

GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
SECRETARIA DE ESTADO DE TRABALHO, HABITAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO



**PLANO DE NEGÓCIOS &
ESTRATÉGIA DE LONGO PRAZO
(2024-2027)**

COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO
E DESENVOLVIMENTO URBANO

Natal/RN,
Janeiro de 2023

SUMÁRIO

1) Carta do Diretor Presidente	2
2) Contexto Institucional	4
2.1. Vinculação Legal e Normativa	4
2.2. Visão e Missão da CEHAB	5
2.3. Estrutura e Governança Corporativa	5
2.4. Stakeholders (partes interessadas)	12
3) Matriz para Gestão de Riscos	13
3.1. Político-Administrativo	13
3.2. Financeiro	13
3.3. Operacional	14
3.4. Jurídico-Normativo	15
4) Gestão da Política Estadual de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano	16
4.1. Quadro Geral das Necessidades Habitacionais estabelecido no Plano Estadual de Habitação de Interesse Social - PEHIS	16
4.2. Linhas programáticas de atuação da CEHAB	19
5) Visão Integrada para a Estratégia de Médio e Longo Prazo	21
5.1. Diretrizes e Iniciativas Prioritárias	21
5.2. Metas e Objetivos Estratégicos	22
6) Considerações Finais	24

1) Carta do Diretor Presidente

Os últimos quatro anos marcaram uma mudança na política voltada para a habitação no Rio Grande do Norte. Antes, as raras iniciativas não possuíam um direcionamento claro sobre a perspectiva do público a atender, não havia uma definição, um projeto, uma linha condutora na tentativa de diminuir o déficit habitacional no estado, o que resultava em ações sem grande alcance ou reflexo social. Dentro deste contexto, a Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Sociedade de Economia Mista vinculada à Secretaria de Trabalho, Habitação e Assistência Social, passou a formar as bases e diretrizes que promoveram uma completa reestruturação nos serviços oferecidos pelo órgão.

As novas orientações deixaram a CEHAB mais proativa, ágil e eficiente, valorizando os servidores e implementando uma mentalidade colaborativa e responsável, honrando a confiança recebida do Governo do Estado. O principal objetivo era prestar um serviço público de qualidade, valorizando o perfil da pasta e garantindo o direito à moradia, um direito humano universal e no país assegurado pela Constituição Federal de 1988. Alinhando-se com o pensamento do executivo estadual, de manter um olhar mais humano para os mais vulneráveis. Precisamente estabelecemos duas principais linhas de ação: regularização fundiária e construção de casas populares.

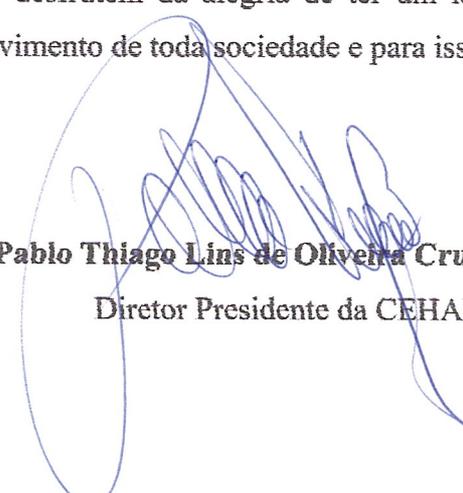
A retomada do Programa Pró-Moradia, após 12 (doze) anos de lacuna, foi um marco importante. Sob a chancela “Viver Melhor” retomou a construção de casas, sendo 765 (setecentos e sessenta e cinco) programadas, para os norte-rio-grandenses, graças ao comprometimento do Governo Estadual, que garantiu o aporte financeiro para a realização das obras em 46 municípios, por todo Rio Grande do Norte, e as intensas e insistentes reivindicações junto ao Governo Federal.

Também concretizamos em quatro anos a efetivação de mais de 25 (vinte e cinco) mil escrituras públicas, entregando a documentação de forma gratuita a pessoas que aguardavam por mais de 40 (quarenta) anos a regularização de fato dos seus imóveis. Com isso, o RN

ostenta hoje a marca de possuir o maior programa de regularização fundiária do país em termos proporcionais. A meta era ousada, mas com trabalho e dedicação foi superada.

Apesar de todas as dificuldades durante o período da pandemia do COVID-19, a CEHAB prosseguiu com o seu trabalho. O suporte dado aos assentamentos e ocupações também mostrou uma Companhia alinhada com as necessidades que o momento exigia. Os desafios internos descortinaram profissionais vocacionados, dedicados e humanos, e esse esforço permitiu que ganhássemos o respeito nacional pelas realizações no campo habitacional no Rio Grande do Norte, o que nos garantiu três prêmios da Associação Brasileira de COHABs - ABC.

Como Diretor Presidente da CEHAB posso afirmar que concretizamos os projetos e ações da pasta, graças a servidores empenhados para oferecer melhoria nas condições de moradia do povo potiguar. Nosso desejo é que todos desfrutem da alegria de ter um lar próprio, providos de toda infraestrutura para o desenvolvimento de toda sociedade e para isso não vamos descansar da honrosa missão.



Pablo Thiago Lins de Oliveira Cruz
Diretor Presidente da CEHAB

2) Contexto Institucional

Instituído em 2005 o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), em 26 de Janeiro de 2007, o Estado do Rio Grande do Norte firmou o termo de adesão ao SNHIS e, no mesmo ano, foi aprovada a lei que autoriza o Poder Executivo Estadual a criar a Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB), ligada à Secretaria Estadual do Trabalho, da Habitação e da Assistência Social – SETHAS.

A Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB), foi institucionalizada e autorizada pela Lei Complementar Estadual nº 338, de 24 de janeiro de 2007, como uma Sociedade de Economia Mista, de capital fechado, regendo-se por seu Estatuto Social e demais dispositivos legais, integrante da Administração Indireta do Estado do Rio Grande do Norte, possuindo sede e foro no Município de Natal, Capital do Estado do Rio Grande do Norte, e sendo indeterminado o prazo de sua duração.

2.1. Vinculação Legal e Normativa

1. Lei Federal Nº 11.124, de 16 de junho de 2005 - Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.
2. Lei Complementar Estadual Nº 338, de 24 de janeiro de 2007 - Autoriza o Poder Executivo a criar a Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CEHAB) e dá outras providências.
3. Decreto Estadual Nº 20.420, de 1º de abril de 2008 - Aprova o Estatuto Social da Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano.
4. Lei Estadual Nº 9.154, de 15 de dezembro de 2008 - Dispõe sobre a criação do Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social – FEHIS e Conselho Gestor do FEHIS.
5. Lei Federal Nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 - Dispõe sobre as Sociedades por Ações.

-
6. Lei Federal Nº 13.303, de 30 de junho de 2016 - Dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.
 7. Regimento Interno - CEHAB/RN (Novembro/2018)
 8. Manual de Conduta Disciplinar e Ética (Julho/2017)
 9. Resolução 001/2022 – CEHAB, publicada no Diário Oficial do Estado Nº 15.284 de 14 de outubro de 2022 – Altera e Aprova o Estatuto Social da Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano, determinado no Decreto nº 20.420, de 1º de abril de 2008.

2.2. Visão e Missão da CEHAB

A missão da CEHAB é promover o atendimento de famílias de baixa renda, no território potiguar, com o desenvolvimento de políticas e soluções habitacionais de interesse social, em conformidade com as diretrizes da Política Habitacional do Estado do Rio Grande do Norte, orientadas pelos princípios da sustentabilidade ambiental urbana e rural, de efetivação de pesquisas tecnológicas concernentes à habitação de baixo custo, e operacionalização de políticas de desenvolvimento urbano visando minimizar o déficit habitacional da população menos favorecida do estado do Rio Grande do Norte.

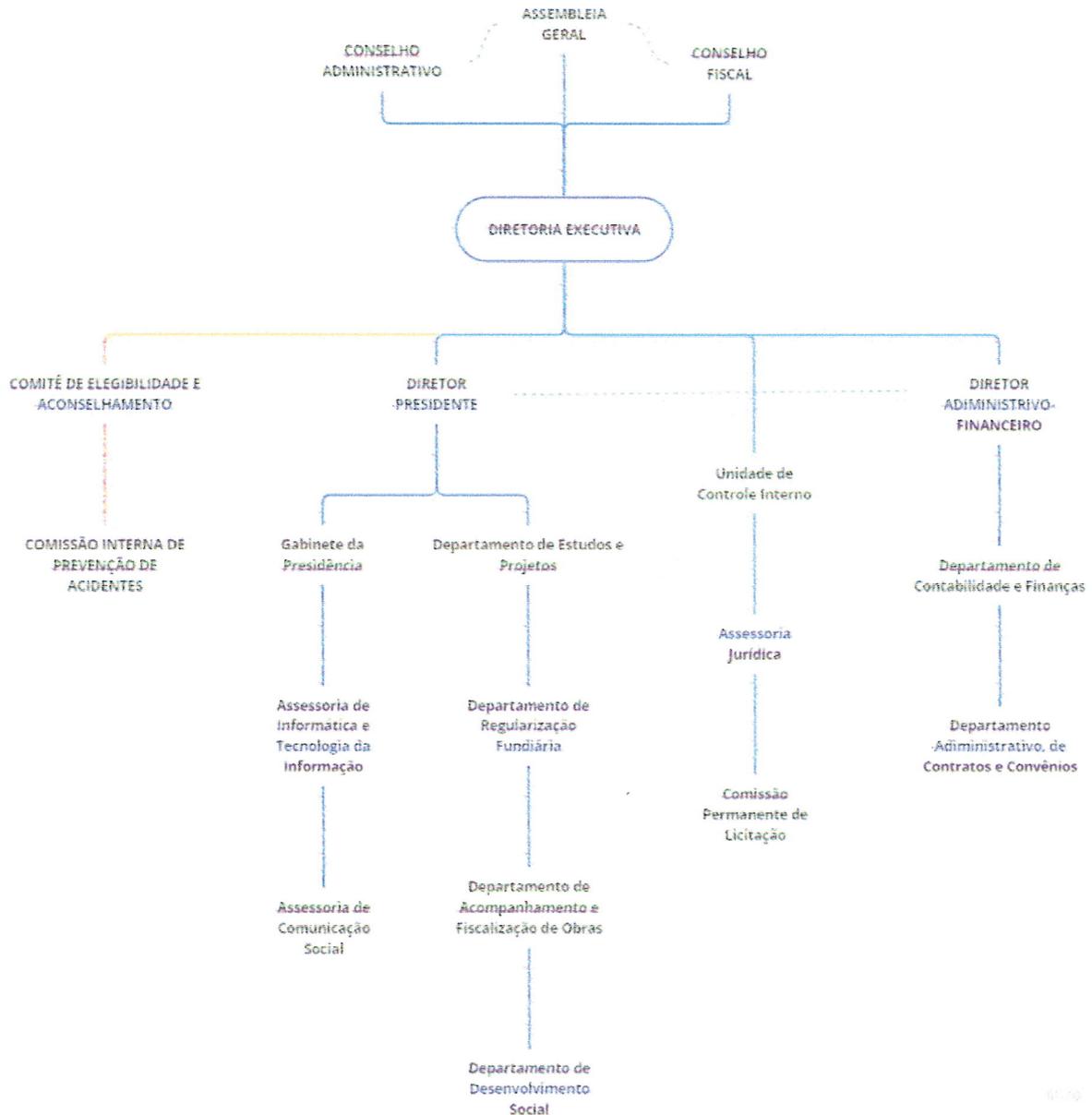
Em vista disso, é a visão da CEHAB ser referência entre as instituições públicas especializadas no desenvolvimento de políticas e estratégias de ações focadas na questão habitacional de interesse social, assegurando uma moradia digna à população de baixa renda.

2.3. Estrutura e Governança Corporativa

A CEHAB sempre buscou manter o compromisso com as boas práticas de governança corporativa e conformidade, prezando pela agilidade na adaptação às mudanças e pela transparência, a fim de reforçar nossa imagem e reputação, bem como aprimorar o relacionamento com todas as partes interessadas.

A partir da criação da Lei 13.303/16, que trata do Estatuto Jurídico das empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias, e estabelece mecanismos para ampliar e aprimorar a transparência e práticas de governança nas empresas estatais, tais como regras de divulgação de informações, práticas de gestão de risco, exigência de código de conduta, formas de fiscalização pelo Estado e pela sociedade de suas ações, além de definir como devem ser constituídos os conselhos e os requisitos mínimos para nomeação de dirigentes, a CEHAB passou a tomar as providências necessárias para se adequar às novas exigências, fortalecendo sua estrutura organizacional.

Atualmente, a estrutura de governança corporativa da CEHAB é composta por: Assembleia Geral, Conselho de Administração, Conselho Fiscal, Órgãos de Direção Superior, Órgãos de apoio e assessoramento, Órgãos auxiliares e de execução e Órgãos Administrativos e Instrumentais; como suporte, existem também os Comitês Executivos. Abaixo, segue esquema da nossa estrutura:



Assembleia Geral

A Assembleia-Geral, Órgão Superior da CEHAB, de caráter exclusivamente deliberativo, presidida pelo Diretor Presidente da CEHAB, tem poderes para decidir sobre todos os negócios referentes aos objetivos da Companhia, tomando as resoluções que julgar convenientes à defesa e ao desenvolvimento dos interesses sociais. Segue as atribuições, competências, deveres e responsabilidades da Assembleia Geral estabelecidos nos arts. 8º ao 12 do Estatuto Social da CEHAB, assim como o disposto no Capítulo XI, arts. 121 a 137, da Lei nº 6.404/76.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração, Órgão de Orientação e Controle da CEHAB, compõe-se por três membros, residentes no País, eleitos pela Assembleia-Geral e por ela destituíveis, a qualquer tempo, para o um mandato unificado de dois anos a contar da data da eleição, estendendo-se até a posse dos sucessores, sendo permitidas, no máximo, 3 (três) reconduções consecutivas. Segue as atribuições, competências, deveres e responsabilidades do Conselho de Administração estabelecido nos arts. 13 ao 16 do Estatuto Social da CEHAB, assim como o disposto no Capítulo XII, arts. 138 a 142, da Lei nº 6.404/76.

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal, Órgão de Fiscalização da CEHAB, é composto de três membros, com igual número de suplentes, que, não necessitando ser acionistas da Companhia, preencham as condições estabelecidas em lei, eleitos pela Assembleia-Geral e por ela destituíveis, a qualquer tempo, para um mandato de dois anos, permitidas 2 (duas) reconduções consecutivas. Segue as atribuições, competências, deveres e responsabilidades do Conselho Fiscal o estabelecido nos arts. 24 ao 28 do Estatuto Social da CEHAB, assim como o disposto no Capítulo XIII, arts. 161 a 165-A, da Lei nº 6.404/76.

Órgãos de Direção Superior

- Presidência
- Diretoria Administrativa-Financeira

A Diretoria, Órgão Executivo da CEHAB, é composta de 2 (dois) membros, designados Diretor-Presidente e Diretor Administrativo-Financeiro, eleitos pelo Conselho de Administração e por eles destituíveis, a qualquer tempo, para o mandato de 2 (dois) anos, sendo permitidas, no máximo, 3 (três) reconduções consecutivas. Segue as atribuições, competências, deveres e responsabilidades da Diretoria o estabelecido nos arts. 17 a 23 do Estatuto Social da CEHAB, os arts. 10 e 11 do Regimento Interno da CEHAB, assim como o disposto no Capítulo XII, arts. 143 a 159, da Lei nº 6.404/76.

Órgãos de apoio e assessoramento

- Gabinete da Presidência
 - Assessoria de Informática e Tecnologia da Informação
 - Assessoria de Comunicação Social
- Assessoria Jurídica
- Comissão Permanente de Licitação
- Unidade de Controle Interno

São órgãos ligados diretamente aos de Direção Superior e tem por objetivo prestar apoio administrativo e jurídico, assessorando as atividades funcionais e coordenando as atividades de apoio direto, seguindo as atribuições, competências, deveres e responsabilidades dispostas nos arts. 14 ao 19 do Regimento Interno da CEHAB e nos termos do artigo 160, da Lei nº 6.404/1976.

Órgãos auxiliares e de execução

- Departamento de Estudos e Projetos
- Departamento de Regularização Fundiária
- Departamento de Acompanhamento e Fiscalização de Obras
- Departamento de Desenvolvimento Social

São órgãos subordinados ao Diretor-Presidente, responsáveis por executar as atividade de concepção e adequação de projetos às situações concretas; promover a regularização fundiária; planejar, controlar e acompanhar os empreendimentos de construção

civil; e planejar e gerenciar as ações projetos sociais de acordo com as metas da Companhia, seguindo as atribuições, competências, deveres e responsabilidades dispostas nos arts. 20 ao 23 do Regimento Interno da CEHAB e nos termos do artigo 160, da Lei nº 6.404/1976.

Órgãos Administrativos e Instrumentais

- Departamento Administrativo, de Contratos e Convênios
- Departamento de Contabilidade e Finanças

São órgãos subordinados à Diretoria Administrativa-Financeira, responsáveis por supervisionar, coordenar e controlar as atividades ligadas aos Contratos e Convênios e celebrados pela Companhia, e à elaboração e controle das Finanças e Contabilidades da Companhia, seguindo as atribuições, competências, deveres e responsabilidades dispostas nos arts. 24 e 25 do Regimento Interno da CEHAB e nos termos do artigo 160, da Lei nº 6.404/1976.

Comitê de Elegibilidade e Aconselhamento

É o órgão responsável pela supervisão do processo de indicação e de avaliação de Administradores, Diretores e Conselheiros Fiscais, podendo também atuar, em caráter consultivo, objetivando o aconselhamento estratégico para o atendimento do interesse público, nos termos do artigo 160, da Lei federal n.º 6.404/1976, e arts. 29 a 31 do Estatuto Social da CEHAB.

Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA)

É uma comissão constituída por representantes indicados pelo empregador e membros eleitos pelos trabalhadores, nos termos da legislação brasileira, de forma paritária, em cada estabelecimento da empresa, que tem a finalidade de prevenir acidentes e doenças decorrentes do trabalho, de modo a tornar compatível permanentemente o trabalho com a preservação da vida e a promoção da saúde do trabalhador.

Ainda, como instrumentos de governança foi desenvolvido o Manual de Conduta Disciplinar e Ética, implantada em julho de 2017, como mais uma ação institucional que procura reforçar nosso compromisso com a prevenção de ilícitos administrativos, objetivando

disponibilizar orientações e informações aos servidores públicos, usando uma linguagem clara e objetiva, porém em um nível de profundidade compatível com as necessidades do serviço público desta Companhia, acerca do regime disciplinar, deveres, proibições, responsabilidades, e forma de apuração de violações das normas de conduta.

2.4. Stakeholders (partes interessadas)



3) Matriz para Gestão de Riscos

A Matriz para Gestão de Risco elaborada neste documento tenta traduzir os fatores que podem influenciar o acompanhamento dos negócios e tomadas de decisões, alinhadas ao planejamento estratégico da empresa, orientando uma percepção dos riscos de todas as áreas da atuação e governança, de maneira a possibilitar as ações de prevenção, contingência e conformidade, através da identificação, avaliação e tratamento do risco. Abaixo, segue o detalhamento das categorias nas quais os riscos foram agrupados:

3.1. Político-Administrativo

- Gestão Administrativa
- Compliance
- Reputação e Imagem
- Parcerias
- Cenário Político

Riscos ligados ao cumprimento do Plano de Negócios e objetivos estratégicos, que podem afetar a imagem e reputação da empresa perante à sociedade, de modo a influenciar na sustentabilidade da empresa no longo prazo. Estão relacionados ao cumprimento das atividades em acordo com as normas, políticas internas, legislação e princípios fundamentais de governança como ética, transparência, prestação de contas e responsabilidade social. Ainda, diz respeito à relação e atuação junto aos parceiros da empresa, em conformidade com os valores, objetivos e obrigações definidas em contrato. No limite, está relacionado também ao monitoramento das alterações no cenário político que possam impactar a operação e funcionamento da Companhia.

3.2. Financeiro

- Planejamento e Orçamento
- Liquidez e Fluxo de Caixa
- Crédito e Adimplência
- Cortes e Investimentos
- Continuidade dos Negócios
- Mercado e Dependência
- Juros, Câmbio e Inflação
- Cenário Econômico

Riscos relativos ao equilíbrio econômico-financeiro da Companhia. Estão relacionados a definição e acompanhamento do planejamento estratégico e orçamentário com

base em critérios e premissas inadequados à realidade da empresa; ineficiência do processo de avaliação da viabilidade dos projetos de investimento; insuficiência de recursos para o cumprimento de compromissos financeiros; ausências e/ou atrasos no recebimento de recursos; impossibilidade de restabelecimento de serviços; não renovação de contratos; monitoramento inadequado e/ou alterações do cenário macroeconômico que possam impactar negativamente a operação e funcionamento da empresa, tais como flutuações não esperadas nas taxas de juros, oscilações nas taxas de câmbio e redução do poder aquisitivo da moeda local.

3.3. Operacional

- Estrutura Organizacional
- Obrigações Contratuais
- Recursos Humanos
- Capacitação e Desempenho
- Saúde e Segurança
- Recursos e Estoque
- Infraestrutura
- Segurança, Disponibilidade e Integridade da Informação
- Tecnologia e Inovação
- Resíduos, Emissões e Efluentes

Riscos relativos a inadequações de processos internos e falhas em aspectos estruturais que impactam negativamente na operação das atividades da Companhia por não atendimento de demandas, qualidade inferior, custos mais altos, etc. Estão relacionados a estrutura organizacional indefinida; dimensionamento ineficaz das instalações; ausência de controles internos dos fluxos de informações e dos processos operacionais/administrativos; incapacidade de execução dos projetos de acordo com as estratégias da empresa; descumprimento de compromissos contratuais assumidos com fornecedores/terceiros, devido à ausência de mecanismos e controles de monitoramento dos níveis de serviços e condições acordadas; falta de capacitação e treinamento dos funcionários para realização das atividades; dificuldades na retenção de talentos devido à inexistência de mecanismos adequados; atividades inadequadas referentes à saúde e segurança dos funcionários e terceiros que expõem a empresa a passivos trabalhistas e riscos de saúde; procedimentos nocivos ao meio ambiente e à comunidade que expõem a empresa a danos de imagem, contingências legais ou interrupção da operação; escassez de recursos e itens essenciais à gestão que assegurem a

manutenção e a continuidade das operações (ex: água, café, produtos de limpeza, energia, etc); dependência de fornecedor único; definição inadequada de parâmetros de segurança; inconformidade a Lei Geral de Proteção de Dados; acesso não autorizado a dados e informações; acesso não autorizado a dados e informações; impossibilidade de obter informações devido à falha de comunicação, perda da capacidade de processamento ou dificuldade na operação dos sistemas; informações não confiáveis ou falta de informações; defasagem da infraestrutura tecnológica; ausência de iniciativas de inovação, pesquisa e desenvolvimento que atendam adequadamente a eventuais mudanças conforme às necessidades da empresa.

3.4. Jurídico-Normativo

- Normativos Institucionais
- Administrativos
- Cíveis
- Trabalhistas
- Tributários
- Regulamentar

Riscos relativos à conformidade com as legislações e normativos aplicáveis. Diz respeito a disciplina dos normativos institucionais, como o Estatuto Social, Regimento Interno e Manual de Conduta Disciplinar e Ética; procedimentos não adequadamente tratados ou em desacordo com a legislação em vigor; práticas incompatíveis com as normas legais pertinentes ao serviço público e processo administrativo, assim como as normas gerais de licitações e contratos administrativos; práticas incompatíveis com leis e acordos trabalhistas; discriminação ou diferenciação no tratamento dos funcionários; procedimentos e práticas tributárias em desacordo com a legislação ou pronunciamentos em vigor; descumprimento ou impossibilidade de atender a exigências de órgãos reguladores; incapacidade da assessoria jurídica em prevenir litígios judiciais; representações intempestivas; inépcia quanto ao contencioso jurídico.

4) Gestão da Política Estadual de Habitação de Interesse Social e Desenvolvimento Urbano

A partir da Lei Federal nº 11.124/2005, que estruturou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, da elaboração do Plano Nacional de Habitação, e da adesão do Estado do Rio Grande do Norte ao SNHIS em 2007, criou-se as condições necessárias para a fundação da Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano – CEHAB, com o objetivo principal criar novas condições de gestão de políticas de Estado, apontando caminhos para que se promova a redução significativa das necessidades habitacionais e planejando seu futuro.

Dando sequência a estes eventos, em 2012, o Estado iniciou a elaboração do seu Plano Estadual de Habitação de Interesse Social - PEHIS, como uma oportunidade para a introdução de um sistema de gestão da questão habitacional a partir da avaliação permanente dos resultados das políticas empreendidas, estabelecendo uma estreita integração entre os distintos entes na condução das ações da política, e com o objetivo fundamental de viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável; implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

4.1. Quadro Geral das Necessidades Habitacionais estabelecido no Plano Estadual de Habitação de Interesse Social - PEHIS

Considerando as expectativas relacionadas a questões sócio-culturais, a existência de diferenças entre as necessidades dos distintos extratos sociais, e a variação ao longo do tempo, o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social - PEHIS (2012) buscou quantificar e qualificar o quadro de necessidades habitacionais que caracteriza o território. Nesse contexto, os problemas habitacionais foram classificados em duas composições: déficit habitacional e inadequação habitacional.

O déficit indica a necessidade de construção de novas moradias. É o resultado da soma das seguintes situações:

HABITAÇÕES PRECÁRIAS - Conceito que contabiliza os domicílios sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada e aqueles construídos sem fins residenciais que servem como moradia, tais como barracas, viadutos, prédios em construção, carros etc.

COABITAÇÃO FAMILIAR - Compreende a soma das famílias conviventes secundárias (apenas aquelas que têm intenção de constituir domicílio exclusivo são consideradas déficit habitacional) e das que vivem em domicílios localizados em cômodos – exceto os cedidos por empregador.

IMÓVEIS ALUGADOS COM ADENSAMENTO EXCESSIVO - Quando o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório e é alugado.

ÔNUS EXCESSIVO EM ALUGUEL Corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até $\frac{1}{2}$ salário-mínimo per capita, que moram em casa ou apartamento e que dependem mais de 30% de sua renda com aluguel.

Quanto às inadequações, essas não estão relacionadas ao dimensionamento do estoque de moradias, mas sim às especificidades dos domicílios existentes que prejudicam a qualidade de vida de seus moradores. Podem ocorrer através de uma ou mais das seguintes situações:

INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA - Situação onde pelo menos um dos moradores do domicílio declara ter a propriedade da moradia, mas informa não possuir a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ela se localiza.

INEXISTÊNCIA DE UNIDADE SANITÁRIA DOMICILIAR EXCLUSIVA - Domicílio que não dispõe de banheiro ou sanitário de uso exclusivo.

ADENSAMENTO EXCESSIVO EM IMÓVEIS PRÓPRIOS - Quando o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório e não é alugado.

COBERTURA INADEQUADA - Domicílios com paredes de alvenaria ou madeira aparelhada e cobertura de zinco, palha, sapê, madeira aproveitada ou outro material que não seja telha, laje de concreto ou madeira aparelhada.

CARÊNCIA DE SERVIÇOS DE INFRAESTRUTURA - Domicílios que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

AGLOMERADOS SUBNORMAIS - Conjuntos constituídos de, no mínimo, 51 (cinquenta e uma) unidades habitacionais carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até períodos recentes, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa. Tal conceito possui certo grau de generalização de forma a abarcar a diversidade de assentamentos irregulares existentes no País, conhecidos como: favela, invasão, grota, baixada, comunidade, vila, ressaca, mocambo, palafita, entre outros.

A metodologia adotada para identificação destes setores atende aos seguintes critérios:

- Ocupação ilegal da terra, ou seja, construção em terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) no momento atual ou em período recente (obtenção do título de propriedade do terreno há dez anos ou menos);
- Possuírem pelo menos uma dos seguintes padrões vigentes - refletido por vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos; e
- Precariedade de serviços públicos essenciais (abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e fornecimento de energia elétrica).

Esclarecido a composição das necessidades habitacionais do Estado, destaca-se a necessidade da coleta e processamento constante dos dados relativos ao déficit habitacional e às inadequações habitacionais no Rio Grande do Norte, tomando como base os dados do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e das

informações coletadas em colaboração com os municípios potiguares através do Questionário Virtual, objetivando a compreensão atualizada do quadro da problemática de moradia para a gestão da política habitacional do estado por esta Companhia.

4.2. Linhas programáticas de atuação da CEHAB

Tomando em consideração a conjuntura do quadro de necessidades habitacionais do Estado do Rio Grande do Norte como um dos guias de orientação para a consecução do objeto social da CEHAB, é necessário suceder a discriminação das linhas de atuação e a margem programática para realização dos nossos objetivos estratégicos. São elas:

1. Operacionalizar política de habitação e desenvolvimento urbano, desenvolvendo ações que contribuam para a plena satisfação do direito à moradia no Estado;
2. Realizar estudos e programas para a solução de problemas habitacionais no Estado do Rio Grande do Norte, criar e organizar banco de dados sobre habitação, e promover o fomento de tecnologia habitacional e a redução dos custos da habitação popular;
3. Celebrar convênios e contratos com entidades públicas e privadas que visem o cumprimento dos objetivos da Companhia, tais como a implementação de programas públicos que financiam a melhoria do atendimento a necessidades habitacionais no Estado;
4. Pactuar e empregar a elaboração de medidas de apoio à implementação e realização dos planos e programas estaduais e municipais de habitação à população em vulnerabilidade social;
5. Prover e coordenar projetos de empreendimentos habitacionais, de cunho urbano, expansões urbanas e rurais, e obras de engenharia de infraestrutura e saneamento que representem os cumprimentos dos objetivos da Companhia;
6. Promover a realização de projetos de Regularização Fundiária de núcleos urbanos informais ou de núcleos de expansões urbanas, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades;
7. Atuar como agente técnico, promotor e financeiro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Fundo de Garantia de Tempo e Serviço - FGTS, de acordo com as normas do Conselho Curador do FGTS e demais fundos de investimentos voltados

à habitação de interesse social, conforme disposições das demais instituições financeiras públicas ou privadas;

8. Financiar, por meio de empréstimos, o melhoramento das unidades habitacionais no Estado e administrar os créditos decorrentes de financiamentos concedidos pela Companhia.

5) Visão Integrada para a Estratégia de Médio e Longo Prazo

Nossa visão de negócios aspira a referência entre as instituições públicas especializadas no desenvolvimento de políticas e estratégias de ações focadas na questão habitacional de interesse social. Para isso, é essencial que consigamos administrar de modo cada vez mais eficiente nossos recursos, processos e parcerias, buscando aprimorar nossa gestão focando em resultados, otimização de gastos e receitas, e fortalecimento da imagem e reputação da CEHAB.

Neste documento, buscamos traçar preliminarmente nossa visão integrada de uma estratégia de médio a longo prazo, tendo em vista o horizonte do Plano Plurianual do Estado (PPA) para o quadriênio 2024-2027. Apesar do período ser inferior ao horizonte de 5 anos exigido pela Lei Federal Nº 13.303/16, é coerente com a periodização dos PPAs - Planos Plurianuais de Investimento do Governo do Estado do Rio Grande do Norte.

A partir dos principais elementos na nossa missão, desdobramos nossa estratégia através de duas subdivisões: as diretrizes e iniciativas prioritárias e as metas e objetivos estratégicos.

5.1. Diretrizes e Iniciativas Prioritárias

- Fortalecer fóruns de discussão de política habitacional e de desenvolvimento urbano do RN;
- Capacitação e prestação de assistência técnica aos Governos e Prefeituras na formulação e implantação de políticas habitacionais, fomentando a articulação com as demais políticas públicas ligadas ao desenvolvimento urbano e ambiental;
- Promover o desenvolvimento local em parceria com a sociedade civil organizada, mediante a implementação de soluções urbanas e habitacionais integradas ao planejamento urbano do município e região;

-
- Consecução dos programas de habitação de interesse social em andamento, voltadas a construção de unidades habitacionais para a população com baixa renda e sem moradia, garantindo moradia de qualidade às minorias bem como a população rural;
 - Reforçar a parceria e colaboração com a Fundação de Apoio à Educação e ao Desenvolvimento Tecnológico do RN - FUNCERN, a Universidade Federal Rural do Semi-Árido - UFERSA, a com o Núcleo de Desenvolvimento Social - NDS;
 - Fortalecimento do Programa de Regularização Fundiária, adotando as medidas necessárias à efetivação da averbação no registro de imóveis e obtenção da documentação legal dos imóveis em conjuntos habitacionais e assentamentos precários no Rio Grande do Norte;
 - Garantir a estabilidade das fontes orçamentárias estaduais;

5.2. Metas e Objetivos Estratégicos

- Criar e implantar sistema de monitoramento e vigilância habitacional para o RN, visando o monitoramento das evoluções e dificuldades habitacionais do estado do Rio Grande do Norte, de forma que o governo do estado possa promover de forma prioritária, as intervenções necessárias;
- Trabalhar, prioritariamente, no desenvolvimento dos programas habitacionais voltados para erradicação das moradias precárias (Casas de Taipa) e unidades habitacionais em áreas de risco, atingindo aqueles que estão em extrema vulnerabilidade social.
- Promoção de melhorias/reformas nas Unidades Habitacionais já existentes através da concessão de subvenção econômica para aquisição de materiais de construção destinados à reforma, ampliação, adaptação de acessibilidade, urbanização, arborização e/ou conclusão de unidades habitacionais.
- Desenvolvimento de Programa Habitacional, voltado a construir unidades habitacionais na zona urbana em todo Estado do Rio Grande do Norte, com preços diferenciados, buscando atender a demanda dos servidores públicos estaduais, em especial os servidores da Segurança Pública.

-
- Ampliar o diálogo visando a captação de recursos federais e de operações de crédito;
 - Consolidar o papel da CEHAB como agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), visando administrar créditos decorrentes de financiamentos concedidos pela Companhia;
 - Projetar e Implementar, junto a SETHAS, a Lei do Aluguel Social, assegurada pelo art. 22 da Lei nº 8.742 de 07/12/93, Lei Orgânica de Assistência Social - LOAS.

6) Considerações Finais

O ano de 2023 apresenta um marco para a CEHAB em relação a continuidade da gestão, demonstrando a confiança que recebemos da sociedade e do Governo do Estado. Estamos confiantes com o trabalho e a competência que podemos trazer pro Estado do Rio Grande do Norte e garantir que todo investimento traga bons frutos.

O presente documento apresenta as Estratégias de Longo Prazo da CEHAB atualizadas para o quadriênio de 2024 a 2027, bem como contempla o instrumento de gestão que norteia os futuros exercícios, atendendo às exigências da Lei Federal nº 13.303/2016, que dispõe sobre o Estatuto das empresas públicas, sociedades de economia mista e suas subsidiárias. Estabelecer metas para o médio e longo prazo é uma tarefa desafiadora. Este instrumento apresenta nossas expectativas e o compromisso de que nossas ações estarão focadas em busca de resultados cada vez melhores e da sustentabilidade da empresa. É por meio do monitoramento contínuo, da análise dos desvios e da implantação das contramedidas necessárias que mantemos nosso rumo. São esses os pilares direcionadores das ações realizadas pela CEHAB e por todos que a fazem.

A CEHAB é uma empresa que planeja e faz acontecer porque tem uma gestão forte e colaboradores comprometidos com resultados. Demos seguimento ao trabalho árduo de promover a contínua estruturação da Companhia, garantindo mais agilidade, funcionalidade, sustentabilidade aos negócios e a prestação de serviços públicos de qualidade.

Companhia Estadual de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Centro Administrativo do Estado – BR 101 – Km 0, Lagoa Nova,
Natal/RN – CEP: 59.064-901 – Fone: 3232-1834/1803
<http://www.cehab.rn.gov.br>
@cehabrn

Conselheiros de Administração

Iris Maria de Oliveira
Raimundo Alves de Júnior
José Aldemir Freire

Diretor Presidente

Pablo Thiago Lins de Oliveira Cruz

Diretor Administrativo Financeiro

Antônio Otávio Miguel

Chefe de Gabinete

Múcio Luiz Ramos de Lima

Coord. do Deptº de Administração, Contratos e Convênios

Romero Melo Ferreira de Souza

Coord. do Deptº de Assessoria Jurídica

Paloma de Medeiros Dantas
Gabriel Diniz de Azevedo Godeiro (colaboração)

Coord. do Deptº de Contabilidade e Finanças

Diana Vasconcelos dos Santos

Coord. do Deptº de Estudos e Projetos

Gabriela Christine A. Ribeiro

Coord. do Deptº de Regularização Fundiária

Alex Cassuis Bezerra da Silva

Coord. do Deptº de Acompanhamento e Fiscalização de Obras

Gilbrando Medeiros

Coord. do Deptº de Desenvolvimento Social

Karla Simone Felipe da Penha Montenegro

Plano de Negócios & Estratégia de Longo Prazo (2024-2027).
Natal/RN: CEHAB, 2023.