CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E GOVERNANÇA CORPORATIVA 2019

1. APRESENTAÇÃO

Em conformidade com o art. 8º, inciso I e VIII, da Lei nº 13.303 de 30 de junho de 2016, o Conselho de Administração da Empresa Municipal de Construções Populares EMCOP - Ltda. subscreve a presente Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa referente ao exercício de 2019.

2. IDENTIFICAÇÃO GERAL

EMPRESA MUNICIPAL DE CONSTRUÇÕES POPULARES EMCOP – LTDA, sediada à Rua Travessa Paulo Laurito, nº49, Bairro Vila Maria, CEP 15025-410, nesta cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob n° 51.837.524/0001-72, constituída nos termos da Lei Municipal nº 2.476, de 22 de outubro de 1979, com observância das disposições estabelecidas pela Lei Federal n° 10.406/2002 (Código Civil), Lei Federal n° 13.303/16 e, no que couber a Lei Federal nº 6.404/76.

Esta empresa é regida pelo Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, conforme NIRE nº 3522645007-3.

Abrangência de Atuação: Âmbito Municipal.
Setor de Atuação: Habitação Popular.
Acionista Controlador: Município de São José do Rio Preto

3. ADMINISTRAÇÃO

Composição da Administração

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

Conselho de Administração	
Ângelo Bevilacqua Neto	Presidente do Conselho de Administração
João Francisco Rossi	Vice-Presidente do Conselho de Administração
Adão da Costa Morais	Membro do Conselho de Administração
Sandra El Hassan	Membro do Conselho de Administração
Fabiana Zanqueta de Azevedo	Membro do Conselho de Administração

Conselho Fiscal	
Rubens Andrade Ribeiro Filho	Presidente do Conselho Fiscal
Marcos Antônio Assis Salvador	Membro Titular do Conselho Fiscal
Ademar Pereira dos Reis Filho	Membro Titular do Conselho Fiscal

Diretoria Executiva	
Adão da Costa Morais	Diretor Presidente
Sandra El Hassan	Diretora Técnica
João Francisco Rossi	Diretor Administrativo e Financeiro

4. INTERESSE PÚBLICO SUBJACENTE ÀS ATIVIDADES EMPRESARIAIS

A EMCOP foi criada pela Lei Municipal 2.476 de 1979, para atender ao interesse público de estudos e de execução de projetos relativos à habitação popular, bem como de planejamento e de implementação de soluções, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria.

Visão: Ser referência nacional para moradia popular e urbanização, tornando-se uma empresa participativa no combate do déficit habitacional no município de São José do Rio Preto – São Paulo.

Missão: Promover soluções de moradias populares e de urbanização para melhor qualidade de vida em São José do Rio Preto – São Paulo.

5. POLÍTICAS PÚBLICAS

Constitui objetivo fundamental da EMCOP a adoção de medidas adequadas e legítimas, em consonância com os princípios norteadores da Administração Pública, visando a diminuição do déficit habitacional no município, promovendo soluções de moradias populares e de urbanização para melhor qualidade de vida dos munícipes de São José do Rio Preto, embasando suas ações na aplicação dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentáveis – ODS da ONU, do qual o Município é signatário.

~~I.~~ Elaborar ou contratar a elaboração de projetos e suas implantações e promover medidas de apoio à realização de planos e programas municipais de habitação para o atendimento à população de baixa renda, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal da Habitação mediante:
   a) Aquisição, urbanização e parcelamento de áreas para fins habitacionais;
   b) Comercialização de lotes urbanizados;
   c) Comercialização de habitações;
   d) Ampliação e/ou melhoria de habitações existentes;
   e) Recuperação de sub-habitações em assentamentos humanos espontâneos;

~~II.~~ Acompanhar, fiscalizar e controlar o cumprimento de obrigações contratuais pelos adquirentes de lotes e habitações financiadas e/ou administradas por pela empresa pública;

~~III.~~ Celebrar convênios e contratar serviços junto a instituições financeiras e não financeiras, tendo em vista a obtenção de recursos e suporte técnico para gerir os créditos de financiamentos concedidos aos beneficiários dos programas habitacionais promovidos pela empresa;

~~IV.~~ Atuar junto aos órgãos do governo e concessionários de serviços públicos visando à urbanização de áreas destinadas a programas habitacionais, de acordo com as orientações e regulamentos para o desenvolvimento urbano local;

~~V.~~ Promover as atividades necessárias ao desenvolvimento do município de São José do Rio Preto, do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS), em consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano e habitacional estabelecidos nos níveis estadual e municipal e outros planos similares;

~~VI.~~ Promover a reintegração de imóveis necessários ao atendimento de suas finalidades;

~~VII.~~ Estudar e executar projetos relativos à habitação popular, visando contribuir para a diminuição do déficit habitacional, observadas legislações pertinentes ao assunto;

~~VIII.~~ Projetar, construir e administrar cemitérios jardins, explorando-os economicamente por meio de concessão ou mediante venda de jazigos;

~~IX.~~ Elaborar e executar Projetos Técnicos Sociais decorrentes de empreendimentos habitacionais de interesse social;

~~X.~~ Prestar consultoria na viabilidade e implantação de Projetos Habitacionais de Interesse Social, desde a gestão da demanda até o acompanhamento pós-ocupação;

~~XI.~~ Realizar quaisquer outras atividades compatíveis com as suas finalidades;

~~XII.~~ Realizar o cadastramento e seleção de interessados em adquirir unidades habitacionais, de empreendimentos enquadrados no Programa Municipal de Habitação de Interesse Social, regulamentado através da Lei Complementar Municipal 564 de 07 de junho de 2018.

Os serviços prestados pela EMCOP envolvem matérias afetas a realização de interesse coletivo, orientados ao desenvolvimento e ao emprego de tecnologia brasileira para produção e oferta de produtos e serviços de maneira economicamente justificada a ampliada ao acesso de consumidores de forma econômica e sustentável.

6. AVALIAÇÃO DO CENÁRIO EXTERNO DO SETOR DE ATUAÇÃO

No ano de 2019, sofremos ainda os efeitos da crise econômica que impactou o país nos últimos anos, demandando o enfrentamento de uma restrição de recursos orçamentários, promovendo um maior empenho da EMCOP na gestão de seu orçamento, visando otimizar a aplicação dos recursos, mantendo a continuidade do cumprimento dos compromissos e contratos assumidos. Também foram mantidos o cronograma das atividades previstas nos PDST – Plano de Desenvolvendo Sócioterritorial dos Residenciais promovidos através do PMCMV – Faixa 1. Intensificamos, ainda, o processo de cobrança dos contratos vigentes e administrados por essa Empresa Pública, aumentando nossa receita.

- Inflação estabilizada: A inflação brasileira foi de 4,31% em 2019. Para 2020, a meta para a inflação é de 4% com margem de 1,50% para mais ou para menos, conforme resolução divulgada pelo Banco Central do Brasil.
- Retomada do crescimento do mercado imobiliário: O mercado imobiliário apresenta sinais de melhora com a desaceleração da inflação e a queda na taxa básica de juros no país, fatores que vão favorecer a oferta de crédito imobiliário para o consumidor.

7. POLITICAS HABITACIONAIS

Executando as atribuições da EMCOP e atendendo as diretrizes do Plano Plurianual 2018-2021, foram mantidas amplas ações de comunicação e tratativas com representantes de entidades organizadoras, instituições financeiras e empresas privadas, seguindo as Políticas de Governo, Federal, Estadual e Municipal para o setor.

8. RESULTADO ECONÔMICO E FINANCEIRO

A Demonstração do Resultado do Exercício do ano de 2019 apresentou um superavit financeiro no período de R$ 177.627,23.

A Demonstração dos Fluxos de Caixa do ano de 2019 apresentou um índice de liquidez corrente de 6,94, ou seja, para cada R$ 1,00 de dívida há recursos na ordem de R$6,94.

A EMCOP é empresa pública dependente e recebeu transferências financeiras do Município de São José do Rio Preto no ano de 2019, perfazendo o valor de R$ 3.653.000,00, que compôs as receitas e consequentemente o resultado do exercício.

A empresa também possui receitas próprias com a concessão de direito de uso do Cemitério Jardim, assim como receitas decorrentes de alienação e reformas de habitações populares, totalizando o valor de R$ 856.640,20.

As despesas de maior representatividade decorrem da folha de pagamento, encargos sociais, vale alimentação e assistência médica, representando aproximadamente 84% do total.

As demais despesas foram para manutenção das atividades, citamos: material de consumo, serviços de pessoa jurídica e tributos sobre as receitas.

9. POLÍTICA DE PESSOAL, REMUNERAÇÃO DOS DIRETORES E CONSELHEIROS

Os empregados desta estatal são admitidos mediante concurso público, ressalvadas as nomeações para cargo em comissão declarado em lei de livre nomeação e exoneração, nos termos do art. 37, inciso II da Constituição Federal.

O quadro com os cargos e respectivas remunerações são publicadas mensalmente no respectivo Portal da Transparência.

Os membros do Conselho Fiscal e Conselho de Administração são remunerados nos termos da Lei Municipal nº 2.476 de 22 de outubro de 1979.

A remuneração do Diretor Presidente é equiparada aos Secretários Municipais, portanto, fixada, alterada e reajustada por Lei Complementar Municipal.

10. RECURSOS PARA CUSTEIO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

Por ser empresa estatal dependente, os recursos para o custeio das políticas públicas desenvolvidas pela EMCOP estão atrelados a Lei Orçamentária Anual aprovada pelo Poder Legislativo, cujos repasses advindos do Município perfizeram um total de R$ 3.653.000,00.

A empresa também possui receitas próprias com a concessão de direito de uso do Cemitério Jardim, assim como receitas decorrentes de alienação e reformas de habitações populares, totalizando o valor de R$ 856.640,20.

11. ESTRUTURAS DE CONTROLES INTERNOS E GERENCIAMENTO DE RISCOS

Como uma unidade autônoma, independente e imparcial, vinculada à presidência da empresa, o Controle Interno da EMCOP fora estabelecido nos termos dos artigos 31, 70 e 74 da Constituição Federal, artigo 54, parágrafo único e artigo 59, ambos da Lei Complementar nº 101/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

O Sistema de Controle Interno compreende o conjunto de atividades relacionadas com o acompanhamento e avaliação das ações da EMCOP, gestão desempenhada pelos membros da Diretora e atos dos responsáveis pela aplicação dos recursos públicos, com atuação prévia, concomitante e posterior aos atos administrativos, possuindo as seguintes finalidades:

- Assegurar o cumprimento das metas previstas no Plano Plurianual e a execução dos programas orçamentários;
- Comprovar a legalidade e avaliar os resultados, quanto à eficácia e à eficiência da Gestão orçamentária, financeira, patrimonial e operacional da EMCOP;
- Apoiar o controle externo no exercício de sua missão institucional;
- Promover o cumprimento das normas legais e técnicas;
- Atestar a regularidade da tomada de contas do ordenador de despesas, recebedores, tesoureiros, pagadores ou assemelhados.

Os relatórios periódicos do Controle Interno são publicados no sítio eletrônico da empresa e encaminhados ao Diretor-Presidente e Conselho de Administração periodicamente.

A área de integridade, conformidade e gestão de riscos, vinculada à Presidência e liderada pelo Controle Interno tem atuação independente, bem como as seguintes atribuições:

- Assessorar, formular disseminar e coordenar as iniciativas corporativas referentes a gestão de risco, controles internos, integridade e conformidade;
- Fomentar, orientar e coordenar a elaboração e divulgação de informações relativas ao nível de exposição de risco e de indicadores chave para acompanhamento dos riscos corporativos;
- Gerir o programa de integridade da empresa e promover ações para sua implantação e monitoração.

Se houver suspeita do envolvimento da Diretoria Executiva em irregularidade ou quando estes deixarem de adotar as medidas necessárias em relação a situação relatada, a área de integridade conformidade e gestão de risco se reportará diretamente ao Conselho de Administração.

12. FATORES DE RISCO

Gestão de Unidades Habitacionais	Monitoramento inadequado da ocupação das unidades habitacionais implantadas exclusivamente pelo Munícipio de São Jose do Rio Preto e EMCOP
Gestão da Carteira de Recebíveis	Divergências, dificuldades ou falhas no acompanhamento da carteira de recebíveis junto aos mutuários e a operações relacionadas a essas.
Gestão de Obras	Falta ou escassez de recursos para implementação de novas unidades habitacionais, bem como para reformas e melhorias.
Gestão de Pessoal	Falta de qualificação dos funcionários.
Gestão de equipamentos operacionais	Falta ou escassez de recursos para manutenção e atualização de equipamentos operacionais.
Gestão da frota de veículos	Falta ou escassez para manutenção dos veículos.
Serviços de Terceiros	A empresa utiliza-se de serviços de terceiros, com destaque às relacionadas a execução de obras e projetos técnicos sociais, estando sujeita a efeitos adversos sobre as suas atividades no caso de eventuais interrupções de fornecimento dos serviços contratados.
Clientes	Os principais clientes da empresa são os mutuários e permissionários das unidades habitacionais, estando a EMCOP sujeita ao risco elevado de inadimplência devido ao perfil socioeconômico do seu público-alvo.
Setor de atuação e economia	A empresa atua no setor de habitação, em especial o de interesse social, portanto, as mudanças das diretrizes governamentais para a política de habitação; a dificuldades na execução orçamentária no âmbito do Município, dificultando o planejamento e o cumprimento das metas.
Decisões Judiciais	A empresa é parte em processos judiciais e administrativos envolvendo questões cíveis,

tributárias e trabalhistas decorrente do curso normal de suas operações, portanto, está sujeita as decisões judiciais dos tribunais brasileiros que venham a executar as obrigações da EMCOP.

13. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

I. **Atendimentos para Cadastro Habitacional:** Realizados mais de 2.400 (dois mil e quatrocentos) atendimentos aos munícipes que buscaram a realização ou atualização do cadastro habitacional.
A realização e/ou atualização do Cadastro Habitacional, é de extrema importância para mantermos sempre atualizado o perfil do Déficit Habitacional do nosso município, e assim contribuir para implementação de políticas públicas na área habitacional. Além de mantermos os contatos atualizados para futuras convocações de futuros empreendimentos habitacionais de interesse social.

II. **Com o Advento da Lei Complementar Municipal 564/2018, a qual instituiu o Programa Municipal de Habitação de Interesse Social, prevendo a responsabilidade da EMCOP no cadastramento e seleção de interessados, necessário se fez a edição da Portaria EMCOP 180, de 17/12/2018, a qual regulamentou o artigo 13 da citada Lei Complementar, fundamentando os Termos Administrativos de Parceria de venda das unidades enquadradas no mencionado Programa.**

III. **Novos Projetos com Participação da EMCOP**

a) **Vida Nova Fraternidade II:** A EMCOP acompanhou o Processo de Seleção para a realização do sonho de mais 1.235 famílias, para isso trabalhamos em parceria com a PACAEMBU Construtora, com o atendimento de mais de 5 mil famílias interessadas, no Ponto de Atendimento da Construtora, localizado na Av. Bady Bassitt, 3896 – Centro, conferindo o atendimento dos critérios e requisitos previstos na Lei 290/09, e em conformidade ao estabelecido na parceria com Empreendedor e CAIXA pelo Munícipio, naquilo a que compete;

b) **Condomínio Residencial Parque Rio Maine:** Termo Administrativo 006/2019: o qual a MRV Engenharia firma com a EMCOP a parceria para o acompanhamento do processo de cadastramento, para viabilizar mais 144 unidades habitacionais tipo apartamentos, em parceria com o Governo Estadual e Federal – PMCMV. O empreendimento está devidamente enquadrado na Lei Complementar 564 de 07 de junho de 2018;

c) **Condomínio Residencial Parque Rio Gandini**: Termo Administrativo 002/2018: o qual a MRV Engenharia firma com a EMCOP a parceria para o acompanhamento do processo de cadastramento, para viabilizar mais 128 unidades habitacionais tipo apartamentos, em parceria com o Governo Estadual e Federal – PMCMV. O empreendimento está devidamente enquadrado na Lei Complementar 564 de 07 de junho de 2018;

d) **Condomínio Residencial Parque Rio Tanaro**: Termo Administrativo 024/2019: o qual a MRV Engenharia firma com a EMCOP a parceria para o acompanhamento do processo de cadastramento, para viabilizar mais 624 unidades habitacionais tipo apartamentos, em parceria com o Governo Estadual e Federal – PMCMV. O empreendimento está devidamente enquadrado na Lei Complementar 564 de 07 de junho de 2018;

e) **Projetos CDHU**: tratativas com a CDHU – Companhia de Desenvolvimento da Habitação Urbana do Estado de São Paulo, para viabilização de implantação de unidades habitacionais no Município, os quais estão em fase de aprovação nos órgãos competentes do Município;

f) **Reformas do Campo de Futebol e área de Lazer do Distrito de Talhado – CH São Jose do Rio Preto O:** por ser um empreendimento da CDHU, o qual foi viabilizado em parceria com essa Empresa Pública, estamos com a gestão dos recursos disponibilizados pela Secretaria Estadual da Habitação, através do Fundo Estadual de Habitação – SP doc n.º SH/ 349346/2018, para a reforma do espaço e construção de um vestiário, atendendo a demanda de toda a população do Distrito de Talhado.

IV. **Projetos Sociais - Espaço Viver Bem:** Pós-Ocupação PMCMV - Projeto de Desenvolvimento Socioterritorial PDST: desenvolvimento dos Projetos Sociais na etapa de Pós-ocupação nos empreendimentos entregues através do PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida – FAIXA 1.

a) **Espaço Viver do Nova Esperança:** Finalizamos o Projeto Técnico Social, cumprindo todos os compromissos do município junto ao programa PMCMV. E o resultado desse trabalho, foram mais de 1.000 participações/semanal nas atividades oferecidas em nosso projeto, mais de 800 certificados dos cursos de geração de renda, uma cooperativa de costura instituída no bairro, a formação e fortalecimento da associação de bairro e o mais importante, o pertencimento de toda comunidade, o uso e cuidado do nosso equipamento público, a Praça do CÉU das Artes;

Origem dos recursos: Contratos nº 0298840-42, 0298842-61, 0298847-11, 0298848-25 e 0298849-39 – PMCMV – Parque Residencial Nova Esperança – CAIXA – Governo Federal;

b) **Espaço Viver Bem do Solidariedade:** Foi concluído a implantação do espaço físico para a execução das atividades previstas no projeto aprovado junto a CAIXA. Temos hoje mais de 700 participações /semana;
Origem dos recursos: CT 0408585-06 - PMCMV Pq. Res. da Solidariedade– CAIXA – Governo Federal;

V. **Serviços de Gestão e Administração de Imóveis:** São serviços de gestão da EMCOP e atendimentos aos cidadãos, de processos administrativos e jurídicos de imóveis pertencentes ao Município e a Emcop;

VI. **Atendimentos:** mais de **3.620** (três mil seiscentos e vinte) atendimentos aos munícipes que buscaram informações sobre titularidade de imóvel, procedimentos para transferências, declarações de propriedade, autorizações para outorga de escrituras, renegociações de débitos, dentre outros;

VII. **Outorgas de Escrituras:** outorgadas **77** (setenta e sete) escrituras;

VIII. **Averbações:** finalizadas as averbações de área construída num total de mais de 264 (duzentos e sessenta e quatro) unidades habitacionais do Parque da Cidadania, que se encontravam em processo de regularização desde o término da obra;

IX. **Titularidade:** efetivadas **35** (trinta e cinco) transferências de titularidade de imóveis;

X. **Acordos:** Concessão de parcelamento para a viabilização do pagamento das dívidas incidentes sobre os imóveis, evitando eventual reintegração de posse dos bens; foram efetivados mais de **35** (trinta e cinco) acordos, com expectativa de recuperação, de forma parcelada.

XI. **Programa Minha Casa de Cara Nova – Melhorias, Requalificações e Revitalizações em Unidades Habitacionais em Situação de Risco:** Durante o exercício de 2019, trabalhamos em novas ideias e parcerias para a ampliação do Programa. Conseguimos mesmo com o escasso recurso, aumentar o número de famílias atendidas, comparando com o exercício de 2018. Trabalhamos para a evolução do programa, pois temos condições de trabalhar com a demanda qualitativa, dando habitabilidade a unidades habitacionais, de propriedade de famílias em extrema vulnerabilidade.

Programa Minha Casa de Cara Nova	
Número de Unidades Atendidas	**07 uh**

Mensagem final

Os membros do Conselho de Administração da EMCOP subscrevem esta Carta Anual de Governança Corporativa do exercício 2019, cujas atividades desenvolvidas per esta empresa visam sempre a diminuição do deficit habitacional no município, promovendo soluções de moradias populares e de urbanização para melhor qualidade de vida dos munícipes de São José do Rio Preto, tendo os Objetivos de Desenvolvimentos Sustentáveis – ODS como princípios de orientação.

São José do Rio Preto, 30 de novembro de 2020.

Angelo Bevilacqua Neto
Presidente do Conselho de Administração da EMCOP

João Francisco Rossi
Vice-Presidente do Conselho de Administração da EMCOP

Sandra El Hassan
Membro do Conselho de Administração

Fabiana Zanquetta de Azevedo
Membro do Conselho de Administração da EMCOP