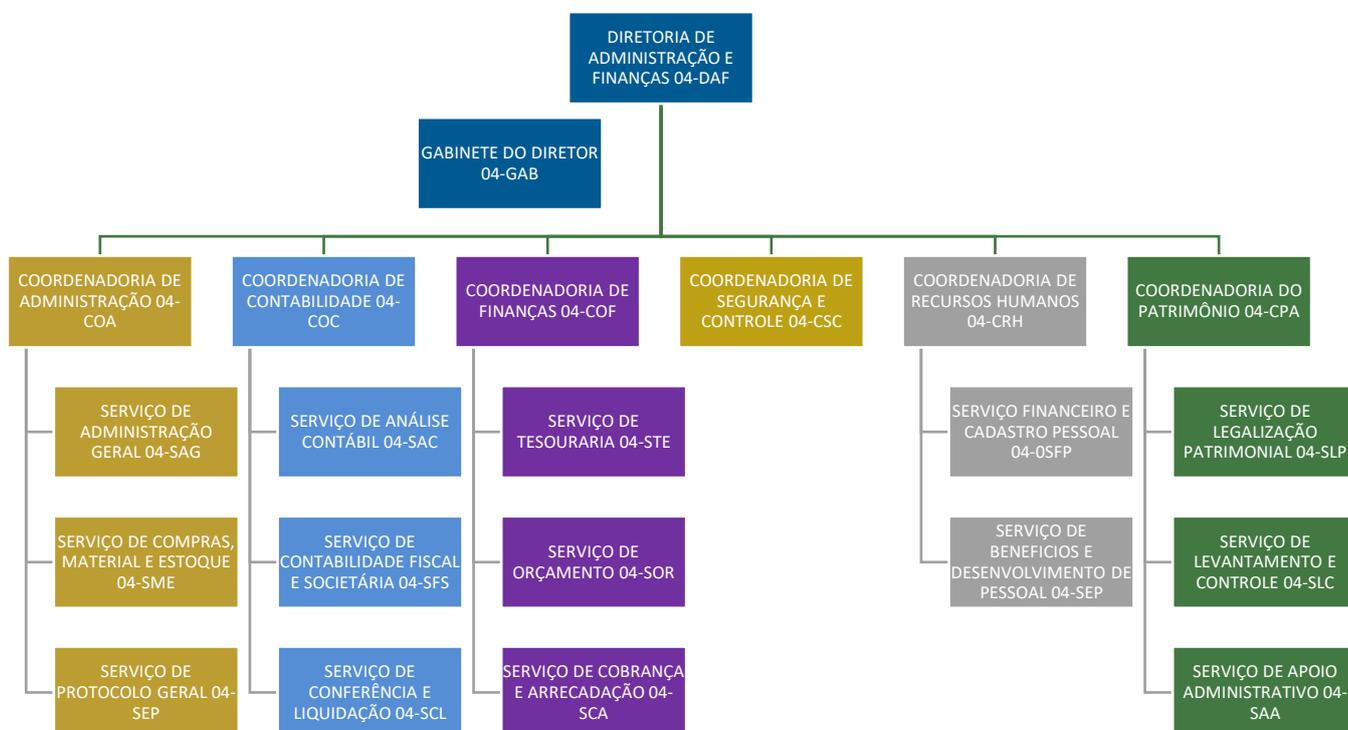
3. SOLUÇÃO PARA CAPTAR RECURSOS

- Implementar a solução para **realizar o direito creditório formado pelo montante de FCVS a receber junto à CAIXA**, através de trabalho de auditoria externa, já aprovada e em processo de licitação, com a finalidade de comercializar este importante ativo e captar recursos para uma série de ações citadas anteriormente neste relatório.
- Parcerias com Fundos Imobiliários e Construtoras visando a construção de novos projetos imobiliários e sua comercialização – Parcerias Público Privadas.

04 DAF - Importante solucionar dívidas fiscais e tributárias da Companhia

XI. GESTÃO FINANCEIRA

NOSSO ORGANOGRAMA



Nos últimos exercícios sociais, e mais particularmente, a partir do início do processo da Recuperação Fiscal, as últimas Administrações vem se dedicando com afinco em ações concretas que auxiliem o Estado, neste processo. Na busca de implementação e adequação de controles operacionais e gerenciais mais eficazes, a Diretoria de Administração e Finanças, após análise da situação patrimonial e financeira da Companhia, das últimas décadas, indica ações necessárias para o seu **saneamento** visando o **Equilíbrio Patrimonial e Financeiro da Companhia**.

Através do Plano de Modernização da CEHAB-RJ, foram apontados principais passivos da Companhia e indicação dos ativos que deveriam ser otimizados, quais sejam:

- Contrato de Confissão de Dívidas - ESTADO
- Seguro Habitacional – CAIXA
- FCVS a Pagar - CAIXA
- Contingências Trabalhistas, Fiscais e Cíveis
- Saldos Devedores
- FCVS a Receber - CAIXA
- Prestações a Receber dos Mutuários
- Contratos de Refinanciamento - RIOURBE
- Áreas da Cia potenciais para negociações

Estes estudos, apresentaram caminhos para diretrizes de ações e tratativas que venham a mitigar este Passivo. Assim, iniciou-se as seguintes ações:

- 1) Levantamento e Análise da documentação dos Terrenos em Estoque, ocupados irregularmente ou não;
- 2) Levantamento jurídico de cada área, as dívidas com IPTU, com sucessivos recursos que vem viabilizando a narrativa de Isenção e Imunidade Tributária e contatos iniciais das Diretorias de Operação Imobiliária e a Diretoria de Finanças com as Prefeituras correspondentes;
- 3) Início de estudos para a valorização desses Ativos (alinhados com o ICPC 10 e a NBC TG 28) – RESSALVA 2.4 do Balanço;
- 4) Início de estudos para a Cobrança das prestações dos mutuários;
- 5) Retomada das tratativas para cobrança da dívida da RIOURB – Refinanciamento de Empreendimentos Habitacionais – Bangu I e II e Manguinhos e
- 6) Concessões de áreas potenciais na Gávea, com o Estado/PUC/ Prefeitura e demais.

A busca de soluções e tratativas para a eliminação do passivo com a CAIXA, também, no âmbito da Diretoria de Operações Imobiliárias, vem sendo realizada para o equacionamento das dívidas e direitos, relativas as operações do SEGURO HABITACIONAL e FCVS.

O Planejamento Estratégico voltado para a gestão planejada da Companhia, nos permitiu, através de análises, inicialmente, apontadas no Plano de Modernização da CEHAB-RJ, agilizar as soluções para a mitigação dos passivos e otimização de ativos, assim seguindo o caminho do efetivo saneamento financeiro e estabelecendo estrutura de gestão de riscos e acompanhamento constante dos riscos. SANEAMENTO DA CEHAB-RJ em alinhamento a RECUPERAÇÃO FISCAL.

5.1 REVERSÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO. (1ª Medida)

O Decreto 4.572/2005, permitiu, a partir de 2005, que as prestações vencidas dos contratos de financiamento, com cláusula de FCVS, fossem quitadas, o que gerou um desequilíbrio patrimonial, entorno de 199 milhões, à época, com a redução em nosso ATIVO, sem o cuidado de definir a forma ou fonte de recursos para a cobertura necessária, deixando a Companhia vulnerável e gerando interpretações de insolvência patrimonial.

Com a participação da Secretaria de Obras, Secretaria esta que a Companhia era vinculada na ocasião, foi revertida esta situação, na forma de Aumento de Capital, em contrapartida com o ajuste do “Contrato de Confissão, Assunção e Reconhecimento de Dívidas”, no valor de 228 milhões, foi efetivado em junho/2019. O gráfico a seguir mostra o efeito no Patrimônio Líquido em 2019, face a aplicação da Lei 4.352/2005, seguindo-se nos exercícios posteriores em função dos inúmeras depurações que vem sendo feita em seu cadastro.

Evolução do Patrimônio Líquido



Ressalte-se que, quando da Recuperação Fiscal, em 2017, o Balanço da Companhia apresentava Patrimônio Líquido Negativo (irreal) – Passivo à Descoberto, motivo este, da análise negativa da CEHAB-RJ, naquele momento.

A contrapartida contábil da operação aduz a redução do Passivo Circulante - Contrato de Confissão, Assunção e Reconhecimento de Dívidas já citado anteriormente. O gráfico mostra o quanto a dívida foi mitigada, em torno de 38,91 % do contrato com o Estado. Este contrato representa os valores em que a CEHAB-RJ, em 2000, passou a dever ao ESTADO, pela transferência dos compromissos relativos aos contratos de empréstimo com a CAIXA de responsabilidade da Companhia.

Contrato de Confissão, Assunção e Reconhecimento de Dívida



As demais amortizações e quitações do Contrato de Confissão, Assunção e Reconhecimento de Dívidas, são relativos ao restante das prestações e saldo devedor dos contratos de

financiamento oriundos dos contratos de empréstimos SFH/FGTS/ BNH/CAIXA, após aplicação da Lei 4.572/2005.

5.2 COBRANÇA X CONTRATO DE CONFISSÃO, ASSUNÇÃO E RECONHECIMENTO DE DÍVIDAS ESTADO X CEHAB-RJ

A aplicação da Lei Estadual 4.572/2005, criou uma prerrogativa perigosa, na arrecadação das prestações dos demais financiamentos oriundos dos recursos BNH/CAIXA/FGTS, resultando em desestímulo a aqueles mutuários com prestações em dia, fato este que reduziu substancialmente a arrecadação e a qualidade da cobrança na Companhia e, ainda, inviabilizando saldar o compromisso com o ESTADO – Contrato de Confissão, Assunção e Reconhecimento de Dívidas, cuja condição de amortização é o produto da arrecadação

das prestações dos financiamentos. Esta iniciativa da Lei foi uma decisão de Governo prejudicando a continuidade da Cia, sendo sua única fonte de receita.

Uma solução política para a equidade da questão, seria conceder para parte desta dívida, a princípio sugerido para devedores a mais de 1080 prestações (3 anos) o mesmo tratamento para estes financiamentos, usando o mesmo critério de quitação do ATIVO com a Redução do Contrato de Confissão, Assunção e Reconhecimento de dívida, forma esta plausível para o saneamento financeiro, na forma de **Aumento de Capital ou Absorção de Prejuízos**. Esta medida reduziria o fluxo de mutuários nas Agências e na Sede, além, da sensível redução do custo operacional.

Abaixo Demonstrativo dos valores contábeis e valores atualizado das dívidas dos demais financiamentos, com Recurso do BNH/CAIXA.

DEMONSTRATIVO DO CONTRATO DE CONFISSÃO, ASSUNÇÃO E RECONHECIMENTO DE DÍVIDAS

Conta Contábil	Descrição	Dez/2021
222329901	Contrato de Confissão, Assunção de Dívidas	358.052.448,64
112410505	Devedores por Financiamentos Concedidos (Vencidas)	80.111.101,81
121110300	Empréstimos e Financiamentos concedidos (Vincendas)	12.247.429,82
	Resultado entre Ativo e Passivo	265.693.917,01

Quadro 1

Considerando os quadros abaixo **1, 2 e 3** verifica-se:

Quadro 1 – os valores do Balanço de 2021, sem correção monetária e juros de mora, a diferença entre Passivo e Ativo (A Companhia teria que ressarcir ao Estado valor de **R\$ 265.693.917,01**)

Quadro 2 – Demonstrativos das Prestações em Débito atualizados, segundo as normas do BNH/CAIXA

Quadro 3 –utilizando-se das condições do SFH, aplicando a correção monetária e mais os juros de mora (A Companhia teria que ressarcir ao Estado o valor de **R\$ 45.577.979,09**)

Toda essa dívida poderia ser quitada nas mesmas condições da Lei 4.572/2005, dando a condição de igualdade para estes financiamentos e resultando no saneamento de seu principal Passivo e liberando a CEHAB-RJ para novos desafios de Programas Habitacionais e do grande custo operacional que este requer.

DEMONSTRATIVO PRESTAÇÕES DE MUTUÁRIOS EM ATRASO CORRIGIDO

Conta Contábil	Atraso	Valores	%
Devedores por Financiamentos Concedidos	Até 30 dias	129.266,25	0,04
	De 31 a 60 dias	131.784,48	0,05
	De 61 a 90 dias	119.346,03	0,03
	De 91 a 180 dias	404.272,15	0,13
	De 181 a 360 dias	871.151,80	0,27
	De 361 a 720 dias	1.912.080,23	0,60
	De 721 a 1080 dias	2.350.848,30	0,74
	Acima de 1080	312.474.169,55	98,14
TOTAL		318.392.918,79	100%

Quadro 2

Conta Contábil	Descrição	Posição Dez/2021
222329901	Contrato de Confissão, Assunção e Reconhecimento de Dívidas	358.052.448,64
Relatório de Pagamento	Prestações em Débito de Mutuários – Acima de 1080 dias	312.474.169,55
	Resultado entre Passivo e Ativo	45.577.979,09

Quadro 3

5.3 LEVANTAMENTO DAS ÁREAS PRINCIPAIS DA CEHAB-RJ E SUAS DÍVIDAS COM IPTU E OUTROS TRIBUTOS

A Companhia possui um Estoque de Terrenos potencial e mais outros que estão ocupados irregularmente e são objeto de futuras regularizações fundiárias.

As áreas potenciais, em sua maioria, encontram-se com penhoras judiciais, necessitando de estudos mais profundos, sob o aspecto judicial, patrimonial e financeiro. As áreas da Gávea, foram cedidas à alguns órgãos do Estado, Prefeitura/Planetário e PUC e mais uma área invadida, com processo de usucapião. A cedida à PUC, à título de aluguel para estacionamento de carros, também tem penhora judicial. Existe ainda, uma quadra desportiva, ocupada por moradores locais. Todas essas áreas citadas apresentam a maior dívida ativa de IPTU, em torno de 85 milhões, cujos concessionários, não pagaram o tributo correspondente, ao longo da cessão.

Esforços vem sendo feitos pelos últimas Diretorias de Finanças e pelo Jurídico da CEHAB-RJ no sentido de abertura de negociação compatível com os instrumentos jurídicos. A CEHAB e o ESTADO, vem articulando a melhor alternativa para a solução patrimonial ou financeira do problema. É meta da Diretoria uma estratégia, que venha a favorecer a conquista de uma SEDE própria para a CEHAB – através da troca de ATIVOS POTENCIAIS, entre os interessados. Ressalte-se que o grande impeditivo são as penhoras judiciais em processos trabalhistas.

Muitas dessas dívidas tem prescrições judiciais e ainda não foram consideradas no cadastro de dívidas das Prefeituras, o que estão sendo providenciadas, no momento.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS ESTADUAIS E MUNICIPAIS – DEZ/2021

	IPTU	ISSNQ	MULTA CECA	TAXA DE INCENDIO	TAXA JUDICIÁRIA	TOTAL
Pref. da Cidade RJ	179.000.559,73	22.761,61				179.023.321,34
Demais Prefeituras	17.230.834,44	1.678.490,04				18.909.324,48
PGE			660.856,70	1.333.505,67	34.225,19	2.028.587,56
TOTAL	196.231.394,17	1.701.251,65	660.856,70	1.333.505,67	34.225,19	199.961.233,38

5.4 DÍVIDAS DE IPTU – DE UNIDADES HABITACIONAIS DE EMPREENDIMENTOS LEGALIZADOS E DE EMPREENDIMENTOS EM FASE DE LEGALIZAÇÕES - COMERCIALIZADAS COM CONTRATOS PROVISÓRIOS OU DEFINITIVOS - EM REGULARIZAÇÕES / DE ÁREAS REMANESCENTES DE EMPREENDIMENTOS / DE ÁREAS SEM DESTINAÇÕES – OCUPADAS IRREGULARMENTE – VAZIAS E DESOCUPADAS.

Mais de 200 empreendimentos foram comercializados nas suas épocas próprias, que se encontram legalizados ou em fase de legalizações, estes, para as suas regularizações, encontram-se com pendências junto as

Prefeituras correlatas. As regularizações dessas pendências se constituem em trabalho hercúleo, com gastos operacionais substanciais e falta de logística, em função dos cortes no custeio, ocasionado pela Recuperação Fiscal.

Em decorrência dessas dívidas várias são as cobranças ativas administrativas e judiciais efetuadas pelas Prefeituras, muitas se encontrando em fase de negociações e recursos jurídicos com base em isenções e imunidades bem sucedidos.

A alternativa e tratativa encontrada pela Diretoria de Operações Imobiliárias e Diretoria de Administração e Finanças consiste nas assinaturas de novos contratos ou Escrituras Definitivas, visando transferir a responsabilidade tributária desses imóveis junto as Prefeituras para os respectivos mutuários/ocupantes.

A segunda alternativa e tratativa que vem sendo adotada, são os contatos dos Diretores das Diretorias de Operações Imobiliárias e Administração e Finanças com as Prefeituras e demais órgãos sobre IPTU em dívidas ativas, cujas negociações conduzam a extensão da imunidade recíproca ou a obtenção de isenções.

A terceira alternativa vem sendo adotada pelo Jurídico da Companhia, utilizando-se de recursos judiciais, com fundamentação em decisões já proferidas por instâncias do Judiciário sobre a extensão às sociedades de economia mista, da imunidade recíproca, art. 150, VI, a, da Constituição Federal, bem como na dependência orçamentária e financeira da Companhia pelo ESTADO, face as atividades a fundo perdido que são desenvolvidas, em sua maioria, com o oferecimento de serviços essenciais para a população de risco e baixa renda. Em alguns processos ajuizados decorrentes de débitos inscritos em dívidas ativas, a Companhia vem atingido sucessos, ou sejam: Estão sendo proferidas decisões de suspensões das Execuções Fiscais, considerando o disposto no art. 1.035, § 5º, do CPC, até o julgamento do Tema 1.122/STF:

“Tema 1.122/STF - Imunidade tributária recíproca em favor de sociedade de economia mista prestadora de serviço público relativo à construção de moradias para famílias de baixa renda.”

As hipóteses aceitas em jurisprudência do STF, são: RE 253.472, Rel. Min. Marco Aurélio, Relator para o Acórdão Min. Joaquim Barbosa, Pleno, DJe 1º.02.2011, e ADI 1.842, de relatoria do Min. Luiz Fux e com Acórdão do Min. Gilmar Mendes, Tribunal Pleno, DJe 16.09.2013. Ressalte-se que o STF “reconheceu a repercussão geral da questão do Tema 1.122/STF no Recurso Extraordinário com Agravo ARE 1289782, em que se discute à luz do art. 150, VI, a, e do art. 173, § 2º, da Constituição Federal, a regra da imunidade tributária recíproca considerando-se a situação concreta de viabilização do direito de moradia a famílias de baixa renda, executada por sociedade de economia mista prestadora de serviço público essencial, cuja participação societária pertence quase que integralmente ao Estado, que está dependente de julgamento (Doc. 6)”. No caso da CEHAB-RJ, o acionista majoritário – o ESTADO, detém 99,97% do capital social.

Todas essas cobranças de IPTU, são relativas as unidades habitacionais de interesse social, comercializadas ou não, de conjuntos habitacionais legalizados ou, em fase de legalização, estes em situações de pendências na Prefeitura, bem como de outros imóveis da Companhia, estando os trabalhos sendo realizado como uma força tarefa, com esforços da Coordenadoria Jurídica, Diretoria de Operações Imobiliárias, Diretoria de Administração e Finanças e Diretoria de Projetos e Obras, a fim de minimizar, consideravelmente, o volume operacional e financeiro desses processos.

5.5 COBRANÇA À RIOURBE EMPREENDIMENTO BANGU I E II

A Companhia repassou os valores correspondentes ao empréstimo na CAIXA, relativos aos empreendimentos, Bangu I e Bangu II e Manguinhos. Empreendimentos estes que a CEHAB pagou a CAIXA todo o contrato de empréstimo com seu orçamento, sem o repasse correspondente das prestações da RIOURBE. Esse direito da CEHAB é dívida da RIOURBE e se apresentam no Balanço das duas Companhias, com valores divergentes que necessitam de ajustes e depuração final, por ambas as Companhias, que não estão apresentadas em valores reais, calculados para Dezembro/2021, ultrapassam a R\$ 239.500 milhões.

Tratativas foram iniciadas pela CEHAB em conjunto com a antiga Secretaria de Obras, à época Secretaria que a CEHAB se encontrava vinculada. As atuais tratativas estão em fase de análise, os valores estão sendo atualizados para definição da ação a ser adotada, observando-se que a CEHAB-RJ tem dívidas de IPTU com a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, de várias áreas, que terão que ser tratadas e negociadas concomitantemente (PA E-17/009/100.005/2018).

CONTROLE DAS DÍVIDAS RIOURBE

Empreendimento	Posição Dezembro 2020	Posição Dezembro 2021
Bangu I e II	17.407.978,13	17.952.798,58
Manguinhos	202.530.251,86	221.590.024,35
TOTAL DA DÍVIDA	219.938.229,99	239.542.822,93

5.6 REALIZÁVEIS E DÍVIDAS COM A CAIXA – FUTURO ENCONTRO DE CONTAS

A Dívida acumulada relativa ao Seguro Habitacional com a Administradora da CAIXA em contraponto com as indenizações do seguro por morte ou invalidez dos imóveis, somando-se a algumas dívidas mensais e trimestrais com o FCVS devem ser objeto de Encontro de Contas futuros com aquela Instituição e assim, gera uma despesa mensal nos balancetes, com correções e juros de mora, que o resulta em negativo na Demonstração de Resultados nos Balanços da Companhia.

Esta operação vem sendo estudada pela Diretoria de Operações Imobiliárias, para negociação securitária dos créditos no mercado, a fim de dar celeridade ao processo. No exato momento, a Companhia está em procedimento de licitação para a contratação de Auditoria Especializada sobre a matéria, objetivando a análise da documentação existente dos contratos de financiamentos. O FCVS permite o encontro de contas com a CAIXA e os quadros abaixo dão a clareza da questão em tela.

Na exposição abaixo, esclarecemos que o total a pagar apurado (Passivo) reflete os registros contábeis da Companhia. Com relação às pendências fiscais, do total apresentado foram extraídos os valores referentes a PIS/PASEP e COFINS, referente às CDA's de nºs 7071600491070 e 7061601797620, respectivamente, em função de informações prestadas pela Coordenadoria Jurídica que esclarece que as referidas CDA's foram objeto de pedido de ação anulatória nº 0162475-69.2016.4.02.5101, no qual o juiz julgou procedente em parte (existem outras CDA's no processo que versam sobre assuntos diversos do presente), decretando a nulidade das mesmas. Contudo esclarecemos que o referido processo foi objeto de recurso tanto por parte da CEHAB-RJ quanto por parte da UNIÃO, ou seja, ainda não transitou em julgado. Ainda assim entendemos que os referidos valores não deveriam constar deste cálculo.

	ATIVO (1)	PASSIVO (2)	A-P (3) (s/ deságio)	A-P (4) (c/deságio 36% FCVS a receber)	A-P (5) (c/deságio 52% FCVS a receber)
FCVS a Receber	419.078.986,88			268.210.540,00	209.539.484,40
Indenizações de Sinistros a Receber	126.213.522,69			126.213.522,69	126.203.522,69
Seguro Habitacional a Pagar		214.253.282,69			
FCVS a Pagar trimestral/mensal		39.389.580,12			
Pendências Fiscais Federais		15.897.573,57			
SUBTOTAL				394.424.062,69	335.573.007,00
TOTAL	545.295.491,57	269.540.436,38	275.755.055,20	124.883.626,10	66.212.570,70

OBS: Resultado entre A-P (3) = calculado pela diferença entre os totais das colunas 1 e 2

Resultado entre A-P (4) = calculado pela diferença entre o total do Ativo (1) e subtotal do Passivo da coluna 4

Resultado entre A-P (5) = calculado pela diferença entre o total do Ativo (1) e subtotal do Passivo da coluna 5

Os valores acima apresentados nos levam a cálculos que precisam ser analisados do ponto de vista de saneamento do nosso Passivo e definição do deságio do valor do nosso Direito Creditório. Ou seja, se quitadas as **dívidas registradas** no Passivo, que somam **64,32% do valor do FCVS a Receber**, o que corresponderia a um possível **deságio máximo aceitável de 35,68%**, zerando esta situação por encontro de contas e restando aos cofres da CEHAB-RJ aproximadamente o valor do Seguro Habitacional a Receber. Se evoluirmos um pouco mais e entendermos que um **deságio a preço de mercado** pode ser em torno de **50% do valor do FCVS a Receber**, não teríamos liquidado o valor do Seguro Habitacional a Receber, mas sim a metade deste valor aproximadamente que, mesmo assim, ainda é seria bom negócio.

Porém, entendemos que com a contratação da empresa de Auditoria Externa o mais correto será considerar um cenário com o o ajuste no valor do FCVS a receber de acordo com os **valores oficiais da CAIXA**, que vem demonstrado mensalmente no Relatório **M3026 (Oficial da CAIXA)** e **adequar o valor do Seguro Habitacional a Pagar**. Este valor do Seguro, por orientação da própria CAIXA e amparado pela Legislação 10.150 art. 3, § 18, que não permite que o valor dos juros da dívida no período seja maior do que o valor do principal, não podendo ultrapassá-lo, isto reduz consideravelmente o montante de **R\$ 214.253.282,69** para um valor ajustado de **R\$ 113.744.226,60**.

5.7 ATUALIZAÇÃO POR VALOR JUSTOS DE MERCADO – ADOÇÃO DO ICPC 10 TG 28

Com o término do levantamento dos imóveis em Estoque, o próximo passo será alinhar o patrimônio pela avaliação, nos registros contábeis, pelo “método do justo valor” preconizado no arcabouço normativo aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, através do ICPC 10 TG 28. Libera-se assim, a RESSALVA 2.4 do Balanço “Relatório dos Auditores Independentes – RAI”. O resultado desta avaliação será refletido no Ativo e Patrimônio Líquido.

Manter imóveis em ESTOQUE, não é uma adequada estratégia financeira. Os custos com IPTU, segurança, invasões, perda de patrimônio, além dos esforços operacionais com sua manutenção.

A Companhia necessita de uma Sede Própria e esta é uma das metas principais da atual Diretoria de Finanças. Esta meta poderá ser alcançada, através de moeda de troca das áreas potenciais existentes com um imóvel

que venha a ser a Sede da Companhia. Assim, a CEHAB-RJ, terá uma capacidade maior de atender a demanda latente de produção.

TERRENOS DE PROPRIEDADE DA CEHAB-RJ 22.03.2022

MUNICÍPIO	ENDEREÇO	ÁREA M ²	SITUAÇÃO	INSTRUMENTO CONTRATUAL	PENHORA JUDICIAL	DÉBITO IPTU
RIO DE JANEIRO GÁVEA	Lote 1, da quadra 1, PAL 40.111, Conjunto Marquês de São Vicente – GÁVEA.	1.141,78	Parte ocupado por Sergio Quintela (378,91m ²). A outra parte ocupada por garagens cobertas, estacionamento, churrasqueira (762,87m ²).	Termo de Comodato celebrado com Sergio Quintela referente a área total, de 17/10/2001.	SIM – Questão sendo tratada pelo Setor Jurídico.	8.675.846,07 CEHAB-RJ: 1992 a 1995 1998 a 2001 PERMISSIONÁRIO: 2002 A 2022 JUDICIAL
RIO DE JANEIRO GÁVEA	Lote 01, Quadra 3, PAL 40.111, Conjunto Marquês de São Vicente - GÁVEA.	994,66	Invasido - Ação de Usucapião.	Não.	SIM – Em tratativas no jurídico para baixa da penhora da RIOSUL.	1.747.111,47 CEHAB-RJ: 1985 e 1986 1989 a 2001 JUDICIAL
RIO DE JANEIRO GÁVEA	Lote 2, quadra 4, PAL 40.111, Conjunto Marquês de São Vicente – GÁVEA.	2.691,04	Ginásio esportivo utilizado pela comunidade.	Não.	SIM – Em tratativas no jurídico para baixa de penhora.	20.593.381,44 CEHAB-RJ: 1986 e 1988 1996 a 2022 JUDICIAL
RIO DE JANEIRO GÁVEA	Lote 3, quadra 4, PAL 40.111, Conjunto Marquês de São Vicente, GÁVEA.	5.529,51	Campo de futebol cheio de mato e sem utilização – Ação de Usucapião.	Não.	SIM – Em tratativas no jurídico para baixa da penhora da RIOSUL	0
RIO DE JANEIRO GÁVEA	Lote 1, quadra 6, PAL 40.111, Conjunto Marquês de São Vicente – GÁVEA.	10.469,58	Planetário da Gávea.	Termo de Cessão de Uso celebrado com a Secretaria Municipal de Cultura, 13/03/1987.	SIM – Questão sendo tratada pelo Setor Jurídico.	85.120,77 CESSIONÁRIO: 1985 JUDICIAL
RIO DE JANEIRO GÁVEA	Lote2, quadra 6, PAL 40.111, Conjunto Marquês de São Vicente – GÁVEA.	4.347,00	Antigo Hospital IASERJ/Sec. Estado Saúde. TJERJ. Secretaria de Estado de Saúde e TJRJ.	Termo de Cessão de Uso, de 30/12/2003. Termo de Cessão de Uso, 02/08/2010. Termo de Cooperação Técnica, 14/07/2010.	SIM – Em tratativas no jurídico para baixa da penhora da RIOSUL.	24.449.632,16 CEHAB-RJ: 1986 a 1988 1992 e 1993 1998 a 2003 SEC ESTADO SAÚDE: 2004 A 07/2010 08/2010 a 2022 - (parte) TJERJ: 08/2010 a 2022 – (Parte) JUDICIAL
RIO DE JANEIRO GÁVEA	Lote 3, quadra 6, PAL 40.111, Conjunto Marquês de São Vicente – GÁVEA.	11.636,63	Estacionamento – PUC.	Termo de Cessão de Uso celebrado com a PUC, 06/11/2001.	SIM – Questão sendo tratada pelo Setor Jurídico.	30.217.736,32 CEHAB-RJ: 1989 a 1991 1998 a 2001 PUC: 2002 2009 a 2022 JUDICIAL
RIO DE JANEIRO ATERRADO DO LEME	Lote 2, PA 35.622, Estrada do Aterrado do Leme, SANTA CRUZ	247.733,08	Parte do terreno ocupada irregularmente. – Ação de usucapião.	Não.	NÃO	6.316,36 CEHAB-RJ: 1998 e 1999 2016 a 2022 JUDICIAL
RIO DE JANEIRO NOVA SEPETIBA	Lote 5 do PAL 32.091, situado na Estrada Santa Veridiana, SEPETIBA.	1.935.870,00	Construção do Conjunto Nova Sepetiba II, cujas obras foram paralisadas (Embargadas) – Parte com ocupações irregulares.	Não.	NÃO	0

SÃO PEDRO DA LDEIA	Área de terras situada na Estrada do Morro dos Milagres, zona urbana, 1º Distrito.	35.200,00	Uma parte do terreno ocupado pelo Conjunto Condomínio da Paz – Programa HB-96. Na outra parte existem ocupações irregulares.	Não.	SIM – Questão sendo tratada pelo Setor Jurídico.	351.962,71 CEHAB-RJ: 2004 A 2014 2017 A 2022
SÃO PEDRO DA ALDEIA	Área de terras situada na Estrada Campos Novos, zona urbana, 1º Distrito.	63.656,00	Desocupado.	Não.	SIM – Questão sendo tratada pelo Setor Jurídico.	632.895,41 CEHAB-RJ: 2004 A 2014 2017 A 2022
SÃO PEDRO DA ALDEIA	Área de terras situada no Morro dos Milagres, zona urbana, 1º Distrito.	19.845,00	Terreno sub judice - Foi leiloado e arrematado – Jurídico acompanhando a questão.	Não.	SIM – Questão sendo tratada pelo Setor Jurídico.	200.369,87 CEHAB-RJ: 2004 A 2014 2017 A 2022
TOTAL						86.960.372,58
NOVA IGUAÇU MESQUITA GLEBA MODESTO LEAL	Área de terras Gleba Modesto Leal, desmembrada das Fazendas Reunidas Normandia, constituída das Fazendas Dona Eugênia e São Felipe, situada entre as terras da Fazenda Madureira e do antigo Distrito Federal, Município de Nova Iguaçu.	10.938.400,00	Área de Proteção Ambiental – APA que foi cedida ao Município de Nova Iguaçu para implantação de Parque Ecológico.	Termo de Cessão de Uso.	Não	Verificar na Prefeitura
MESQUITA CAMPO DO AMÉRICA	Área de terras com frente para a Rua Baronesa de Mesquita, Edson Passos.	45.816,94	Construído o Conjunto Campo do América, com 425 UHs – Não legalizado.	TOOC	Não	Verificar na Prefeitura
ITAPERUNA FRIGORÍFICO	Avenida Zoelo Sola, zona urbana, 1º Distrito, Bairro FRIGORÍFICO.	122.191,44	Ocupado por Casa de Custódia – Presídio, 19º Batalhão da PMERJ e ex-empregados da Rede Ferroviária Federal.	Ata da 789 RED da CEHAB-RJ, autorizando a DOAÇÃO da área ao Município de Itaperuna. Ata da RO do Conselho de Administração, aprovando a autorização concedida. A doação não chegou a ser autorizada pelo Governador. Não foi formalizado Instrumento Contratual de doação.	NÃO	Verificar na Prefeitura
RIO DE JANEIRO RIOURBE	Rua João Geraldo Kuhlmann, antiga Rua 18, Lote 2, quadra 2, PA 39.730, RECREIO DOS BANDEIRANTES	4.866,30	Realizar vistoria	Ofertado à CEHAB-RJ em garantia hipotecária decorrente de empréstimo BNH/CEHAB-RJ.	SIM	Verificar na Prefeitura
RIO DE JANEIRO RIOURBE	Rua Odilon Martins de Andrade, Lote 2 do PAL 42.176, RECREIO DOS BANDEIRANTES	5.376,00	Realizar vistoria	Ofertado à CEHAB-RJ em garantia hipotecária decorrente de empréstimo BNH/CEHAB-RJ.	NÃO	Verificar na Prefeitura
RIO DE JANEIRO RIOURBE	Rua Roberval Cordeiro de Farias, quadra 157, PAL 19.572, RECREIO DOS BANDEIRANTES	4.664,06	Realizar vistoria	Ofertado à CEHAB-RJ em garantia hipotecária decorrente de empréstimo BNH/CEHAB-RJ.	NÃO	Verificar na Prefeitura
RIO DE JANEIRO RIOURBE	Rua Maria Eugênia, área situada entre os lotes 6 e 8, com frente para a Rua Humaitá, do PA 3616/4703, PAL 6.737, HUMAITÁ.	1.296,00	Realizar vistoria	Ofertado à CEHAB-RJ em garantia hipotecária decorrente de empréstimo BNH/CEHAB-RJ.	SIM	Verificar na Prefeitura
RIO DE JANEIRO RIOURBE	Rua Intendente Costa Pinto, Lotes 372, 373 e 374, quadra 17, PAL 3.784, RECREIO DOS BANDEIRANTES.	1.000,00	Realizar vistoria	Ofertado à CEHAB-RJ em garantia hipotecária decorrente de empréstimo BNH/CEHAB-RJ.	SIM	Verificar na Prefeitura
RIO DE JANEIRO RIOURBE	Rua Professor Milward, Lotes 598, 599 e 600, quadra 14, PAL 7.697, RECREIO DOS BANDEIRANTES.	1.000,00	Realizar vistoria	Ofertado à CEHAB-RJ em garantia hipotecária decorrente de empréstimo BNH/CEHAB-RJ.	NÃO	Verificar na Prefeitura

RIO DE JANEIRO FAZENDA BRASÍLIA	Lote ou Quinhão, nº 4, na Fazenda de Paciência, Estação de Paciência, na Freguesia de Campo Grande, com denominação de FAZENDA BRASÍLIA.	2.575.000,00	<u>Parte da maior porção, com acesso pela Avenida Cesário de Melo (altura da Estação de trem), ocupada por diversas Comunidades FAVELA DO AÇO, TRÊS PONTES, VAGÕES DA FUNDAÇÃO LEÃO XIII, dentre outras.</u> <u>A outra parte, denominada de RIO RURAL PARQUE, com aproximadamente 370.675,08m², com acesso pela Estrada Santa Eugênia, via Avenida das Américas, Barra da Tijuca, encontra-se desocupada.</u>	Não.	NÃO	Verificar na Prefeitura.
------------------------------------	--	--------------	---	------	-----	--------------------------

5.8 CONTINGÊNCIAS TRABALHISTAS, CÍVEIS E FISCAIS

Penalizada em 1995, com as políticas de ESTADO adotadas para as Empresas Estatais, que focava a redução dos quadros funcionais das empresas e diminuição de custos – “A REENGENHARIA”, esta, foi implementada na Companhia resultando na demissão de, em torno de 2/3 dos funcionários com ações coletivas trabalhistas de valores vultosos. Foram afastados aposentados, funcionários, mais antigos na Companhia, em torno de 139 funcionários já aposentados pelo INSS, - ação coletiva - que através de um parecer jurídico da PGE, conduziu ao afastamento de todos, sem indenização, seguindo-se em ações de reintegração e danos morais e um valor no passivo da Cia, já executada a ação em fase de pagamento. A outra ação com 142 funcionários, a dos demitidos, que foram reintegrados e também com um passivo substancial.

Esta ação recebe uma penhora judicial de um aluguel do terreno na Gávea, ocupado e concedido à PUC, em torno de R\$ 140 mil/mensais, para a exploração de um estacionamento para os alunos daquela instituição de ensino.

O outro processo já executado é o de demitidos e reintegrados em torno de 140 funcionários– ação coletiva, também os maiores salários.

A referida medida governamental, além do grande passivo financeiro, resultou na redução da capacidade produtiva da empresa, o que foi minimizado com a volta de muitos técnicos.

Transcorridos vários anos, e ainda não solucionado os problemas acima citados, causados pela política de governo da época, e tendo em vista a dependência orçamentária e financeira da CEHAB, entende-se que o assunto deverá ser tratado no âmbito do Executivo Estadual.

As demais dívidas trabalhistas, referem-se a dissídios não aplicados demandando um acervo para o jurídico enorme, por se tratarem de processos individuais que vem sendo tratados afim de evitar novos custos. Estes processos estão sendo quitados com Recurso de Pequeno Valor - RPV e Precatórios, ambos com fontes do ESTADO, não produzindo efeito patrimonial.

Na principal ação tributária, a CEHAB ajuizou, na 1ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro - Ação Anulatória com tutela de Urgência de Débito Fiscal por dependência à Execução Fiscal 0162475-69.2016.4.02.5101, alegando prescrição das Certidões de Dívida Ativa, sendo concedida sentença dando como parcialmente procedente apenas para decretar a nulidade do pedido, relativo aos tributos de **COFINS e PIS/PASEP**, no montante de R\$ 25.056. 950,05 (vinte e cinco milhões e cinquenta e seis mil, novecentos e cinquenta reais e cinco centavos), restando em recurso pela nulidade também dos débitos relativos ao **IRPJ e a CSLL**.

As ações cíveis são relativas a Fornecedores de Serviços, também vem sendo quitadas com recursos do ESTADO, em suas fontes próprias.

A fim de se evitar políticas que apresentem riscos na gestão financeira da Companhia, o Planejamento Estratégico elaborado em 06/2021, mais a implantação da estrutura da GRC, estão sendo fundamentais para dar musculatura gerencial e operacional da Companhia, através dos Planos de Ação que foram elaborados pelas Diretorias Executivas e de reformulação geral nas rotinas, o que nos leva a caminhos de adequação para uma nova estrutura de gestão, investindo na nossa expertise e atividade primeira que é **Oferecer as melhores soluções em habitação, com compromisso social e sustentável.**

5.9 EQUILÍBRIO PATRIMONIAL

A busca do equilíbrio financeiro da Companhia terá que ser um compromisso permanente de todos os gestores que estiverem a frente da Diretoria de Administração e Finanças, tendo em vista, as atuais exigências legais da Lei das Estatais – Lei 13.303/2016.

O grande norte para a recuperação financeira da Companhia foi apresentado no Plano de Modernização da Companhia, seguindo-se do Plano Estratégico com seus planos de ação elaborados pelos técnicos da CEHAB-RJ e já adotados em várias áreas. Avançar nas metas já estabelecidas no Plano Estratégico de 2021, até 2030, é essencial para o alcance da saúde financeira da CEHAB-RJ, implementando a boa Governança Corporativa, da Gestão de Risco e do Compliance. Assim progressivamente o saneamento financeiro será alcançado, face as cobranças que vem sendo implementadas de seus direitos, administrativamente ou judicialmente, com eficiência e celeridade e na busca da parceria dos órgãos do ESTADO, que possam colaborar com essa realização, tais como: PGE, Casa Civil, SEPLAG, SEFAZ, SEINFRA, resultando na continuidade da Companhia e já em função da Recuperação Fiscal.

Abaixo o demonstrativo da situação patrimonial e que norteiam os caminhos que vem sendo seguidos e negociados.

CONTROLE E PLANEJAMENTO FINANCEIRO DE PASSIVOS E ATIVOS – deságio 36% FCVS

Origem	Descrição	dez/21
218912007	SEGUROS A PAGAR - FINANCIAMENTOS	113.744.226,60
SEI 1700290008282021	FCVS A PAGAR - FINANCIAMENTO	39.389.580,12
222329901	ASSUNÇÃO, CONFISSÃO E RECONHECIMENTO DE DÍVIDAS	358.052.448,64
Processos Judiciais	DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS FEDERAIS	15.897.573,57
Levantamento Prefeituras	DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS ESTADUAIS E MUNICIPAIS	199.961.233,68
	Taxa de Incêndio	1.333.505,67
	Multa CECA	660.856,70
	Taxa Judiciária	34.225,19
	IPTU Diversas Prefeituras	196.231.394,17
	ISS	1.701.251,95
	TOTAL A PAGAR	727.045.062,61

Rel. Pagamento	DEVEDORES POR FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS	318.392.918,79
Planilha de Cálculo	FINANCIAMENTOS REPASSADOS RIO URBE	239.542.822,93
113810113	INDENIZAÇÕES A RECEBER	128.257.085,80
121110300	EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS	12.247.429,82
SEI 1700290008282021	DEVEDORES P/FINANCIAMENTOS - FCVS	269.210.540,00
TOTAL A RECEBER		967.650.797,34

RESULTADO ENTRE OBRIGAÇÕES E DIREITOS	240.605.734,73
--	-----------------------

CONTROLE E PLANEJAMENTO FINANCEIRO DE PASSIVOS E ATIVOS – deságio 50% FCVS

Conta Contábil	Descrição	dez/21
218912007	SEGUROS A PAGAR - FINANCIAMENTOS	113.744.226,60
SEI 1700290008282021	FCVS A PAGAR - FINANCIAMENTO	39.389.580,12
222329901	ASSUNÇÃO, CONFISSÃO E RECONHECIMENTO DE DÍVIDAS	358.052.448,64
Processos Judiciais	DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS FEDERAIS	15.897.573,57
Levantamento Prefeituras	DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS ESTADUAIS E MUNICIPAIS	199.961.233,68
	Taxa de Incêndio	1.333.505,67
	Multa CECA	660.856,70
	Taxa Judiciária	34.225,19
	IPTU Diversas Prefeituras	196.231.394,17
	ISS	1.701.251,95
TOTAL A PAGAR		727.045.062,61

Rel. Pagamento	DEVEDORES POR FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS	318.392.918,79
Planilha de Cálculo	FINANCIAMENTOS REPASSADOS RIO URBE	239.542.822,93
113810113	INDENIZAÇÕES A RECEBER	128.257.085,80
121110300	EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS	12.247.429,82
SEI 1700290008282021	DEVEDORES P/FINANCIAMENTOS - FCVS	209.539.484,40
TOTAL A RECEBER		895.732.311,92

RESULTADO ENTRE OBRIGAÇÕES E DIREITOS	168.687.249,31
--	-----------------------

OBS: Não foram considerados neste dois quadros acima as contingências judiciais trabalhistas e cíveis, tendo em vista terem ocorridas em função de determinação de governos anteriores.

XII. MACRO PROCESSOS DE SUPORTE



Neste capítulo será explanado as realizações da Coordenadoria de Informática e Serviço de Ouvidoria ligados a VPR-01 Vice-Presidência, bem como as da Coordenadoria de Comunicação e Coordenadoria de Planejamento e Projetos ligadas a Presidência. Sobre Gestão de Pessoas abrimos um capítulo à parte no Sumário - VIII-GESTÃO DE PESSOAS. As demais áreas acima citadas estão contempladas no relatório em geral.

INFORMÁTICA

A Área de Informática no final de 2019 concluiu o Plano Diretor de Tecnologia da Informação e Comunicações da CEHAB, que é o primeiro formal da história da Companhia, é o instrumento que permite orientar e acompanhar a atuação da área de TIC, definindo estratégias, plano de ação para implementação e consolidação do amadurecimento da governança de TIC. Este Plano foi desenvolvido exclusivamente no âmbito da CEHAB, por ser uma empresa de economia mista e com gestão própria. Mas vale ressaltar que a CEHAB atualmente está vinculada na estrutura do Governo do Estado do Rio de Janeiro a SEINFRA.

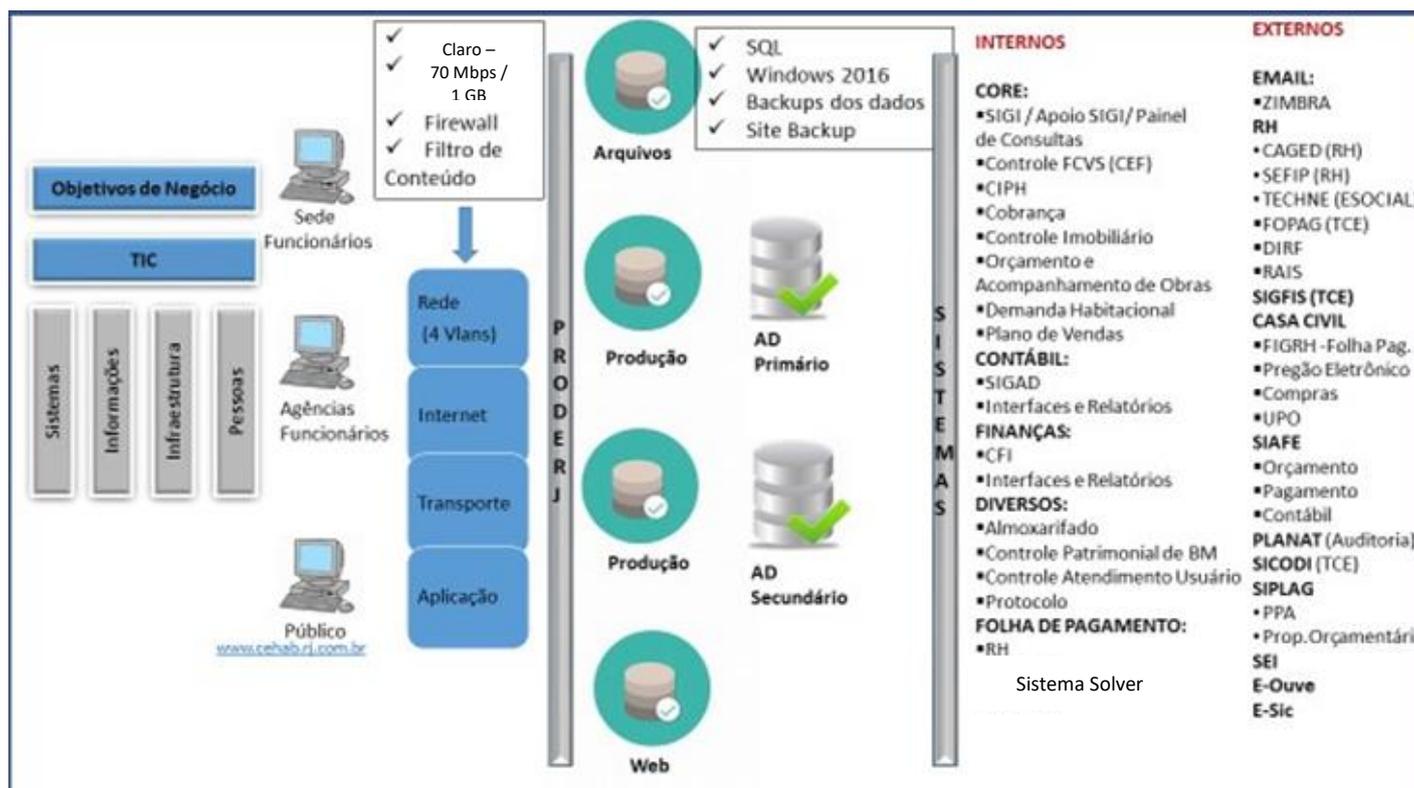
Também foi alinhado com o PPA para o quadriênio 2020/2023.

Atenção especial foi dada a Estratégia de Governança Digital (EGD) proposta pelo Governo Federal.

Foi elaborado de forma colaborativa e participativa com a representação de todas as áreas e as ações estão alinhadas com a estratégia definida pela Alta Direção.

Arquitetura Sistêmica

O ambiente de sistemas da CEHAB é composto por ambientes de desenvolvimento, homologação e produção, seguindo o que nos oferece o PRODERJ onde atualmente nossos sistemas estão residentes. Nossas linguagens de desenvolvimento estão concentradas em **VB** e **Clipper** e nosso sistema de gerenciamento de Banco de Dados é **Microsoft SQL Server**.



ATIVIDADES EXECUTADAS EM 2021

Descrição/Hardware

Manutenção/Instalação de Computadores/Impressoras e componentes CPU, HD, Placa de Vídeo, Placa de Rede, Teclado, Cabos, Mouse, Monitor, USB, Fonte etc.	296
Movimentação/Posicionamento de equipamentos nos Setores da Companhia	75
Atualizações do OFFICE, WINDOWS 10 E Antivirus	15
Auditoria na Localização de Computadores, Impressoras e Scanner, considerando 267 computadores, 54 Impressoras e 6 scanners	28
Instalação de Software para utilização de Scanner	204
Solicitação de Suprimentos	53
Chamado Técnico/Computadores	182
Chamado Técnico/Impressoras	97
Total =	950

Hardware

Quantitativo de Atendimento em 2021



Vice-Presidência
Coordenadoria de Informática e Setores

ATIVIDADES EXECUTADAS EM 2021

Descrição/Software	
Acerto/ Cadastro/Suporte/Usuário	1.200
Atendimento/Orientações diversas	2.903
Backups	24
Anexo 16	12
Desenv/ Sistemas/Rot. Especificas	115
Instalação/Manutenção/Autocad	3
Manutenção / Sistemas/Proprios	19
Processamento Diversos/Solicit. Via e-mail	1.100
Relatórios/Mensais/Anual	420
Total =	5.796

Softwares

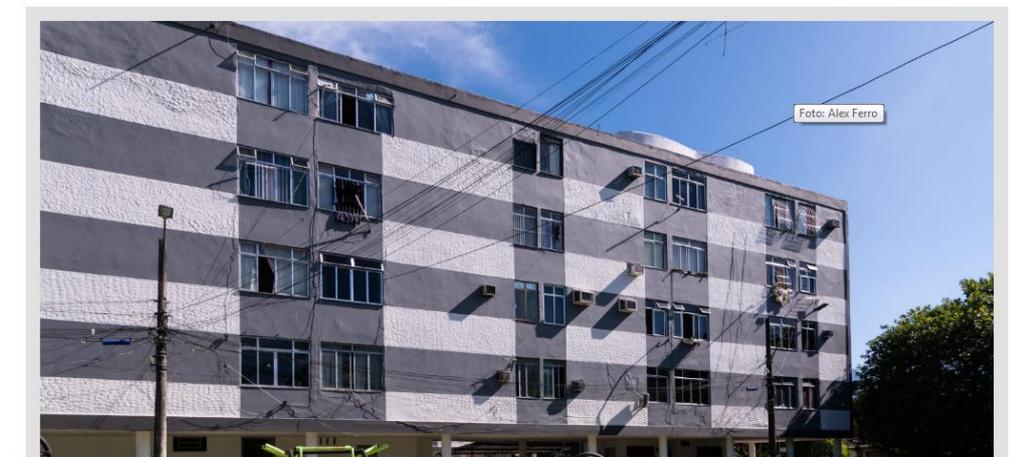


- O ano de 2021 foi marcado pelo último ano de locação de equipamentos com antigo fornecedor e traduzindo em muitas manutenções, pois os mesmos encontram-se obsoletos. O início de 2022 fica marcado pela troca total destes equipamentos com a entrada de um novo fornecedor – 272 computadores novos, 5 notebooks para a Diretoria e 56 novas impressoras com scanner.
- Concluímos a troca de link de rede de dados da OI, para update de link de alta performance da Empresa CLARO, com o custo mais baixo.
- Folha de Pagamento, **e-social** e demais informações pertinentes a RH, foram definidas em 2021 um novo fornecedor e início de implantação - Empresa SOLVER, em fase de conclusão.
- Sistema ZIMBRA e-mail, contrato entre CEHAB/PRODERJ, concluído a implantação.
- Em 2021 lançamos nosso novo site que, mesmo faltando alguns itens para entrar no ano de 2022, nos muda de patamar em relação a “look & feel” (olhar e sentir) - ergonomia das telas, imagens, navegação. Em 2022, passado o período de transição estaremos com um novo site nos moldes do Governo Estadual e sua estratégia digital, com a disponibilização de intranet com informações para os funcionários da Cia. Será disponibilizado também o boleto bancário de mutuários, informações de débitos, demanda habitacional e outros.

Ações previstas para 2022:

- Conversão dos sistemas atuais de linguagens VB6, para linguagens web mais utilizadas.
- Proposta para a contratação através de Ata de Registro de preços dos softwares para os projetos de engenharia, AUTOCAD, ADOBE (sistema BIN) e outros.
- Implantação de dossiês e fichas de cadastro dos mutuários no Sistema SIGI, para agilizar o processo de regularização dos imóveis.
- Disponibilizar o site da CEHAB o sistema de informações gerenciais com consultas a: Resumo geral de débitos, resumo geral de arrecadação, prestações baixadas, quantitativo geral Imóveis, movimento mensal de depuração de contratos, valores pagos através DRDs, pesquisa de demanda habitacional, relação de bens moveis e outros.

<http://www.cehab.rj.gov.br/>



OUVIDORIA

A Ouvidoria e Transparência da Companhia Estadual de Habitação do Estado do Rio de Janeiro – CEHAB-RJ, integra a estrutura organizacional da Diretoria da Vice-Presidência, suas atribuições como receber, registrar, analisar, encaminhar, responder as manifestações dos cidadãos.

Tecnicamente vinculada à Ouvidoria Geral do Estado/Controladoria Geral do Estado (OGE/CGE-RJ), esta disponibiliza sistemas e assessoramento, estabelecendo as diretrizes para o pleno exercício das funções da Ouvidoria e a melhoria efetiva da qualidade do atendimento.

O Relatório Anual de 2021 mostra os resultados da demanda institucional direcionada a CEHAB-RJ, por meio do elo de comunicação da Ouvidoria e os diversos Setores desta Empresa, com os mutuários/usuários em geral.

CANAIS DE ATENDIMENTO AOS USUÁRIOS

Em 2021, os canais passaram a ter link permanente da página principal do Portal da CEHAB-RJ (<http://cehab.rj.gov.br>):

e-SIC – sistema do Serviço de Informação ao Cidadão (SIC), disponível na Internet, que assegura o cumprimento da Lei de Acesso à Informação – Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.

Fala BR (e-OUV) – permite o diálogo entre o cidadão e a Administração Pública, de modo que a abertura ao exercício da cidadania provoque contínua melhoria dos serviços públicos prestados.

NÚMERO DE MANIFESTAÇÕES E PEDIDOS DE INFORMAÇÕES DURANTE O ANO

No período de janeiro a dezembro de 2021, a Ouvidoria prestou 1875 atendimentos, o que implica em uma média mensal de 156 demandas. Sendo todos pedidos respondidos dentro do prazo legalmente estabelecido.

Durante o ano de 2021 a Ouvidoria analisou e tratou 1193 manifestações e 682 pedidos de informação, conforme Tabelas:

TIPO DE MANIFESTAÇÃO:

DEMANDAS	FREQUÊNCIA	%
DENÚNCIA	1	0,08
ELOGIO	37	3,29
RECLAMAÇÃO	89	7,92
SOLICITAÇÃO	992	88,26
SUGESTÃO	2	0,18
COMUNICAÇÃO	3	0,27
TOTAL	1124	100

CANAL DE MANIFESTAÇÃO:

DEMANDAS	FREQUÊNCIA	%
FORMULÁRIO ELETRÔNICO - E-MAIL/FALA BR	1124	59,95
E-SIC/TRANSPARÊNCIA	69	3,68
TELEFONE - INFORMAÇÃO	682	36,37
PRESENCIAL	-	-
TOTAL	1875	100

PEDIDO DE ACESSO À INFORMAÇÃO

O acesso à informação é um direito fundamental previsto no ordenamento jurídico brasileiro no art. 5º inciso XXXIII, bem como no inciso II do § 3 do art. 37 e no § 2 do art. 216 da Constituição Federal de 1988. Todos os cidadãos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, conforme Lei 12.527/2011.

PRINCIPAIS MOTIVOS DAS MANIFESTAÇÕES

No processo de recepção das manifestações, observa-se os principais tipos de manifestações recebidas e respondidas pelos vários setores da Companhia. Em destaque, os pedidos de informação, seguidos por solicitações e reclamações. No que se refere a ausência de atendimento presencial, pode ter ocorrido diante dos possíveis impactos da pandemia da Covid-19 ou questões de acessibilidade.

Manifestações cujo assunto foi mapeado como “Solicitação” estão relacionadas na maioria ao acesso sobre situação contratual do imóvel, tramitação de processo administrativo, cadastro de pesquisa de demanda e/ou aquisição da casa própria pelo programa habitacional a cargo da CEHAB/GOVERNO e providência para ter acesso a determinado serviço, como: legalização, planta arquitetônica, vistoria de imóvel, reforma de conjunto habitacional.

As manifestações registradas que continham teor relacionado ao assunto ‘Reclamação’ tiveram como motivações principais a insatisfação sobre a dificuldade de lavratura da escritura e registro do imóvel pela

indisponibilidade dos bens da Companhia, gratuidade cartorária e, além da necessidade, tempo aguardando sem obter a casa própria.

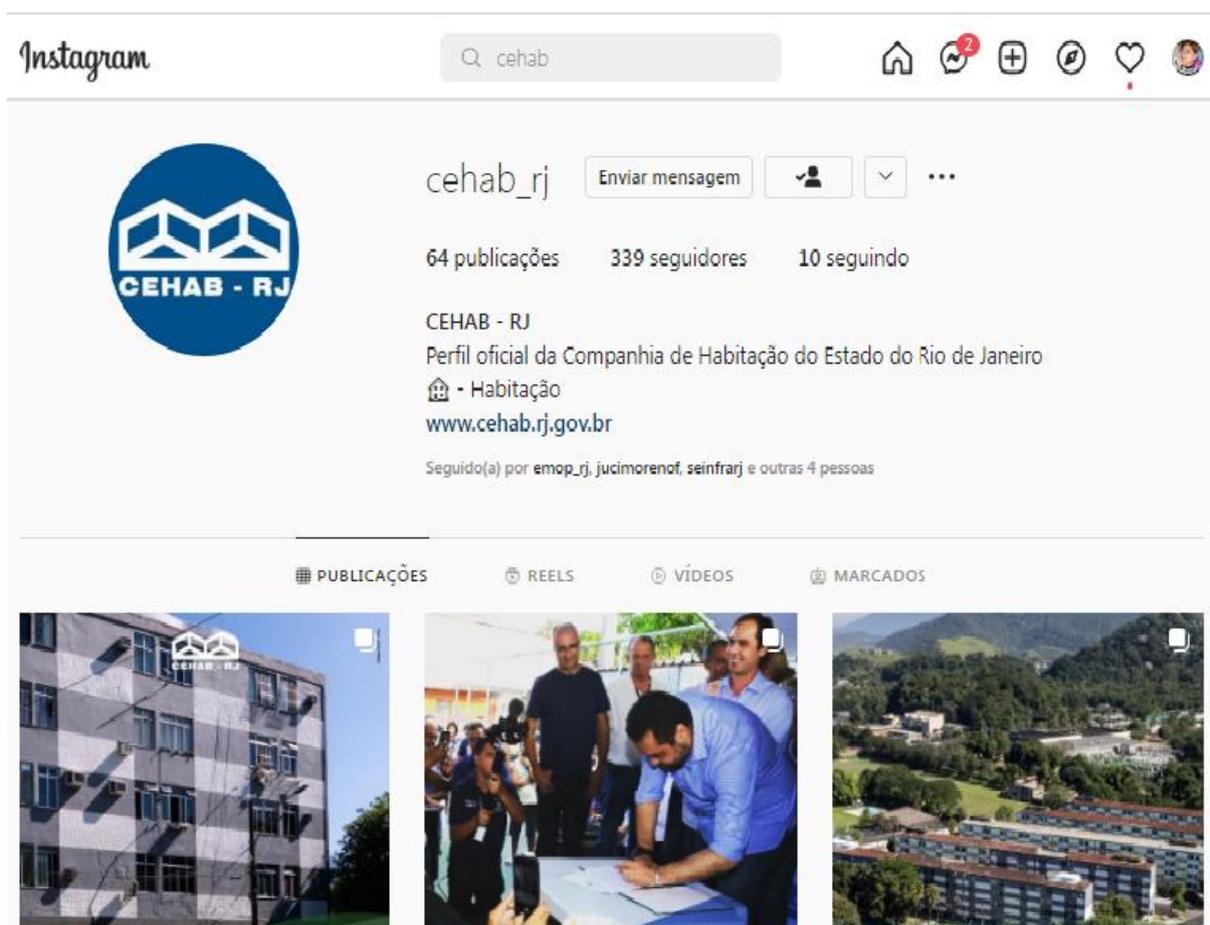
ATIVIDADES DE GESTÃO

- A Ouvidoria esteve atuante em diversas demandas além da gestão de manifestações e pedidos de informação, na tratativa de resultados positivos à instituição;
- Em conjunto com a Diretoria da Vice-Presidência atuamos na atualização das informações divulgadas no novo site, com base no disposto do § 3º do art. 8 do Decreto 46.475/18;
- Atuamos no acionamento de setores detentores de informações necessárias ao rol de transparência ativa, no âmbito do monitoramento da Lei de Acesso à Informação;
- Formalizou e respondeu aos processos administrativos, relativos ao atendimento de assuntos desta Ouvidoria;
- A Ouvidoria realizou inscrição/participou em cursos de capacitação, congresso, palestras promovidos pela Ouvidoria Geral do Estado/Controladoria Geral do Estado (OGE-CGE-RJ), Ouvidoria Geral da União (OGU), Associação Brasileira de Ouvidores/Ombudsman (ABO), Fundação CEPERJ e
- Presidiu e secretariou as eleições de Representante dos Empregados no Conselho de Administração da CEHAB-RJ e da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA).

COMUNICAÇÃO SOCIAL

No ano de 2021 as principais atividades da Comunicação Social seguem listadas abaixo, com destaque para o ingresso da Companhia nas redes sociais – Instagram, bem como geração de conteúdo para o seu Website.

- Divulgação das atividades da CEHAB na imprensa e no site da Companhia;
- Gerência e divulgação das atividades da CEHAB em mídia social (Instagram);
- Cobertura fotográfica de empreendimentos e eventos;
- Veiculação de atos oficiais da Companhia em Diários Oficiais e jornais de grande/local circulação, providências para realização de empenho e pagamento à Imprensa Oficial e contato com a Superintendência de Publicidade para publicação de matérias legais em jornais;
- Atendimento de demandas da imprensa em geral;
- Atendimento das demandas das Assessorias de Comunicação da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Obras e do Governo do Estado e
- Reunião periódicas com a Comunicação Social do Governo do Estado, Secretarias e diretoria da CEHAB.



XIII- DESAFIOS 2022

Além dos desafios descritos em todo este Relatório pelas Diretorias, **a grande meta da CEHAB em 2022 é ter um Plano de Negócios** aprovado para os próximos anos com visão 2030, com a promoção do ajuste de suas contas de Balanço e por consequência do saneamento econômico financeiro da Cia., como descrito no Item de Gestão Financeira. Alguns itens importantes estão citados como Securitização dos seus Direitos Creditórios do FCVS, saneamento da Carteira de Financiamentos – cobrança, Dívidas de IPTU com as prefeituras do Estado, Cobrança da RIOURBE, Terrenos possíveis de comercialização, Pendências Tributárias Fiscais.

O desafio é muito grande, mas as oportunidades serão buscadas com a persistência que temos em construir o futuro com responsabilidade socioambiental continuada.

A importância de **captar recursos** além dos oriundos do FEHIS e **retornar ao volume de produção que sempre esteve dentro dos objetivos da CEHAB**, também constitui um grande desafio para os próximos anos. Em 2022 já temos projetos conforme descrito no quadro a seguir.

CEHAB		OBRAS EM LICITAÇÃO							
COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO		POSIÇÃO EM 24/05/2022							
1 - EMPREENDIMENTOS EM EXECUÇÃO									
1.1 - PT 16.482.0312.3529 - RECUPERAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS									
ITEM	Região	EMPREENDIMENTO	BAIRRO-MUNICÍPIO	BLOCOS	U.H	Nº CT	PRAZO EXEC. OBRA	VALOR CONTRATADO	VALOR LICITADO
1	Metropolitana	Conj. Engenho da Rainha	Rio de Janeiro	51	1760	006/2022	10 MESES	12.067.317,41	12.201.534,29
2		Conj. Salgado Filho - Xerém	Duque de Caxias	5	200	007/2022	08 MESES	3.191.201,16	3.259.653,89
3		Conj. Cidade Alta	Cordovil	64	2597	025/2022	10 MESES	20.718.308,06	20.718.308,06
4		Conj. Quitungo	Brás de Pina	43	1920	026/2022	10 MESES	15.198.569,83	15.198.569,83
5		Conj. Dom Jaime Camara	Padre Miguel	180	7000	028/2022	10 MESES	53.608.236,88	53.608.236,88
6		Conjunto Água Branca	Realengo	37	1480	029/2022	10 MESES	13.965.859,61	14.144.733,11
7		Conj. Amarelinho	Irajá	4	600	031/2022	10 MESES	3.966.498,97	3.966.498,97
8		Conj. Fazenda Botafogo	Acari	86	3440	032/2022	12 MESES	24.740.314,10	25.738.853,82
9		Conjunto General Azeredo	Realengo	16	640	033/2022	08 MESES	5.480.404,25	5.580.859,73
10		Conj. Pq Nova Cidade	Acari	20	800	035/2022	08 MESES	6.800.000,00	6.845.608,90
11		Conj. Zaira Duna	Penha Circular	24	960	038/2022	08 MESES	7.320.074,90	7.591.291,33
12		Conj. Reta Rio Grande	Taquara	6	240	039/2022	06 MESES	1.857.000,00	1.928.498,89
13		Conj. Dom Pedro I	Realengo	82	3280	040/2022	10 MESES	23.381.874,28	23.541.308,34
14		Conj. Senador Camará	Senador Camará	70	1920	041/2022	10 MESES	14.871.458,80	15.036.864,27
13		Conj. João Adil Oliveira	Irajá	50	2000	043/2022	10 MESES	10.755.451,12	10.918.819,43
14		Conj. Villa Lage I e II	São Gonçalo	27	1080	012/2022	08 MESES	9.807.996,94	9.807.996,94
15		Canal do Cunha	Manguinhos	35	1400	029/2021	10 MESES	10.312.788,61	10.983.017,14
16		Conj. José dos Reis	Inhaúma	18	288	011/2022	08 MESES	4.411.751,66	4.548.905,73
17		Conj. Castro Alves	Del Castilho	21	820	004/2022	08 MESES	8.116.263,40	8.116.263,40
18	Conj. Porto Velho	Cordovil	45	1000	026/2021	10 MESES	11.963.802,57	12.158.766,57	
19	Conj. José dos Reis	Inhaúma	18	288	011/2022	08 MESES	4.411.751,66	4.548.905,73	
Sub-total				902	33713		SUB-TOTAL:	266.946.924,21	270.443.495,25
TOTAIS				902	33713			266.946.924,21	270.443.495,25

1.2 - PT 16.482.0311.3526 - PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

ITEM	Região	EMPREENHIMENTO	BAIRRO-MUNICÍPIO	BLOCOS	U.H	Nº CT	PRAZO EXEC. OBRA	VALOR CONTRATADO	VALOR LICITADO
20	Metropolitana	Urucânia	Paciência - RJ	-	96	019/2022	18 meses	14.119.957,02	17.677.297,06
		Sub-total		-	96			14.119.957,02	17.677.297,06
21	Serrana	Bairro da Reta	Macuco	-	50	039/2021	10 MESES	5.516.694,19	7.526.206,89
		Sub-total		-	50			5.516.694,19	7.526.206,89
22	Noroeste Fluminense	Boa Vista	Laje do Muriaé	-	188	019/2012	7 MESES	8.725.769,55	8.734.504,06
23		Purilândia	Porciúncula	-	46	024/2021	8 MESES	4.916.586,76	5.410.404,10
24		Creche - BOA VISTA	Laje do Muriaé	-	0	043/2021	10 MESES	4.107.049,81	4.242.820,05
25		José Francisco Busquet	Bom Jesus do	-	196	019/2022	18 MESES	15.771.785,95	20.111.254,30
26		Areias e Paraíso Tobias	Miracema	-	29	022/2022	8 MESES	3.013.250,00	3.649.311,51
		Sub-total		0	459			36.534.442,07	42.148.294,02
27	Médio Paraíba	Freitas Soares - Fase 2	Porto Real	-	63	009/2020	10 MESES	5.884.590,76	6.175.454,65
		Sub-total		0	63			5.884.590,76	6.175.454,65
		TOTAIS		0	668			62.055.684,04	73.527.252,62

1.3 - PT. 16.451.0312.3530 - URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTO IRREGULARES

ITEM	Região	EMPREENHIMENTO	BAIRRO-MUNICÍPIO	FAMILIAS ATENDIDAS	Nº CT	PRAZO EXEC. OBRA	VALOR CONTRATADO	VALOR LICITADO
28		Infra Roncador, Paraíso, Novo	Queimados	4100	025/2021	18 meses	40.958.386,56	66.575.030,40
29		Bairro Bom Jardim	Paracambi	672	032/2021	18 MESES	16.277.315,37	22.925.796,30
30		Ponte Sobre O Rio Sarapuí	São João de Meriti		042/2021	12 MESES	6.891.646,90	6.961.259,50
31		Praças Nova Sepetiba	Nova Sepetiba -	3000	027/2022	10 MESES	18.858.754,95	18.858.754,95
		Sub-total		7772			82.986.103,78	115.320.841,15
32	Médio Paraíba	Lot. Três Ilhas	Rio das Flores	44	003/2021	06 MESES	1.726.610,24	2.425.409,84
		Sub-total		44		SUB-TOTAL:	1.726.610,24	2.425.409,84
33	Baixadas Litorâneas	Bairro Alecrim	São Pedro da Aldeia		030/2022	12 meses	21.502.004,30	22.178.916,47
		Sub-total		0			21.502.004,30	22.178.916,47

TOTAIS	0	7772	TOTAL	104.488.108,08	137.499.757,62
---------------	----------	-------------	--------------	-----------------------	-----------------------

1 - EMPREENHIMENTOS EM EXECUÇÃO	902	42.153	TOTAL	433.490.716,33	481.470.505,49
--	------------	---------------	--------------	-----------------------	-----------------------

2 - EMPREENDIMENTOS EM LICITAÇÃO

2.1 - PT 16.482.0312.3529 - RECUPERAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

ITEM	Região	EMPREENDIMENTO	BAIRRO-MUNICÍPIO	BLOCOS	U.H	PROCEDIMENTO LICITATÓRIO	PRAZO EXEC. OBRA	VALOR CONTRATADO	VALOR LICITADO
34		Conj. Pres. Médice	Bonsucesso	25	900	008/2022			10.691.822,00
35		Conj. Amazonas	Campo Grande	12	480	010/2022			4.811.811,23
36		Conj. 25 de Agosto	Duque de Caxias	24	384	018/2022		6.368.403,36	6.505.008,54
37		Conj. Lins Vasconcelos	Engenho Novo	16	560	003/2022		7.126.785,06	7.538.336,32
38		Conj. Vila Leopoldina	Gramacho	10	400	001/2022		4.105.028,86	4.262.595,03
39		Conj. Padre José Beltrão	Inhaúma	15	240	014/2022			3.760.433,99
40		Conj. Indaiassú Leite	Inhaúma	12	196	015/2022			3.584.835,50
41		Conj. Jucelino Kubischech	Jacarepaguá	17	736	042/2021			11.287.107,70
42		Conj. Vila Pinheiros	Manguinhos	34		041/2021			11.784.078,72
43		Conj. Estrada Rio-SP KM32	Nova Iguaçu	31		025/2022			6.816.597,68
44		Conj. Felipe da Gama	Niterói	25	200	034/2021			3.249.551,85
45		Conj. Moacyr Padilha	Petropolis	12	220	007/2022			2.593.136,90
46		Conj. Sérgio Fadel	Petropolis	4	60	016/2022			1.491.869,47
47		Recuperação Urbana e Habitacional	Petropolis			006/2022			5.974.579,35
48		Conj. Castelo São Manoel	Petropolis	13	80	017/2022			2.966.852,01
49		Conj. Quitandinha	Petropolis	44		019/2022			2.460.648,08
50		Conj. Itararé	Ramos	17	660	005/2022			5.503.042,75
51		Conj. Parque Cidade Alegria	Resende	40	1280	033/2021			12.348.404,16
52		Conj. Adélia Martins	São Gonçalo	5	200	009/2021			2.109.970,30
53		Conj. Reta Rio Grande	Jacarepaguá	6	240	002/2022			1.570.994,76
		Sub-total		362	6.836				111.311.676,34
54		Recup. Quadra Conj. São José	Cardoso Moreira			031/2022			6.288.340,96
		Sub-total		0	0				6.288.340,96
		TOTAIS		362	6836		TOTAL	-	117.600.017,30

2.2 - PT 16.482.0311.3526 - PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

ITEM	Região	EMPREENDIMENTO	BAIRRO-MUNICÍPIO	BLOCOS	U.H	PROCEDIMENTO LICITATÓRIO	PRAZO EXEC. OBRA	VALOR CONTRATADO	VALOR LICITADO
55		Alambari II	Rio Claro	-	32	008/2021	8 MESES		5.636.059,68
56	Médio Paraíba	CRECHE -	Porto Real	-	80 CRIANÇAS	018/2021	10 MESES		4.582.751,92
		Sub-total		0	32			-	10.218.811,60
		TOTAIS		0	32		TOTAL	-	10.218.811,60

2.3 - PT. 16.451.0312.3530 - URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTO IRREGULARES

ITEM	Região	EMPREENDIMENTO	BAIRRO-MUNICÍPIO	BLOCOS	U.H	PROCEDIMENTO LICITATÓRIO	PRAZO EXEC. OBRA	VALOR LICITADO	VALORES MEDIDOS
57	Metropolitana	Drenagem Pluvial e pavimentação	Seropédica			036/2021	06 MESES		20.873.676,43
		Sub-total		0	0			-	20.873.676,43
58	Noroeste Fluminense	Infraestrutura	Itaperuna			024/2022			29.559.121,11
		Sub-total		0	0			-	29.559.121,11
59	Norte Fluminense	Bairro Malvinas	Macaé			024/2022			80.000.000,00
		Sub-total		0	0			-	80.000.000,00
		TOTAIS		0	0		TOTAL	-	130.432.797,54

2 - EMPREENDIMENTOS EM LICITAÇÃO

362 **0**

TOTAL

-

258.251.626,44

3 - EMPREENDIMENTOS À LICITAR

3.1 - PT 16.482.0312.3529 - RECUPERAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

ITEM	Região	EMPREENDIMENTO	BAIRRO-MUNICÍPIO	BLOCOS	U.H	PROCEDIMEN TO LICITATÓRIO	PRAZO EXEC. OBRA	VALOR CONTRATADO	VALOR LICITADO
60	Metropolitana	Conj. Oiti	Augusto de Vasconcelos	11		030/2022	06 MESES		2.772.170,11
61		Conj. Ex- Combatentes	Benfica	24		036/2022	08 MESES		8.766.626,51
62		Recup. Quadra Conj. São José	Cardoso Moreira			031/2022	06 MESES		6.288.340,96
63		Conj. Guadalajara	Campos	18		029/2022	08 MESES		2.056.009,69
64		Conj. Bancários	Cordovil	34		032/2022	08 MESES		9.455.557,32
65		Conj. Matheu Silva	Inhaúma	9		026/2022	08 MESES		2.813.494,24
66		Conj. Dona Castorina	Jd. Botânico	21		035/2022	08 MESES		3.270.306,29
67		Conj. IPASE	Marechal Hermes	10	440	028/2022	06 MESES		5.609.671,66
68		Conj. Delfim Ferreira	Niterói	4		027/2022	06 MESES		1.789.823,59
69		Conj. Village Pavuna	Realengo			033/2022	12 MESES		21.253.406,71
70		Conj. Alair Pires	São Gonçalo	67		020/2022	10 MESES		15.844.736,82
71		Conj. Delfim Ferreira	Niteroi			027/2022	06 MESES		1.789.823,59
72		Conj. Village Arthur Rios	Campo Grande				12 MESES		3.000.000,00
73		Conj. Ferroviários	Engenho de Dentro						15.000.000,00
74	Conj. Merck	Taquara						25.000.000,00	
Sub-total				198				-	124.709.967,49
TOTAIS				198	0		TOTAL	0,00	124.709.967,49

3.3 - PT 16.451.0312.3530 - URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTO IRREGULARES

ITEM	Região	EMPREENDIMENTO	BAIRRO-MUNICÍPIO	BLOCOS	U.H	PROCEDIMEN TO LICITATÓRIO	PRAZO EXEC. OBRA	VALOR CONTRATADO	VALOR LICITADO
75	Metropolitana	Rocinha - Contenção	Rio de Janeiro						170.000.000,00
76	Metropolitana	Ponte Sobre o Rio Pequeno	Jacarepaguá	-			05 meses		2.596.520,11
Sub-total								-	172.596.520,11
77	Baixas litorâneas	Macaqueamento	Araruama						7.200.000,00
Sub-total								-	7.200.000,00
78	Noroeste Fluminense	Bela Vista - Funil	Cambuci						5.900.000,00
Sub-total								-	5.900.000,00
79	Médio Paraíba	Ponte Sobre o Rio Claro	Rio Claro				12 MESES		15.278.921,45
80	Médio Paraíba	Ponte Sobre o Rio Acesso a Quilombola	Rio Claro				06 MESES		10.709.290,03
81	Médio Paraíba	Obras de Drenagem - Morada da Barra	Resende						45.000.000,00
Sub-total								-	70.988.211,48
TOTAIS				0	0		TOTAL	0,00	243.584.731,59
3 - EMPREENDIMENTOS À LICITAR				198	0		TOTAL	-	368.294.699,08

RESUMO:

	BLOCOS	U.H		VALOR CONTRATADO	VALOR LICITADO
1 - EMPREENDIMENTOS EM EXECUÇÃO	902	42.153	TOTAL	433.490.716,33	481.470.505,49
2 - EMPREENDIMENTOS EM LICITAÇÃO	362	0	TOTAL	-	258.251.626,44
3 - EMPREENDIMENTOS À LICITAR	198	0	TOTAL	-	368.294.699,08
	1462	42153		433.490.716,33	1.108.016.831,01

Titular Mutuários de Unidades Habitacionais de 16 empreendimentos já apontados na parte que compete a 03-DOI neste Relatório.

Executar o cadastro de pretendentes à Habitação de Interesse Social gerido pela SEINFRA e em desenvolvimento no PRODERJ/Informática da CEHAB.

Implantar o GRC – Governança Corporativa, Gestão de Risco e Compliance

XIV- INOVAÇÃO

Um dos principais requisitos para trabalharmos com inovação é o pleno conhecimento da **Estratégia Digital** instituída pelo Governo Federal e normatizada através do DECRETO Nº 10.332, DE 28 DE ABRIL DE 2020, onde no seu Art. 1º Fica instituída a Estratégia de Governo Digital para o período de 2020 a 2022, no âmbito dos órgãos e das entidades da administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

No âmbito do Governo Estadual foi definido a SETIC como responsável para levar a termo a Estratégia do Governo Digital do Estado do Rio de Janeiro e a CEHAB cumpriu com êxito um dos itens que foi a construção do PDTIC 20/21– Plano Diretor de Tecnologia da Informação e Comunicação.

Para a elaboração do **PDTIC** o primeiro passo foi conscientizar a Companhia da importância do assunto, através da Resolução SECCG nº 53/2019 (DR1) e iniciativas da Secretaria de Estado da Casa Civil e Governança / Subsecretaria de Tecnologia da Informação e Comunicação. Formou-se, então, o Grupode Trabalho a partir da publicação da portaria interna nº 109 assinada pelo Presidente Ângelo Monteiro Pinto, em 05/09/2019. Este Plano Diretor foi o primeiro na história da Cia e alcançamos o honroso primeiro lugar entre todos os Órgãos do Estado. Nesta linha nossa Área de Informática, vem desde então, trabalhando no sentido de renovação do parque tecnológico da Cia e contratação terceirizada de pessoas atualizadas com as novas linguagens.

A Diretoria de Operações Imobiliárias, uma das áreas finalísticas da Cia, está digitalizando as fichas de cadastro de seus mutuários para indexar ao SIGI (Sistema de Gestão Imobiliária) e, desta forma, automatizar

um processo manual que está há décadas nas suas rotinas. A intenção também é iniciar, em conjunto com a Informática, o desenvolvimento de um sistema para atender os inúmeros requerimentos dos mutuários para que agilize suas solicitações, hoje precisam comparecer a nossa sede ou uma de nossas agências.

Por outro lado, a Diretoria de Projetos e Obras, área também finalística da Cia, está bastante preocupada com as questões ambientais e o que determina a estratégia ESG.

Temos hoje na Coordenadoria de Planejamento e Projetos ligada à Presidência um trabalho de levantamentos e pesquisa, especificamente com relação a sustentabilidade ambiental. Sendo executado nesta direção.

O que é ESG? No que se refere à primeira palavra da sigla, ambiental significa que as empresas devem atuar seguindo boas práticas relacionadas ao meio ambiente, causando o menor impacto possível à natureza e considerando questões importantes, como o aquecimento global e a poluição. Em relação ao social, as empresas têm o dever de ter responsabilidade conforme o impacto que causam na comunidade em que estão inseridas. Isso vale para os direitos dos colaboradores, diversidade e segurança, por exemplo. Por fim, governança quer dizer que as organizações precisam contar com políticas de administração transparentes.

A sustentabilidade integra atualmente a agenda do Brasil, signatário de acordos firmados em convenções internacionais, como o Acordo de Paris (Conferência das Partes - COP 21) e a Agenda 2030, na qual foram definidos os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), com a participação de servidor técnico da CEHAB responsável pelo capítulo XII do Sexto Relatório de Avaliação do IPCC –Mudança Climática 2022.

O governo do ERJ definiu o ano de 2022 como o ano do **Desenvolvimento Sustentável** e foi criada a Plataforma Rio 2030 para engajar atores sociais do Estado no sentido de buscar a sustentabilidade em suas políticas públicas até 2030 de modo concreto e mensurável.

De acordo com o Decreto Estadual 47828/2021 foi criada a Comissão Estadual para Acompanhamento dos ODSs _ Objetivos para o Desenvolvimento Sustentável no Estado do Rio de Janeiro. Os ODSs foram previstos globalmente pela ONU com metas claras, qualitativa e quantitativamente, para o horizonte de tempo até 2030.

A partir da Revisão do PPA (Plano Pluri-Anual) para 2023 e da elaboração do próximo PPA para o período 2024 a 2027, o governo estadual criará mecanismos para o alinhamento das ações de governo com os 17 ODSs.

A SEPLAG busca incentivar que as UPs (Unidades de Planejamento) e as UOs (Unidades Orçamentárias) contemplem, em seus Programas, Ações e Produtos, os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável que forem pertinentes às suas atividades.

A CEHAB/RJ tem se dedicado ao tema da sustentabilidade desde a parceria com a “Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit” (GIZ) e apresenta como propostas de sustentabilidade as seguintes ações:

Por sustentabilidade no Plano de Negócios da CEHAB/RJ estão, inicialmente, previstos dois tipos de ações:

- A primeira é uma política pública robusta de HIS (Habitação de Interesse Social) de médio e longo prazos, (e não somente de curto prazo), de modo a gerir a Companhia com sustentabilidade econômico-financeira para seus próprios negócios. A CEHAB/RJ, como empresa pública de economia mista, precisa mostrar as perspectivas em suas planilhas financeiras, de como e quando consegue apresentar fluxo de ativos maiores do que passivos.

- Uma política pública robusta de HIS que atenda aos princípios norteadores de Desenvolvimento Sustentável preconizados pela ONU cujos países signatários e seus entes federativos precisam apresentar resultados até

2030. Esse alinhamento é necessário inclusive para que não se perca a oportunidade de participar de alguns programas de fomento econômico que exigem metas de ODS em suas linhas de financiamento.

XV- CONCLUSÃO

O momento atual vivido na CEHAB-RJ é de grande desafio para atender o déficit habitacional do Estado do Rio de Janeiro da população de baixa renda e dos desastres ambientais sistematicamente ocorrendo, face às Políticas Públicas estabelecidas e emergenciais. Nossa missão é infinita, e, em 2021, a CEHAB-RJ conquistou vários espaços de produção, junto com a Secretaria de Infraestrutura e Obras, atuando com força, expertise, apesar da estrutura em fase de reformulação.

O ano foi de busca de investimentos em sua estrutura administrativa e funcional, como suporte às áreas finalísticas que desenvolvem nosso produto, procurando capacitação na CEPERJ como parceira e EPERJ/SEPLAG.

O ano de 2022 está sendo promissor no desenvolvimento de práticas e ferramentas que dão o suporte a nossa missão.

O Grupo de Trabalho constituído para a implantação desta estrutura, está no momento, desenvolvendo o novo Organograma, Revisão do Estatuto, Regimento Interno, Plano de Negócios, atendendo os desafios da Gestão e em conscientização e auxílio a Recuperação Fiscal.

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO – CEHAB

Presidência – **Ângelo Monteiro Pinto**

Vice-Presidência – **Guilherme Martins Bencardino**

Diretoria de Projetos e Obras – **Reginaldo Jardim Ferreira**

Diretoria de Operações Imobiliárias – **Oswaldo Berge Filho**

Diretoria de Administração e Finanças – **Carlos de França Vilela**

Este relatório foi consolidado com informações de todas as Diretorias Executivas através do SEI 17002900235/2022 pelas servidoras **Ana Maria do Couto – Mat. 0218** e **Miriam Britto de Magalhães – Mat. 9325**. e a revisão final ficou a cargo do Grupo de Trabalho do GRC.