

## **COHAB– CT – COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA**

### **CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E DE GOVERNANÇA CORPORATIVA – 2025/2026**

#### **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 ao exercício social de 2025/2026.

#### **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:

- André Baú – Presidente
- Rafael Baroni – Vice-Presidente
- Cibele Fernandes Dias - Representante do Acionista Majoritário
- 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:

- 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 04 (quatro) anos, e compõe-se de 06 (seis) membros, os quais exercem os cargos específicos de Diretor Presidente; Diretor Administrativo e Financeiro; Diretor de Habitação, Diretor de Relações Comunitárias, Diretor de Crédito Imobiliário e Diretor Jurídico.

- André Baú – Diretor Presidente  
Telefone: (41) 3221-8226  
e-mail: [abau@curitiba.pr.gov.br](mailto: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](mailto:edmneto@curitiba.pr.gov.br)
- Diogo Araújo Pouzato - Diretor de Habitação  
Telefone: (41) 3221-8080  
e-mail: [dpouzato@curitiba.pr.gov.br](mailto:dpouzato@curitiba.pr.gov.br)
- Meiri Morezzi – Diretora de Relações Comunitárias  
Telefone: (41) 3221-8301  
e-mail: [mmorezzi@curitiba.pr.gov.br](mailto:mmorezzi@curitiba.pr.gov.br)
- Arielson Bittencourt – Diretor de Crédito Imobiliário  
Telefone: (41) 3221-8045  
e-mail: [arbittencourt@curitiba.pr.gov.br](mailto:arbittencourt@curitiba.pr.gov.br)
- Raphael Wotkoski – Diretor Jurídico  
Telefone: (41) 3221-8040  
e-mail: [rwotkoski@curitiba.pr.gov.br](mailto:rwotkoski@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 60 anos de criação, o órgão contabiliza mais de 141 mil 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 (\*)**

A política federal de habitação de interesse social para 2026 é centrada na ampliação e reestruturação do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), com metas ousadas de contratação, novos limites de financiamento e regras de entrada mais rígidas para imóveis usados. O objetivo principal é superar o déficit habitacional, atingindo a contratação de até 3 milhões de unidades habitacionais até o final de 2026.

### Principais Destaques para 2026:

Novos Limites de Financiamento: Em 2026, famílias poderão comprar imóveis com teto de até R\$ 275 mil.

Aumento da Entrada para Usados: Para imóveis usados, a exigência de entrada foi elevada para 50% nas regiões Sul e Sudeste, e chega a 70% nas demais regiões.

Reforma de Casas: Planejamento de uma "bolsa reforma" (nova linha de crédito) para famílias de baixa renda (até dois salários mínimos) com até R\$ 30 mil para reformas, visando consolidar a política habitacional até 2026.

Faixas de Renda: A Faixa I (baixa renda) continua a ser a mais beneficiada, com os maiores subsídios e menores taxas de juros, utilizando recursos do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) ou FDS (Fundo de Desenvolvimento Social).

Isenção de ITBI: Em 2026, imóveis enquadrados no MCMV em certas localidades podem ter isenção de ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis) se o valor for inferior a aproximadamente R\$ 245.527,77.

A política para 2026 também reforça o diálogo com a construção civil e a Caixa Econômica Federal (CAIXA) para identificar necessidades de ajuste nos financiamentos, facilitando o acesso ao crédito.

\* fonte: <https://www.gov.br/secom>

- **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 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.

Em 2025, o Executivo publicou o Decreto Municipal nº 1667 que instituiu o “Programa Casa Curitibana”, consolidando benefícios destinados às famílias inscritas no cadastro da COHAB-CT nos empreendimentos destinados a programas habitacionais de interesse social por ela executados diretamente, ou em parceria com a iniciativa privada.

O “Programa Casa Curitibana” atuará em duas frentes: • benefícios e isenções para as construtoras viabilizarem os empreendimentos; • vantagens para os inscritos na fila da COHAB-CT superarem o principal obstáculo na aquisição dos imóveis, que é o pagamento do valor da entrada.

O diferencial do Programa Municipal é que ele pode ser somado ao “Programa Casa Fácil Paraná”, do Governo do Estado, ampliando os valores oferecidos aos cidadãos inscritos, e garantindo maior velocidade na comercialização das unidades, fator importante para o setor da construção civil.

Isenções e parâmetros:

Para fomentar a adesão das construtoras, o programa garante isenção do ITBI na aquisição da área, de ISS e IPTU durante o período de obras, e de taxas municipais desde a aprovação do projeto, até a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO), além de condições especiais de ocupação referentes ao número de pavimentos, tamanho dos lotes e adensamento.

### • 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; 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 2025:

A Companhia atua no Setor de Habitação, em especial de Interesse Social. 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 pode interferir na eficiência da COHAB-CT, dificultando o planejamento e o cumprimento das metas.

Conforme delineado no Plano de Governo, e estabelecido na Carta Anual do exercício anterior, em 2025 foi dado início aos estudos visando ampliar o percentual de outorga do potencial construtivo, e fortalecer ainda mais o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS para o cumprimento das metas estabelecidas.

Um expressivo avanço no exercício anterior foi a criação do Programa “Casa Curitibana”, incrementando parcerias com a iniciativa privada e proporcionando subsídios aos adquirentes integrantes da Fila da COHAB-CT, diversificando assim, o modelo tradicional de produção habitacional com recursos oriundos do Tesouro Municipal.

Outro item importante do Plano de Governo se refere ao benefício “Aluguel Social Permanente”, já com o encaminhamento de uma nova proposta de Projeto de Lei e sua Regulamentação, em substituição à Lei 14.700/2015. O resultado esperado com a nova legislação é o avanço na oferta de imóveis para aqueles pretendentes que não possuem condições econômicas de assumirem um financiamento habitacional.

Seguem abaixo demais atividades desenvolvidas no período:

- Participação no evento “**Smart City Expo Curitiba 2025**”, destacando soluções de habitação popular sustentável como prioridade urbana, com foco no Projeto Bairro Novo da Caximba.
- Andamento na execução de **05** empreendimentos habitacionais, que resultarão no atendimento de **1068 famílias** com casa própria, nos empreendimentos denominados Residencial Divino III (36 UH - Recursos PMC), Residencial Alfeneiros (56 unidades - Recursos PMC), Residencial Corbéia (96 UH - Recursos FAR e Recursos PMC), Conjunto Residencial Parque do Pinhal (512 UH - Recursos FAR e Recursos PMC), Residencial Campobello (368 UH - Parceria Programa Casa Curitibana – Construtora MRV).

- Retomada das obras do Residencial **Theo Aterino (240 UH - Recursos FAR, Recursos PMC, Recursos COHAPAR)**.
- Conclusão de obra e entrega de **03** empreendimentos habitacionais totalizando **134** unidades para as famílias dos empreendimentos **Residencial Divino I e II (72 UH - Recursos PMC), Moradias Castanheira (54 UH - Recursos PMC e Recursos do Governo Federal - PAC), Moradias Raksa (08 UH - Recursos PMC e FMHIS)**.
- Andamento de obras de infraestrutura com a implantação de pavimentação, drenagem e recuperação ambiental no **Bolsão Ulisses Guimarães** com estimativa de **300 famílias beneficiárias**.
- **109 unidades** habitacionais comercializadas para os inscritos na fila de pretendentes da COHAB-CT em diversos empreendimentos realizados através de parcerias com a iniciativa privada.
- Abertura de **06 (seis)** novos protocolos de Regularização Fundiária Urbana (REURB) que resultarão no atendimento de **429 lotes**.

## 7. DADOS ECONÔMICOS FINANCEIROS

- **COHAB-CT - Demonstrações Financeiras**

Previsão para 2026

R\$ 1,00

<u>RECEITAS</u>	<u>86.342.609,00</u>
✓ Recebimentos Imobiliários	23.855.477,00
✓ Transferências PMC	48.141.131,00
<i>Aumento de Capital (programado)</i>	19.000.000,00
<i>Aumento de Capital (a programar)</i>	28.523.342,00
<i>Contrato de Prestação de Serviços</i>	617.789,00
✓ Ressarcimento de salários	8.220.000,00
✓ Outras Receitas	6.126.001,00
<u>DESPESAS</u>	<u>86.342.609,00</u>
✓ Despesas de Pessoal	43.438.835,00
✓ Tributos	17.132.484,00
✓ Parcelamento de Impostos	10.142.400,00
✓ Outras despesas	15.628.890,00

- **Lei Orçamentária Anual – LOA 2026**

**Função 16 – Habitação – R\$ 86.005.000,00**

PROGRAMA CURITIBA QUE EMANCIPA 16482.0003 19.640.000 66.365.000  
86.005.000

DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREAS PARA PROJETOS HABITACIONAIS – SMOP  
16482.0003.1072 10.000 10.000

URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS - VILA AUDI / UNIÃO  
16482.0003.1073 4.005.000 4.005.000

CONTINUAÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, DE OBRAS DE  
INFRAESTRUTURA, DE CONSTRUÇÃO DE CASAS E EQUIPAMENTOS  
COMUNITÁRIOS E DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL 16482.0003.1074 1.010.000  
1.010.000

EXECUÇÃO DE OBRAS DE HABITAÇÃO E INFRAESTRUTURA - BACIA DO  
RIBEIRÃO DOS PADILHAS 16482.0003.1075 1.010.000 1.010.000

EXECUÇÃO DE OBRAS DE HABITAÇÃO E INFRAESTRUTURA - BACIA DO RIO  
FORMOSA 16482.0003.1076 8.005.000 8.005.000

URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS  
16482.0003.1077 5.855.000 5.855.000

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, INFRAESTRUTURA, URBANIZAÇÃO,  
CONSTRUÇÃO DE CASAS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E EXECUÇÃO  
DE PROJETOS SOCIAIS LIGADOS À HABITAÇÃO SOCIAL - FMHIS  
16482.0003.1161 25.270.000 25.270.000

DESAPROPRIAÇÃO E AQUISIÇÃO DE ÁREAS PARA PROJETOS  
HABITACIONAIS – FMHIS 16482.0003.1162 2.100.000 2.100.000

AQUISIÇÃO DE COMPUTADORES E SOFTWARES PARA ELABORAÇÃO DE  
PROJETOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA1 6482.0003.1163 100.000  
100.000

PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA EM EMPRESA DE ECONOMOMIA MISTA - COHAB  
16482.0003.1189 19.000.000 19.000.000

MANUTENÇÃO E EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS  
E JURÍDICOS, PARA DAR SUPORTE AOS PROJETOS LIGADOS ÀS  
QUESTÕES HABITACIONAIS 16482.0003.2259 480.000 480.000

TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS PARA VIABILIZAR PROJETOS/AQUISIÇÕES DE UNIDADES HABITACIONAIS PRODUZIDAS EM PROGRAMAS DE HABITAÇÃO SOCIAL FMHIS 16482.0003.2260 5.010.000 5.010.000

MANUTENÇÃO E EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS SOCIAIS PARA DAR SUPORTE AOS PROJETOS LIGADOS ÀS QUESTÕES HABITACIONAIS 16482.0003.2261 14.150.000 14.150.000

## 8. POLÍTICA DE PESSOAL

Em 2025 a COHAB-CT manteve-se adotando rigidamente as 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**.

O ano de 2026 será de continuidade do sistema de aperfeiçoamento dessa ferramenta, além do estabelecimento de uma política de fortalecimento e valorização do quadro funcional da empresa, com avanços no Acordo Coletivo de Trabalho incluindo a realização de um novo Plano de Cargos Carreiras e Salários para o corpo funcional, bem como mantendo a “Data Base” de reajuste salarial da categoria.

**Curitiba, 24 de fevereiro de 2026.**

André Baú  
**Diretor Presidente**

Cibele Fernandes Dias  
**Representante do Acionista Majoritário**

Glauco Machado Requião  
**Membro**

Roberta Gehr Kuster  
**Membro**