

COHAB-CT – COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E DE GOVERNANÇA CORPORATIVA – 2024/2025

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 Companhia de Habitação de Curitiba - COHAB-CT, a seguir denominada COHAB-CT, subscreve a presente Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa referente aos anos de 2024/2025.

2. IDENTIFICAÇÃO GERAL

- CNPJ/MF: 76495696/0001-36
- Sede: Curitiba - PR
- Tipo de Estatal: Sociedade de Economia Mista
- Acionista Controlador: Prefeitura Municipal de Curitiba
- Tipo Societário: Sociedade Anônima
- Tipo de Capital: Fechado
- Abrangência de Atuação: Municipal
- Setor de Atuação: Habitação

3. ADMINISTRADORES

3.1 Conselho de Administração: Órgão de deliberação colegiada dos negócios da COHAB-CT, composto por 5 (cinco) membros, sendo: 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, eleitos por Assembleia Geral:

MANDATO 2024:

- José Lupion Neto – Presidente
- Daniele Regina dos Santos – Vice-Presidente
- Vanessa Volpi Bellegard Palacios – Representante da Acionista Majoritária
- Airton Sozzi Junior – Membro
- Elvira Wos – Membro.

MANDATO 2025:

- André Baú – Presidente
- Rafael Baroni – Vice-Presidente
- Cibele Fernandes Dias - Representante da Acionista Majoritária
- Glauco Machado Requião - Membro
- Roberta Gehr Kuster – Membro.

3.2 Conselho Fiscal: Com funcionamento permanente, é composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária:

MANDATO 2024/2025:

- Efetivo: Terezinha de Fátima Perkoski
- Suplente: Marcos Antonio Ferreira de Andrade
- Efetivo: Anderson Clayrton Beckmann
- Suplente: Robson Wanderley Jungblut
- Efetivo: Carlos Cesar Calderon
- Suplente: Cássio Rezende de Lemos.

3.3 Diretoria Executiva: A Diretoria da COHAB-CT possui mandato de 02 (dois) anos, e compõe-se de 04 (quatro) membros, os quais exercem os cargos específicos de Diretor Presidente; Diretor Administrativo e Financeiro; Diretor Técnico e Diretor de Relações Comunitárias.

MANDATO 2024:

- José Lupion Neto – Diretor Presidente
Telefone: (41) 3221-8031
e-mail: jlupion@curitiba.pr.gov.br
- Edmundo Rodrigues da Veiga Neto – Diretor Administrativo e Financeiro
Telefone: (41) 3221-8101
e-mail: edmneto@curitiba.pr.gov.br
- Melissa de Athayde Cunha Kesikowski – Diretora Técnico
Telefone: (41) 3221-8901
e-mail: melissacunha@curitiba.pr.gov.br
- Meiri Morezzi – Diretora de Relações Comunitárias
Telefone: (41) 3221-8301
e-mail: mmorezzi@curitiba.pr.gov.br

MANDATO 2025:

- André Baú – Diretor Presidente
Telefone: (41) 3221-8031
e-mail: abau@curitiba.pr.gov.br
- Edmundo Rodrigues da Veiga Neto – Diretor Administrativo e Financeiro
Telefone: (41) 3221-8101
e-mail: edmneto@curitiba.pr.gov.br
- Diogo Araújo Pouzato – Diretor Técnico
Telefone: (41) 3221-8901
e-mail: dpouzato@curitiba.pr.gov.br
- Meiri Morezzi – Diretora de Relações Comunitárias
Telefone: (41) 3221-8301
e-mail: mmorezzi@curitiba.pr.gov.br

4. INTERESSE PÚBLICO SUBJACENTE ÀS ATIVIDADES EMPRESARIAIS

A COHAB-CT foi criada pela Lei Municipal nº 2.545 de 1965 para atender ao interesse público de estudar problemas de habitação popular, além de planejar e executar suas soluções, visando tornar acessível à população de menor renda a aquisição ou construção de casa própria, além de atuar na regularização fundiária de ocupações consolidadas.

Com 59 anos de criação, o órgão contabiliza 140.859 unidades entregues, entre lotes, casas, sobrados e apartamentos, beneficiando mais de 165 mil famílias, além da titulação de áreas antes irregulares. Mais de 26 mil famílias foram beneficiadas com a regularização fundiária desde a sua fundação.

4.1. Visão

Ser referência em regularização e habitação de interesse social.

4.2. Missão

Implementar a política habitacional de interesse social, com qualidade e sustentabilidade, promovendo a cidadania.

5. POLÍTICAS PÚBLICAS

A COHAB-CT busca ser referência para a política pública de habitação interesse social, tornando-se uma Companhia marcante nas soluções do déficit habitacional no município, promovendo soluções de moradias populares e de urbanização

para famílias de baixa renda, melhorando sua qualidade de vida e a excluindo da situação de risco físico e social.

- **Políticas do governo federal para o setor:**^(*)

Com o incremento do Programa Federal de Habitação - Minha Casa Minha Vida (PMCMV) - a expectativa é de crescimento para o segmento da habitação de interesse social.

Políticas do Governo Federal apontam o alinhamento de estratégias para aumentar e melhorar o acesso à moradia digna no país por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, sendo que para o ano de 2025 existe a expectativa na criação de mecanismos para maiores investimentos, quais sejam:

- modernização da gestão habitacional;
- financiamento de reformas em moradias precárias;
- desenvolvimento de políticas sustentáveis para habitação de interesse social.

As melhorias habitacionais englobam desde pequenos reparos até reformas estruturais mais amplas, tudo para garantir condições adequadas de segurança e conforto para os moradores.

Entre os benefícios estão o acesso à infraestrutura urbana, serviços básicos e a adequação das moradias às normas de salubridade.

() Fonte FDR: <https://fdr.com.br/2025/02/04/minha-casa-minha-vida-2025-traz-melhorias-que-beneficiam-milhoes/>*

- **Política do governo municipal para o setor**^(*)

A COHAB-CT realiza a captação de recursos para urbanização e regularização de assentamentos subnormais no município, além daqueles necessários à produção de unidades habitacionais para atendimento aos inscritos no cadastro da Companhia.

As políticas municipais de habitação de interesse social alinhadas para a implementação estão focadas em um novo modelo de gestão, bem como no estabelecimento de estratégias para tornar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) mais atrativo e eficiente, diversificando modalidades de provisão habitacional permanente, com a priorização na implantação de unidades em áreas com infraestrutura consolidada, como eixos de adensamentos e áreas centrais.

O foco em programas de regularização fundiária resiliente e responsável, também estará em evidência a partir dos levantamentos atualizados, estudos técnicos ambientais e hidrológicos das ocupações irregulares no Município.

Para o ano de **2025**, com o início de uma nova gestão municipal, e em alinhamento com o Plano de Governo estabelecido para o quadriênio 2025-2028, estão previstas ações de Habitação Social dentro do Programa “CURITIBA INCLUSIVA”, a saber:

- ✓ Reestruturação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, tornando-o mais ativo e eficiente, com desenvolvimento de estudo para o estabelecimento de estratégias para fomentar recursos em relação ao exercício anterior, respeitando regras, prazos administrativos e jurídicos;
- ✓ Diversificação das modalidades de provisão habitacional permanente e na forma de aquisição de produtos a serem ofertados na demanda, buscando agilidade e redução efetiva do déficit habitacional. Prioridade na implantação de unidades em áreas com infraestrutura consolidada, como as áreas centrais e eixos de adensamento do Município;
- ✓ Atendimento habitacional com subsídio financeiro para população mais carente do Município, com provisão habitacional de qualidade para famílias de menor renda, dentro da demanda habitacional do Município (faixa 1 – renda mensal de até R\$ 2.850,00);
- ✓ Início na implementação do “Aluguel Social Permanente” como uma das formas de redução do déficit habitacional; e
- ✓ Continuidade no trabalho de regularização dos contratos de Termos de Uso e Concessão do Solo – TUCs, em áreas já regularizadas ou passíveis de regularização.

Ainda, dentro do Programa denominado “CURITIBA INOVADORA E SUSTENTÁVEL”, a COHAB-CT estará inserida na proposta de estudo para implantação e recuperação ambiental das áreas de olarias, na região sul de Curitiba, em continuidade ao conjunto de áreas de proteção da “Reserva Hídrica do Futuro”, objetivando a implantação de Moradias de Interesse Social Sustentável.

- **Instrumentos previstos no Plano Diretor e Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para execução do “Pacote Habitacional”:**

- ✓ **Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS** (*Dispositivos legais: Lei nº 14.771/2015, Decreto nº 250/2000*): Estudo para criação de novas SEHIS; enquadrar como SEHIS áreas passíveis de produção de habitação de interesse social; admitir os mesmos parâmetros do Decreto nº 1.440/2022 de parcerias e recuos; proibir habitação de interesse social em Áreas de Preservação Ambiental, Zonas Industriais, Zonas de Serviços e Zonas Residenciais - 1;
- ✓ **Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS:** (*Regularização Fundiária: Lei nº 14.771/2015 e Decreto nº 1.442/2005*): Estudo para atualização de parâmetros;
- ✓ **Setor Especial de Habitação de Interesse Social – SEHIS de Vazios urbanos** (*Lei nº 14.771/2015*): Demarcação de novas áreas depende de lei específica. Adoção como área demarcada, o mapa de áreas de ocupação irregular e seu entorno imediato, e discutir parâmetros urbanísticos;
- ✓ **Empreendimentos Inclusivos** (*Lei nº 15.511/2019*): Podem incluir elementos do “PlanClima”, mudanças climáticas e outros incentivos;
- ✓ **Aluguel Social:** Lei nº 14.700/2015: – Regularizar Lei para efetiva aplicabilidade. Lei nº 14.771/2015: promover ou incentivar a requalificação de edificações já existentes e abandonadas para uso de habitação de interesse social, utilizando como forma de acesso, preferencialmente, através de locação social.
- ✓ **Produção em Parcerias com a COHAB-CT** (*Lei nº 15.511/2019*): Atualizar e estabelecer editais de parceria de comercialização mais atrativos.

(*) fonte: Plano de Governo 2025-2028 Curitiba-PR

- **Recursos para Custeio das Políticas Públicas de Habitação de Interesse Social.**

O custeio operacional da COHAB Curitiba é realizado, principalmente, por meio dos recursos oriundos da carteira de financiamentos habitacionais, além de outras fontes.

Para projetos habitacionais, as receitas são provenientes do Município, através da outorga de potencial construtivo aportadas no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS; recursos próprios da fonte do Tesouro Municipal, além de recursos de programas e linhas de crédito do Governo Federal.

6. INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE AS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS - ano 2024

A Companhia atua no setor de habitação, em especial o de interesse social, portanto, as mudanças das diretrizes governamentais para a política nacional de habitação; a escassez ou alto custo de matéria-prima para construção; o atendimento às ocupações irregulares podem interferir na eficiência da COHAB-CT, dificultando o planejamento e o cumprimento das metas.

Seguem abaixo, algumas atividades desenvolvidas no período:

- Abertura de **07 (sete)** novos protocolos de Regularização Fundiária Urbana (REURB), que, no caso de serem concluídos, resultarão no atendimento de **414** famílias;
- Andamento na execução de **04** empreendimentos habitacionais, que resultarão no atendimento a **226** famílias com a casa própria nos empreendimentos denominados **Moradias Vila Divino** (108 UH – Recursos PMC); **Moradias Castanheira** (54 UH – Recursos PMC / Governo Federal-PAC); **Moradias Alfeneiros** (56 UH – Recursos PMC – FMHIS); **Moradias Raksa** (08 UH – Recursos PMC – FMHIS).
UH = Unidade Habitacional
- **67 unidades** habitacionais comercializadas para os inscritos na FILA de pretendentes em diversos empreendimentos realizados através de parcerias com a iniciativa privada;
- Implantação de arborização com **300** mudas de árvores nativas em áreas de nascentes no empreendimento Moradias Corbélia, localizado no Bairro Cidade Industrial de Curitiba;

- Participação no evento “**Smart City Expo Curitiba 2024**”, com o Projeto “**O Novo Olhar da Política de Habitação de Interesse Social**”;
- Redução na inadimplência da Carteira de Recebíveis ao patamar de 48%, através de ações de mutirão de cobrança, com engajamento de funcionários de diversas áreas da empresa;

7. DADOS ECONÔMICOS FINANCEIROS

- **COHAB-CT - Demonstrações Financeiras**

Previsão para 2025

R\$ 1,00

RECEITAS	69.119.430,20
✓ Recebimentos Imobiliários	25.982.993,23
✓ Transferências PMC	34.477.949,41
<i>Aumento de Capital (programado)</i>	<i>17.550.000,00</i>
<i>Aumento de Capital (a programar)</i>	<i>16.700.947,38</i>
<i>Contrato de Prestação de Serviços</i>	<i>563.428,20</i>
✓ Ressarcimento de salários	6.819.323,67
✓ Outras Receitas	1.302.735,72
DESPESAS	69.119.430,20
✓ Despesas de Pessoal	36.966.538,33
✓ Tributos	12.843.942,68
✓ Parcelamento de Impostos	7.129.884,49
✓ Outras despesas	12.179.064,70

- **Lei Orçamentaria Anual – LOA 2025**

Função 16 - Habitação:

Secretaria Municipal de Obras Públicas - SMOP - R\$ 15.077.000,00

16482.0002.1034 DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREAS PARA PROJETOS HABITACIONAIS - SMOP
 16482.0002.1035 URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS - VILA AUDI / UNIÃO
 16482.0002.1037 CONTINUAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA, DE CONSTRUÇÃO DE CASAS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL
 16482.0002.1042 EXECUÇÃO DE OBRAS DE HABITAÇÃO E INFRAESTRUTURA - BACIA DO RIBEIRÃO DOS PADILHAS
 16482.0002.1043 EXECUÇÃO DE OBRAS DE HABITAÇÃO E INFRAESTRUTURA - BACIA DO RIO FORMOSA
 16482.0002.1044 EXECUÇÃO DE INFRAESTRUTURA, AÇÕES DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL
 16482.0002.1199 URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - R\$ 43.903.000,00

16482.0002.1031 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, INFRAESTRUTURA, URBANIZAÇÃO, CONSTRUÇÃO DE CASAS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E EXECUÇÃO DE PROJETOS SOCIAIS LIGADOS À HABITAÇÃO SOCIAL - FMHIS

16482.0002.1032 DESAPROPRIAÇÃO E AQUISIÇÃO DE ÁREAS PARA PROJETOS HABITACIONAIS - FMHIS

16482.0002.1227 AQUISIÇÃO DE COMPUTADORES E SOFTWARES PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA

16482.0002.2066 MANUTENÇÃO E EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS, JURÍDICOS E SOCIAIS, PARA DAR SUPORTE AOS PROJETOS LIGADOS ÀS QUESTÕES HABITACIONAIS

16482.0002.2233 TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS PARA VIABILIZAR PROJETOS/AQUISIÇÕES DE UNIDADES HABITACIONAIS PRODUZIDAS EM PROGRAMAS DE HABITAÇÃO SOCIAL - FMHIS

8. POLÍTICA DE PESSOAL

Em 2024 a COHAB-CT continuou primando pelo fortalecimento nas regras de governança corporativa em atendimento à Lei Municipal nº 15.208/2018, focando principalmente no controle interno e gestão de riscos, monitorado pelo **Núcleo de Controle de Interno**.

Para o ano de 2025, a perspectiva é de continuidade no aperfeiçoamento dessa ferramenta, além do estabelecimento de uma **política de fortalecimento e valorização do quadro funcional** da empresa, e o estabelecimento de um novo **“Acordo Coletivo de Trabalho”** com garantia e manutenção da **“Data-Base”**.

Curitiba, 31 março de 2025.

André Baú
Presidente

Rafael Baroni
Vice-Presidente

Cibele Fernandes Dias
Representante da Acionista Majoritária

Glauco Machado Requião
Membro

Roberta Gehr Kuster
Membro