



CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E
GOVERNANÇA CORPORATIVA
2023

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 2023.

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 nº 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 nº 10.406/2002 (Código Civil), Lei Federal nº 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.

Sector de Atuação: Habitação Popular.

Acionista Controlador: Município de São José do Rio Preto



3. ADMINISTRAÇÃO

Composição da Administração

Conselho de Administração	
José Martinho Ravazzi Neto	Presidente do Conselho de Administração
João Francisco Rossi	Vice-Presidente do Conselho de Administração
Manoel Gonsalves	Membro do Conselho de Administração
Pedro Nimer Filho	Membro do Conselho de Administração
Carlos Alberto Corrêa	Membro do Conselho de Administração

Conselho Fiscal	
Rubens Andrade Ribeiro Filho	Presidente do Conselho Fiscal
Tarso Baglioli de Jesus	Membro Titular do Conselho Fiscal
Ademar Pereira dos Reis Filho	Membro Titular do Conselho Fiscal

Diretoria Executiva	
Pedro Nimer Filho	Diretor Presidente
Carlos Alberto Corrêa	Diretor Técnico
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 2023, continuamos com a inédita situação de convivermos com a pós Pandemia do COVID-19, onde precisamos aprimorar o nosso atendimento presencial, proporcionar condições de trabalho com segurança aos nossos funcionários, sem prejudicar o andamento dos processos e atendimentos ao municípe.

No ano de 2023, além dos atendimentos cotidianos, envidamos nossos esforços, inicialmente, para desenvolvimento de um projeto de remoção de uma micro-favela (06 famílias) instalada no Bairro João Paulo II. Para tanto, utilizamo-nos de terrenos disponíveis para construirmos 06 (seis) unidades geminadas em regiões esparsas da cidade. Concomitante a construção das unidades, as famílias passaram a ser acompanhadas pelo Departamento Social da EMCOP, com um serviço de conscientização visando a ocupação das futuras residências. O projeto foi executado com êxito, sendo que as famílias foram devidamente retiradas da área ocupada, a qual será devidamente urbanizada, e alocadas nas respectivas residências em maio de 2023. Mantivemos as parcerias com Empreendedores privados, decorrentes de empreendimentos enquadrados no Programa Municipal de Habitação de Interesse Social (Lei Complementar 564/2018), através dos quais 1380 famílias puderam adquirir uma moradia digna. Ainda no exercício em comento, reativamos o Trabalho Social no Residencial Solidariedade, dessa vez com recursos próprios, em cujo projeto atendemos, em média, 122 pessoas, entre crianças e adultos.

7. POLITICAS HABITACIONAIS

Foram executadas as atribuições da EMCOP e atendidas as diretrizes do Plano Plurianual 2023 a 2025, com parecerias firmadas através da Portaria 180/2018, 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 2023 apresentou um lucro líquido no período de R\$ 613.015,64.

O Balanço Patrimonial do ano de 2023 apresentou um índice de liquidez imediata de \$ 2,65 ou seja, para cada R\$ 1,00 de dívida há recursos na ordem de R\$ 2,65.

A EMCOP é empresa pública dependente e recebeu transferências financeiras do Município de São José do Rio Preto no ano de 2023, perfazendo o valor de R\$ 3.695.000,00, que compôs as receitas e conseqüentemente o resultado do exercício.

A empresa também possui receitas próprias com a concessão de direito de uso do Cemitério Jardim da Paz, perfazendo o valor anual de R\$ 491.122,07, assim como receitas decorrentes de alienação e reformas de habitações populares, totalizando o valor de R\$ 1.413.962,89

As despesas de maior representatividade no ano de 2023 foram decorrentes da folha de pagamento, encargos sociais, indenização trabalhista, vale-alimentação e assistência médica, representando aproximadamente 81% do total.

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

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 anualmente no sítio eletrônico da empresa e no Diário Oficial do Município.

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\$ 3.695.000,00**.

Outra parcela do orçamento é decorrente da arrecadação dos contratos de financiamento habitacional, e reformas de habitações populares, totalizando o valor de **R\$ 1.413.962,89**



Ainda, tivemos a arrecadação proveniente da concessão de direito de exploração de administração do Cemitério Jardim, no valor de **R\$ R\$ 491.122,07**.

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 Diretoria 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.

12. FATORES DE RISCO

Gestão de Unidades Habitacionais

Monitoramento inadequado da ocupação das unidades habitacionais implantadas exclusivamente pelo Município de São José 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 requalificação 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, as 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 às decisões judiciais dos tribunais brasileiros que venham a executar as obrigações da EMCOP.

13. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

- I. Carta de Serviços:** com a necessidade do atendimento remoto, atualizamos a carta de serviços da EMCOP, a qual fica disponível na página da EMCOP no site do município www.riopreto.sp.gov.br:
- a) Acompanhamento e atendimento de famílias em situação de vulnerabilidade sócio habitacional;
 - b) Alteração de titularidade;
 - c) Cadastro habitacional;



- d) Certidão de quitação de financiamento da EMCOP;
- e) Comprovante de titularidade;
- f) Denúncia sobre imóveis da EMCOP;
- g) Negociação de débitos;
- h) Programa Minha Casa de Cara Nova;
- i) Segunda via de boleto;
- j) Segunda via do contrato.

II. Atendimentos para Cadastro Habitacional: Os cadastros habitacionais foram realizados presencialmente na sede da EMCOP, assim como atualizações. Ainda, ocorreram recepção de documentos nos postos de atendimento dos empreendimentos enquadrados na Lei Complementar 564/2018.

Foram realizados cerca de 3.892 (três mil oitocentos e noventa e dois) atendimentos aos munícipes que buscaram a realização ou atualização do cadastro habitacional.

A realização e atualização dos cadastros habitacionais é de importância singular para o acompanhamento e evolução das necessidades habitacionais da população de baixa renda, mantendo sempre atualizado o perfil do déficit habitacional do nosso município, e assim contribuir para implementação de políticas públicas na área habitacional;

III. Acompanhamento e Atendimento de Famílias em Situação de Vulnerabilidade

Sócio Habitacional: Nossa equipe Técnica Social/Engenharia acompanhou núcleos familiares que chegaram à EMCOP através da Secretaria Municipal de Assistência Social, Defensoria Pública, Vara da Infância e Juventude, entre outros órgãos, que foram ladeadas durante o desenvolvimento do Programa Habitacional de Interesse Social em nosso município;

Desfavelamento do embrião de favela Bairro João Paulo II: Após a transferência dos núcleos familiares que formavam a favela no Bairro João Paulo II, a EMCOP fez o acompanhamento por meio de Assistentes Sociais das famílias transferidas, objetivando a adaptação no bairro e às novas moradias, de forma a integrar os mesmos nesta nova realidade social.

IV. Novos Projetos com Participação da EMCOP

- a) **Vida Nova Rio Preto (Reserva) – Decreto 18.425/2019:** A EMCOP durante todo o ano de 2023, acompanhou o processo de seleção para mais 474 unidades habitacionais em parceria com a Pacaembu Construtora, com o atendimento este realizado a cerca de 685 famílias interessadas na participação do processo, sendo que o citado empreendimento foi entregue em sua totalidade neste mesmo ano;



- b) Empreendimento José Bernardes Coelho – Decreto 19.365/2022: A empresa Pacaembu Construtora, durante o ano de 2021/22 desenvolveu projeto para mais este novo empreendimento que foi lançado em janeiro de 2023 com 1.169 unidades habitacionais, cujo atendimento aos interessados se dá no seu ponto de vendas, localizado na Av. Alfredo Antônio de Oliveira nº 2842 – Bairro Centenário da Emancipação, cuja previsão de atendimento é de mais de 2.100 famílias interessadas na participação do processo;
- c) Empreendimento Gumercindo de Seta – Decreto 19.227/2022: A empresa Pacaembu Construtora, durante o ano de 2022/23 desenvolveu projeto para mais um novo empreendimento que foi lançado em janeiro de 2023 com 360 unidades habitacionais, cujo atendimento aos interessados se dá no seu ponto de vendas, localizado na Av. Alfredo Antônio de Oliveira nº 2842 – Bairro Centenário da Emancipação, cuja previsão de atendimento é de mais de 980 famílias interessadas na participação do processo;

V. **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 Bem do Solidariedade:** As ações no projeto findaram em março de 2023, após os recursos disponibilizados pelo Governo Federal através da Caixa Econômica Federal terem se esgotado em sua totalidade pelo desenvolvimento das atividades. Diante do referido encerramento, o Município, reconhecendo a importância das atividades realizadas naquela comunidade, a qual contempla 1.300 unidades habitacionais e uma população estimada em 5.200 pessoas, deu continuidade ao Trabalho Social, viabilizado por meio de recursos próprios da EMCOP. Desta forma, realizou-se processo para a contratação dos recursos humanos, através de Chamamento Público para a seleção de Organização da Sociedade Civil Sem Fins Lucrativos, bem como efetivou as adequações no espaço físico para o desenvolvimento das atividades de dança adulto e infantil, artesanato, violão, ginástica, futsal, espaço kids, troca de saberes, acolhimento, avaliação e monitoramento, assim como para a Associação de Moradores do Bairro Solidariedade.

VI. **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;

VII. **Atendimentos:** mais de **3.985 (três mil, novecentos e oitenta e cinco)** 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;

- VIII. **Outorgas de Escrituras:** outorgadas **107** (cento e sete) novas escrituras;
- IX. **Titularidade:** efetivadas **30** (trinta) 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 91 (noventa e um) acordos, com expectativa de recuperação, de forma parcelada;
- XI. **Programa de Melhorias, Requalificações e Revitalizações em Unidades Habitacionais em Situação de Risco:** Durante o exercício de 2023, demos continuidade aos trabalhos e parcerias do programa. Desenvolvemos atividades para seu aprimoramento e evolução, criando condições para trabalhar com a demanda qualitativa, proporcionando habitabilidade às unidades habitacionais de propriedade de famílias em vulnerabilidade sócio habitacional. Desta forma, foram efetuadas dezenas de visitas a famílias em seus imóveis pelas equipes técnicas dos Departamentos Social e Engenharia, objetivando fazer estudo para enquadramento dos núcleos familiares dentro dos preceitos normativos da EMCOP no Programa Minha Casa de Cara Nova;

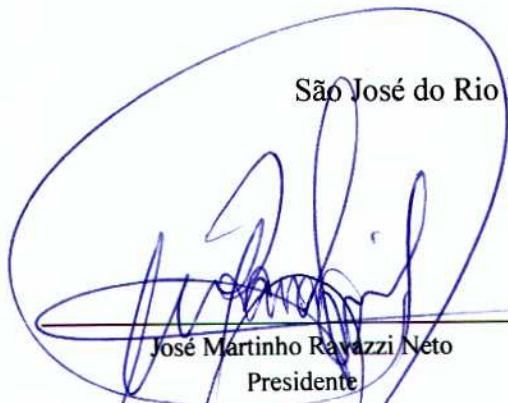
Programa Minha Casa de Cara Nova	
Número de Unidades Atendidas	2 UHs.

Mensagem final

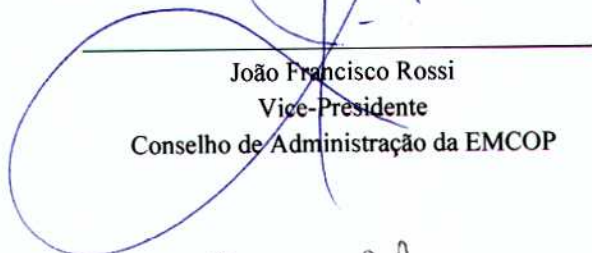
Os membros do Conselho de Administração da EMCOP subscrevem esta Carta Anual de Governança Corporativa do exercício 2023, cujas atividades desenvolvidas por esta empresa tem como meta a diminuição do déficit habitacional no município, promovendo soluções de moradias populares e de urbanização para melhor qualidade de vida dos munícipes de São José do Rio Preto, tendo os Objetivos de Desenvolvimentos Sustentáveis – ODS como princípios de orientação.



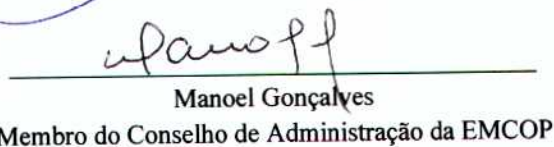
São José do Rio Preto, 07 de fevereiro de 2023.



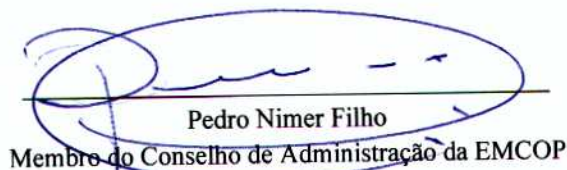
José Martinho Ravazzi Neto
Presidente
Conselho de Administração da EMCOP



João Francisco Rossi
Vice-Presidente
Conselho de Administração da EMCOP



Manoel Gonçalves
Membro do Conselho de Administração da EMCOP



Pedro Nimer Filho
Membro do Conselho de Administração da EMCOP



Carlos Alberto Corrêa
Membro do Conselho de Administração da EMCOP

