

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO E SUSTENTABILIDADE

Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR

Gestão 2025

2025

SUMÁRIO

	MENSAGEM DO PRESIDENTE	03
1	PERFIL INSTITUCIONAL	05
2	GOVERNANÇA CORPORATIVA	07
3	DESEMPENHO OPERACIONAL	15
4	DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO	49
5	GESTÃO JURÍDICA	56
6	SUSTENTABILIDADE	59
7	GESTÃO DO CAPITAL HUMANO	62
8	DESTAQUES	69

Mensagem do Presidente

A habitação segue como prioridade para o Estado do Paraná, consolidando-se como referência nacional no segmento. O programa Casa Fácil, política pública permanente executada pela Companhia de Habitação do Paraná - Cohapar, tem o objetivo de facilitar o acesso à moradia digna, com condições mais acessíveis à população paranaense.

Desde sua criação, em 2019, o programa já atendeu mais de 132 mil famílias, com investimento direto pelo tesouro estadual superior a R\$ 1,6 bilhão. Presente em 373 dos 399 municípios paranaenses, o Casa Fácil também movimentou cerca de R\$ 24,1 bilhões na construção civil, com impacto expressivo na geração de empregos e renda.

A iniciativa atua em diversas frentes, que incluem tanto a construção de novas unidades habitacionais, quanto a regularização fundiária de loteamentos irregulares, desde os menores municípios até a capital do estado. As diferentes modalidades foram desenvolvidas para atender públicos e faixas de renda variados, com prioridade de atendimento e concessão de subsídios às famílias de menor condição econômica.

Durante o exercício de 2025, o Casa Fácil Paraná foi ampliado e contou com o lançamento de novas ações, voltadas a beneficiar populações que historicamente enfrentam dificuldades para adquirir a casa própria ou regularizar seus imóveis.



Mensagem do Presidente

As medidas incluem:

- ✓ a instalação de módulos sanitários em moradias que não possuam banheiro ou que o tenham em condições precárias.
- ✓ a liberação de recursos do Vida Nova para desfavelização e reassentamento;
- ✓ o financiamento de imóveis para idosos, com subsídio de R\$ 80 mil;
- ✓ a construção de moradias em municípios de até 25 mil habitantes;
- ✓ a regularização fundiária de até 50 mil lotes urbanos; e
- ✓ iniciativas de habitação para agricultores familiares.

Em 2025, o programa Casa Fácil entregou 16.378 unidades habitacionais, inclusive com a inauguração de quatro novos condomínios de idosos da modalidade Viver Mais.

Com esse conjunto de ações, o programa Casa Fácil Paraná reafirma o compromisso estadual com a habitação de interesse social, que reconhece a moradia digna como um dos principais vetores do desenvolvimento social e econômico, além de promover mais dignidade e qualidade de vida à população paranaense

O presente relatório apresenta o desempenho e as atividades realizadas pela Cohapar ao longo de 2025, em conformidade com a legislação vigente e com os princípios de transparência, integridade e acesso à informação.

Atenciosamente,

Jorge Luiz Lange

Diretor- presidente da Companhia de Habitação do Paraná



1.1 A COHAPAR

A **Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR**, sociedade de economia mista de capital fechado fundada em 1965, atua na coordenação e execução dos programas habitacionais do Governo do Estado do Paraná.

Atua de forma ampla no âmbito da habitação, prioritariamente à população de baixa renda, com o objetivo de fomentar a produção e a aquisição de novas unidades habitacionais, requalificação, ampliação ou reformas de imóveis urbanos e rurais, regularização fundiária e urbanização, bem como promovendo a elaboração de projetos, acompanhamento e fiscalização de obras de construção, reforma ou ampliação de equipamentos urbanos e comunitários, além da avaliação de bens imóveis da administração direta e indireta estadual.

As ações da COHAPAR, voltadas ao atendimento às necessidades habitacionais no Estado, são norteadas pelas seguintes linhas estratégicas:

- ✓ Produção Habitacional Rural;
- ✓ Produção Habitacional Urbana;
- ✓ Reassentamento;
- ✓ Requalificação e Urbanização;
- ✓ Titulação e regularização fundiária;
- ✓ Subvenção para Aquisição de Moradias;
- ✓ Reformas/Melhorias



1.2 Identidade Organizacional e Referencial Estratégico

A identidade organizacional da Cohapar reflete seu compromisso com o interesse público, com a transparência e com a geração de valor para a sociedade. Nossa missão define a razão de existir da Companhia, orientando as ações para o atendimento das necessidades coletivas e o desenvolvimento sustentável do Estado do Paraná. Nossa visão define os objetivos de futuro e nossos valores estabelecem os princípios éticos que guiam nossas ações e decisões.

	Proposta de Negócio	Implementar soluções habitacionais para o desenvolvimento humano e social.
	Missão Por que existimos?	Melhorar as condições de vida da população paranaense através da viabilização do direito à moradia digna.
	Visão O que queremos ser no futuro?	Manter-se como referência nacional em soluções habitacionais de interesse social.
	Valores Como Trabalhamos?	Respeito, Honestidade, Comprometimento, Responsabilidade, Ética, Excelência nos resultados, Inovação e melhoria contínua, Cooperação e Sustentabilidade ambiental, social, urbanística e econômica.

2.1 Diagnóstico de Governança

Em 2025, a partir de diagnóstico consignado pelo Tribunal de Contas do Estado do Paraná, a Cohapar realizou estudo de maturidade em governança, o qual proporcionou uma visão abrangente do estágio atual de governança da Companhia, evidenciando avanços relevantes, bem como pontos que demandam atenção.

O fortalecimento da governança institucional é um dos objetivos do atual ciclo de planejamento estratégico da Cohapar, que tem como meta elevar o nível de governança da Companhia, refletindo o avanço na adoção de práticas públicas de alto desempenho.

Dentre as soluções indicadas, encontra-se em análise a proposta de alteração da estrutura da Companhia, com criação de nova instância de apoio responsável pela governança, integridade e risco. Além disso, as principais diretrizes da estratégia de governança para o período incluem:

- ✓ Criação de políticas e normas alinhadas às boas práticas de governança do setor público;
- ✓ Aperfeiçoamento da gestão de processos;
- ✓ Fortalecimento das ações de integridade e compliance;
- ✓ Implantação de metodologia de gestão e mitigação de riscos;
- ✓ Ampliação da transparência ativa e accountability institucional.

2.2 Estrutura de Governança da COHAPAR

De acordo com seu Estatuto Social, a atual estrutura de governança da Cohapar está configurada pelos seguintes níveis:

Organograma da COHAPAR



2.2 Estrutura de Governança da COHAPAR

ASSEMBLEIA GERAL DE
ACIONISTAS

Órgão máximo da COHAPAR, com poderes para deliberar sobre todos os negócios relativos ao seu objeto.

O acionista controlador é o Estado do Paraná, com 99,9999% das ações

CONSELHO FISCAL



Órgão de fiscalização, de atuação colegiada e individual, com competências e atribuições previstas na Lei Federal 6.404/1976.

Composição:Membros Efetivos:

Cleber de Oliveira Mata
Lineu Edison Tomass
Maiquel Guilherme Zimann

Membro Suplente:

Odejalma de Moura Cordeiro

CONSELHO DE
ADMINISTRAÇÃO

Órgão de deliberação estratégica e colegiada, responsável pela orientação superior da Companhia.

Composição:Presidente:

João Carlos Ortega

Membros:

Jorge Luiz Lange
José Aroldo Souza Martins
Darlan Scalco
Jamal Hassan Paracat
Melissa Gonini de Mattos Leão

DIRETORIA EXECUTIVA



Órgão executivo de administração e representação, que assegura o funcionamento regular da Companhia em conformidade com a orientação geral traçada pelo Conselho de Administração.

Composição:

Diretor- Presidente: Jorge Luiz Lange

Diretor Administrativo-Financeiro:
Paulo de Castro Campos

Diretor Jurídico: Luciano Braga Cortes

Diretor de Programas e Projetos:
Luis Antônio Werlang

Diretor de Obras: Ademir Antônio
Osmar Bier

Diretor de Regularização Fundiária:
Tauillo Tezelli

2.3 Aprimoramento do Marco Normativo de Governança

2.3.1 Política de Indicação dos Administradores

No exercício de 2025, foi elaborada a **Política de Indicação de Administradores da Cohapar**, alinhada às normatizações orientativas do Conselho de Controle das Empresas Estaduais (CCEE), com o objetivo de fortalecer as práticas de governança, transparência e integridade nos processos de indicação.

A política consolida diretrizes e procedimentos formais para a indicação de administradores, estabelecendo regras gerais, requisitos mínimos de elegibilidade, critérios técnicos e de experiência, bem como vedações aplicáveis às indicações para o Conselho de Administração, a Diretoria Executiva e o Conselho Fiscal. O normativo busca assegurar que as indicações observem princípios de qualificação, conformidade legal e prevenção de conflitos de interesse, contribuindo para a adequada condução da gestão e para o cumprimento dos objetivos institucionais da Companhia.

Atualmente, a Política de Indicação de Administradores encontra-se em fase de aprovação pelas instâncias competentes, com previsão de veiculação no 1º trimestre de 2026.

2.3.1 Política de Governança

Em continuidade ao aprimoramento das práticas de governança corporativa, em 2025, foi desenvolvida a **Política de Governança da Cohapar**, com o propósito de consolidar e fortalecer o modelo de governança adotado pela Companhia, em consonância com as boas práticas aplicáveis às empresas estatais.

A política tem por finalidade estabelecer as diretrizes e os princípios que orientam a Governança Corporativa da Companhia, promovendo a institucionalização, a uniformização e a padronização dos processos e práticas. O normativo define a composição, as competências e as responsabilidades das instâncias internas de governança e das estruturas de apoio, contribuindo para maior clareza decisória, alinhamento institucional e fortalecimento dos mecanismos de controle, transparência e accountability.

Adicionalmente, a política estabelece regras e orientações voltadas à transição e à transmissão de conhecimento nos processos de sucessão dos membros da alta administração, com vistas a assegurar a continuidade da gestão, a preservação do conhecimento organizacional e a mitigação de riscos decorrentes de descontinuidades administrativas.

A Política de Governança encontra-se, atualmente, em fase de aprovação, com previsão de veiculação no 1º trimestre de 2026.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

2.4 Avaliação Anual de Desempenho dos Administradores

Em atendimento ao disposto no Decreto Estadual nº 5.725/2016, e ao Estatuto Social da Companhia, a Cohapar realiza, anualmente, a avaliação de desempenho individual e coletiva de seus administradores, referente ao exercício social imediatamente anterior.

O processo de avaliação observa, no mínimo, os seguintes critérios:

- ✓ Exposição dos atos de gestão praticados, quanto à licitude e à eficácia da ação administrativa;
- ✓ Contribuição para o resultado do exercício; e
- ✓ Consecução dos objetivos estabelecidos no plano de negócios, em consonância com a estratégia de longo prazo da Companhia.

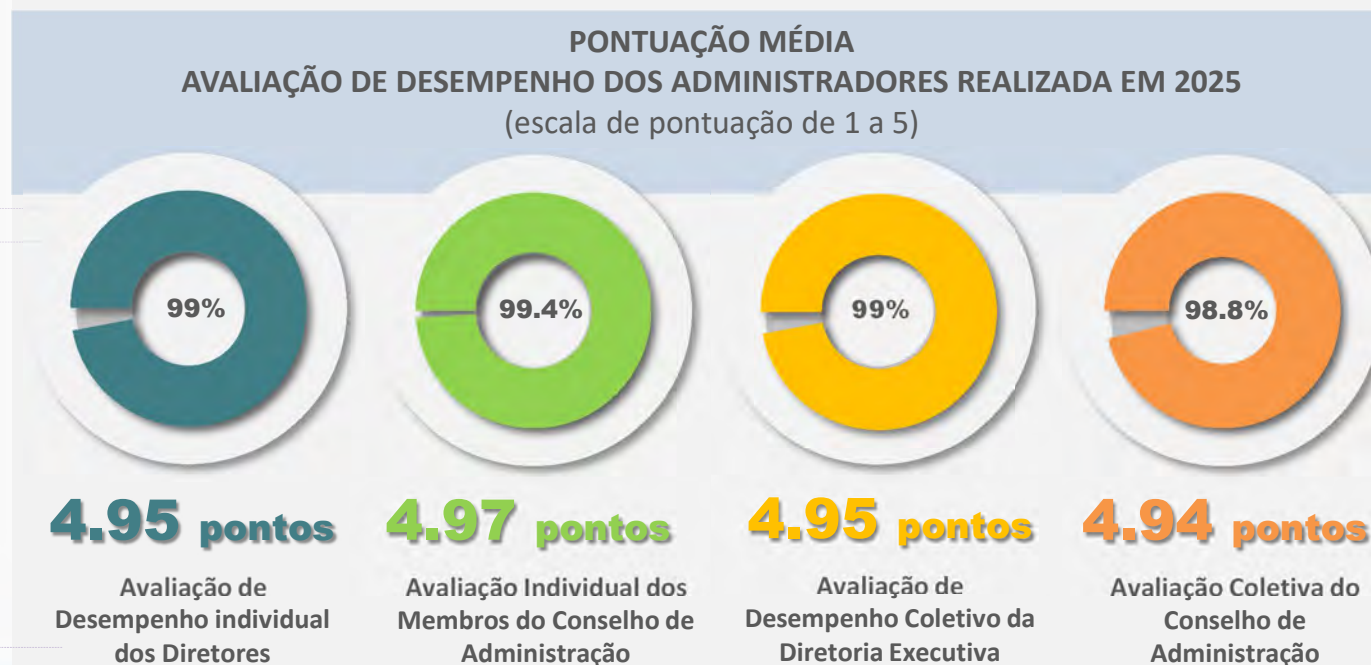
A metodologia adotada foi desenvolvida pela Secretaria-Geral da Companhia, a partir de adaptações dos modelos utilizados em âmbito federal e disponibilizados pela Secretaria de Coordenação e Governança das Empresas Estatais (SEST), do então Ministério da Economia.

Os instrumentos de avaliação contemplam critérios objetivos, com escala de pontuação de 1 a 5, bem como questões de natureza subjetiva, além de campo destinado a comentários e recomendações dos avaliadores.

Os membros do Conselho de Administração participam do processo por meio do preenchimento dos formulários de:

- I. Avaliação de Desempenho Individual de Diretor;
- II. Avaliação de Desempenho Individual de Membro do Conselho de Administração (autoavaliação);
- III. Avaliação de Desempenho Coletivo da Diretoria Executiva; e
- IV. Avaliação de Desempenho Coletivo do Conselho de Administração.

A última avaliação concluída, realizada no exercício de 2025, apresentou a seguinte pontuação média:

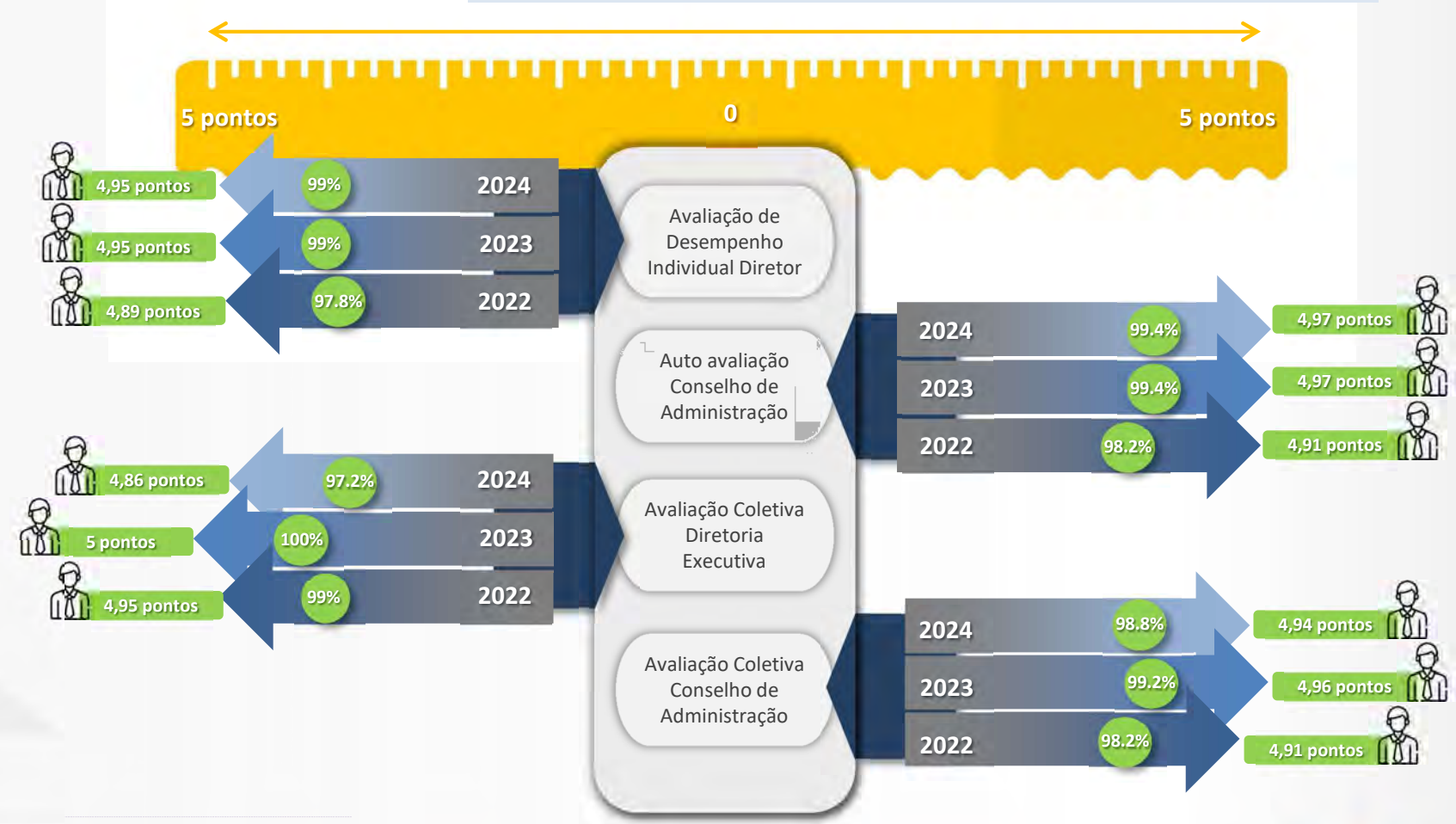


2.4 Avaliação Anual de Desempenho dos Administradores

A metodologia aplicada permite a aferição da média das notas atribuídas em cada modalidade de avaliação, bem como a realização de análises comparativas entre os exercícios, contribuindo para o aprimoramento contínuo das práticas de governança corporativa da Companhia.

A avaliação relativa ao exercício de 2025 já foi encaminhada aos Conselheiros e seus resultados serão apresentados à Diretoria Executiva e ao Conselho de Administração no exercício de 2026, assegurado o sigilo das respostas individuais dos avaliadores, em conformidade com as boas práticas de governança.

Comparativo de Indicadores
Pontuação Média - Avaliação de Desempenho dos Administradores
 Exercícios de 2022 a 2024 (escala de pontuação de 1 a 5)



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destaque

2.5 Referencial Estratégico

As ações institucionais da Cohapar são orientadas por meio das diretrizes estabelecidas em seu Plano de Negócios e em seu Planejamento Estratégico, instrumentos que norteiam a atuação da Companhia e definem o modelo de negócio, os objetivos estratégicos, os recursos e os requisitos necessários à adequada organização da gestão e do planejamento da empresa. Tais instrumentos visam assegurar que as atividades desenvolvidas pela Companhia estejam permanentemente orientadas ao interesse público, ao atendimento das demandas sociais e à observância dos princípios da transparência, responsabilidade e sustentabilidade.

A atualização do Plano de Negócios e do Planejamento Estratégico da Cohapar foi aprovada pelo Conselho de Administração, em sua 419ª Reunião realizada em 10/12/2025.



2.6 Plano de Contratações Anual - PCA



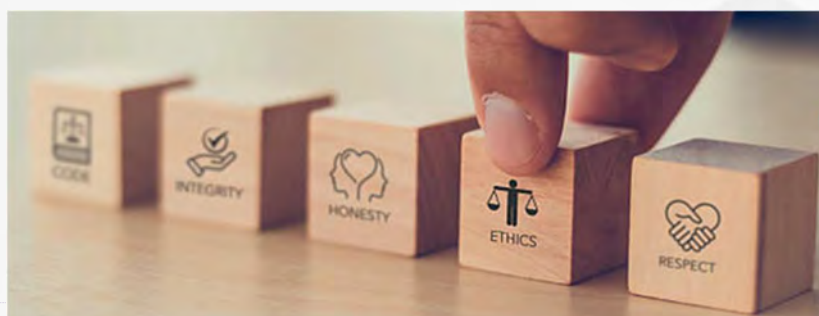
Em 2025, a Companhia aprovou, pela primeira vez, o seu Plano de Contratações Anual (PCA). O instrumento consolida todas as aquisições e contratações previstas para o exercício de 2026, bem como as prorrogações contratuais planejadas para o período.

Representando um marco no aprimoramento dos mecanismos de planejamento institucional, o PCA constitui-se como ferramenta estratégica que organiza, de forma sistematizada e transparente, as demandas relacionadas à aquisição de bens, contratação de serviços, execução de obras e implementação de soluções de tecnologia da informação. Sua adoção contribui para maior eficiência dos processos, racionalização e otimização de recursos, além de assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e aos demais instrumentos de governança da Companhia. O documento também serve de subsídio para a elaboração da Lei Orçamentária Anual, fortalecendo a integração entre planejamento e execução orçamentária.

2.7 Ética e Integridade

A Cohapar mantém um compromisso institucional com a ética e a integridade, alinhado às exigências da Lei Federal nº 13.303/2016 (Lei das Estatais), que impõe a adoção de práticas de governança corporativa e a elaboração de instrumentos como o Código de Ética, Conduta e Integridade para orientar o comportamento dos agentes e colaboradores da Companhia.

O Código de Ética, Conduta e Integridade constitui o principal marco normativo interno para promoção de condutas legais, morais e responsáveis, pautando-se pelo respeito, legalidade, moralidade e responsabilidade, com o objetivo de prevenir desvios de conduta, registrar o compromisso da Companhia com o interesse público e fomentar a cultura ética em todas as atividades da Cohapar. A Companhia conta também com Comissão de Ética, instância consultiva que presta orientações em relação a condutas previstas no Código.



2.8 Transparência e Acesso à Informação

A Companhia assegura a transparência ativa de suas informações institucionais e operacionais por meio de Portal da Transparência próprio, onde são disponibilizados dados sobre a estrutura da empresa, servidores, programas, despesas, compras, licitações, ações e metas, bem como demais informações relevantes, que permitem à sociedade acompanhar a atuação da empresa.

Aprimoramento das divulgações realizado em 2025:

Conselho de Administração: Disponibilização dos nomes e informações curriculares dos conselheiros e divulgação das atas.



Conselho de Fiscal: Publicação da relação de membros e das respectivas atas de reuniões.



Conselho Estadual de Habitação de Interesse Social (COEHIS): Publicação das informações institucionais e documentos relacionados ao conselho, tais como atas de reuniões.



Publicidade de procedimentos de arbitragem: Disponibilização da informações referentes aos procedimentos de arbitragem que envolvem a Administração Pública.



2.8 Transparência e Acesso à Informação

Em 2025, foi iniciado trabalho conduzido pelo Ouvidor e Agente de Informação da Companhia, com o objetivo de normatizar e padronizar os procedimentos de atualização do Portal da Transparência.

A iniciativa contempla a definição dos setores responsáveis pelo envio das informações relativas a cada tema, bem como o estabelecimento de prazos e fluxos formais para atualização periódica dos dados.

Com a implementação desse normativo, busca-se assegurar maior padronização, responsabilização e tempestividade na divulgação das informações, garantindo que o Portal permaneça atualizado, com dados precisos e alinhados ao interesse público

Lei de Acesso à Informação (LAI)

Pedidos LAI: Foram processados 9 pedidos classificados sob a Lei de Acesso à Informação durante o ano de 2025. Todos respondidos dentro dos prazos legais.

Monitoramento de Contratos: Realizado o monitoramento de manifestações sobre contratos via inexigibilidade de licitação. Não houve registros de irregularidades apontadas por cidadãos.



2.9 Ouvidoria

A Ouvidoria da Cohapar atua como canal de comunicação interna e externa da empresa, para acolhimento de denúncias, reclamações, solicitações, elogios e sugestões, inclusive referentes aos diversos serviços públicos prestados à população.

É um espaço de controle, participação social e combate à corrupção, com a função de aproximar o cidadão da Administração Pública, em relação às suas manifestações, bem como quanto à prestação de serviços públicos e conduta dos agentes públicos.

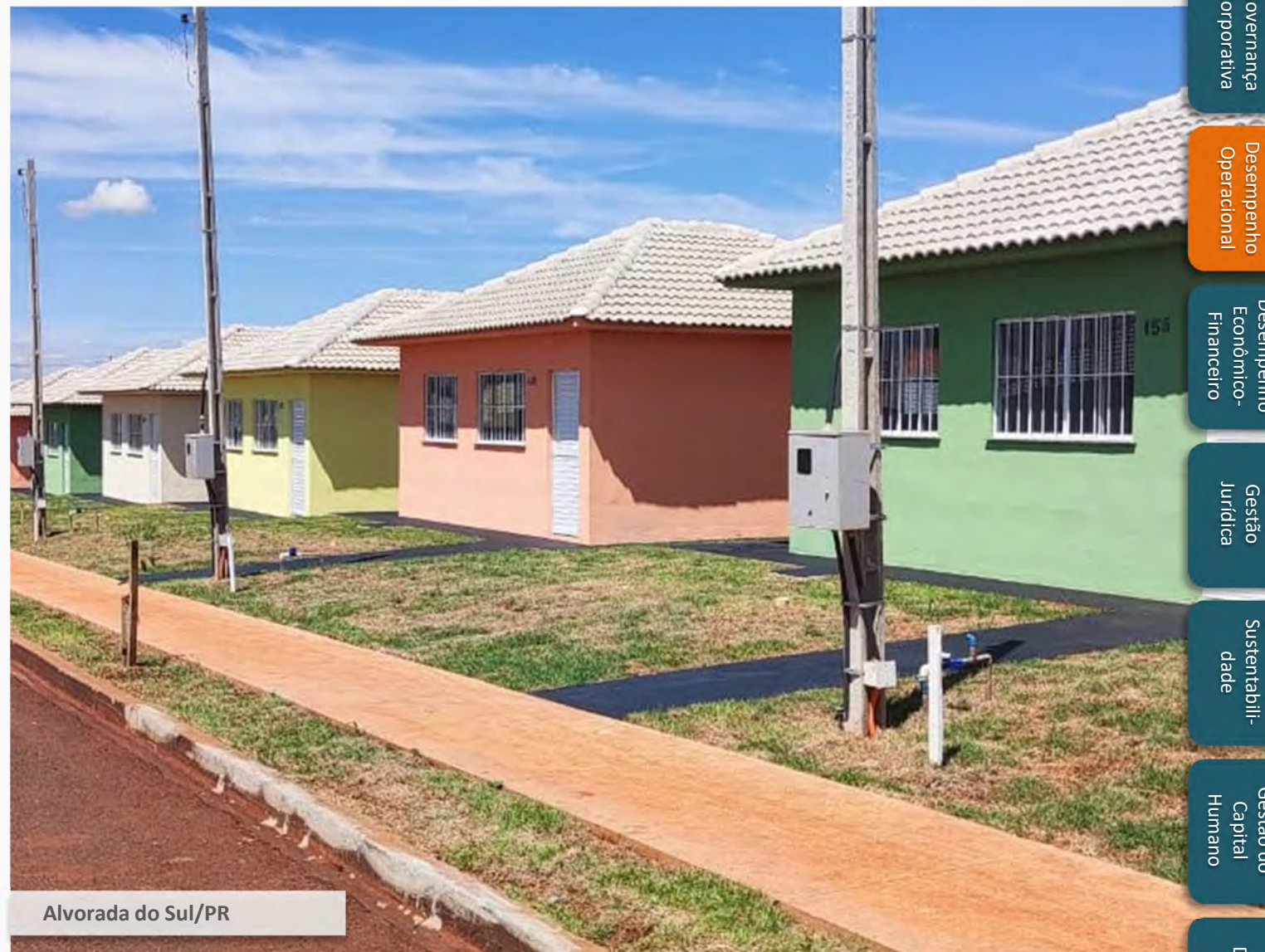
A Ouvidoria atua também como ferramenta estratégica de gestão. Em 2025, dentre os trabalhos realizados destacam-se:

- ✓ **Inteligência Estratégica no Programa Casa Fácil:** Identificação de manifestações, com indicação de suspeita de desvio de finalidade (locação/venda indevida) pelos beneficiários e proposição de medidas de fiscalização inteligente.
- ✓ **Mediação de Conflitos Internos:** Atuação preventiva na resolução de questões de clima organizacional.
- ✓ **Diagnóstico de Gargalos:** Sugestão de modernização do atendimento do Cadastro de Interesse (CCI) para reduzir sobrecarga telefônica.
- ✓ **Carta de serviços:** Iniciada a elaboração da Carta de Serviços, a qual encontra-se em fase final de ajustes e adequações para divulgação em 2026.

3.1 Habitação

A Cohapar atua como agente executor da política habitacional estadual, desempenhando papel estratégico na formulação, coordenação e implementação de programas voltados à produção de unidades habitacionais, regularização fundiária e melhoria das condições de moradia. Sua atuação ocorre em articulação com as diretrizes estabelecidas pelo Governo do Estado do Paraná e em consonância com os instrumentos de planejamento governamental, como o Plano Plurianual (PPA) e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), especialmente aqueles relacionados à redução das desigualdades e à promoção de cidades e comunidades sustentáveis.

A execução das ações habitacionais envolve ampla rede de *stakeholders* (partes interessadas), incluindo o Governo do Estado, prefeituras municipais, beneficiários dos programas, agentes financeiros, órgãos de controle, fornecedores e parceiros institucionais. Essa governança colaborativa fortalece a efetividade das políticas públicas, amplia a capilaridade das iniciativas e assegura maior transparência, eficiência e aderência às demandas sociais, reafirmando o compromisso da Companhia com o interesse público e o desenvolvimento sustentável do Paraná.



Alvorada do Sul/PR



- Governança Corporativa
- Desempenho Operacional
- Desempenho Econômico-Financeiro
- Gestão Jurídica
- Sustentabilidade
- Gestão do Capital Humano
- Destques

3 Desempenho Operacional

3.1.1 Programa Casa Fácil Paraná

Instituído pela Lei Estadual nº 20.394/2020, o **Programa Casa Fácil Paraná** é o programa habitacional do Governo do Estado do Paraná, desenvolvido e executado pela Cohapar, com o objetivo de viabilizar a produção de moradias destinadas a famílias com renda mensal de até dez salários mínimos, assegurando prioridade àquelas com menor faixa de renda, de modo a promover inclusão social e redução do déficit habitacional nos 399 municípios paranaenses.

Por meio de projetos próprios e de iniciativas realizadas em parceria com o Governo Federal, prefeituras municipais e a iniciativa privada, a Cohapar atua na viabilização de empreendimentos habitacionais tanto em áreas urbanas quanto rurais.

Além da construção de unidades habitacionais, a Companhia desenvolve ações de regularização fundiária, titulação de propriedades, urbanização de áreas, execução de obras de infraestrutura e recuperação ambiental, contribuindo para a melhoria das condições de moradia e da qualidade de vida da população paranaense.

O **Programa Casa Fácil Paraná** tornou-se referência para todo o país, inclusive recebendo prêmio Selo de Mérito pela Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC) por vários anos consecutivos.

Durante o exercício 2025, o programa foi operacionalizado através das seguintes modalidades:



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

Casa Fácil PR Valor de Entrada



Jussara/PR



3 Desempenho Operacional

3.1.1.1 Casa Fácil PR - Valor de Entrada

O **Valor de Entrada**, modalidade integrante do Programa Casa Fácil PR, é uma parceria entre o Governo do Estado do Paraná, por intermédio da Cohapar, e a Caixa Econômica Federal, destinada à concessão de subsídio financeiro para viabilizar a aquisição da casa própria por famílias de baixa renda, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal.

Trata-se de uma iniciativa que consolidou-se como referência nacional, reconhecida com o troféu Selo de Mérito, concedido pela Associação Brasileira das Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC), que reconhece as melhores práticas do poder público voltadas ao setor da habitação.

O modelo, amplamente reconhecido como boa prática em gestão habitacional, tem motivado diversos Estados e Municípios a procurar a Cohapar para intercâmbio de conhecimentos, cessão de modelos operacionais e compartilhamento de sistemas, com vistas à réplica da experiência em seus territórios. Esse processo resultou em ações de cooperação que, até o final de 2025 já totalizam 23 Estados e/ou Municípios atendidos.

Por meio dessa modalidade, o Governo do Estado do Paraná aporta subsídio financeiro (Valor de Entrada) no montante de R\$20.000,00 por família, visando ampliar o acesso ao programa de financiamento de casa própria.



Fazenda Rio Grande/PR



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

3 Desempenho Operacional

3.1.1.1 Casa Fácil PR - Valor de Entrada

Durante o exercício de 2025, o Estado ampliou a política pública com a criação da modalidade **Valor de Entrada - Terceira Idade**, destinada exclusivamente a pessoas idosas, com idade igual ou superior a 60 anos. Nessa modalidade, o subsídio estadual corresponde a R\$ 80.000,00. A iniciativa também foi reconhecida como referência nacional em outubro de 2025, sendo agraciada com o prêmio “Selo de Mérito” concedido pela Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC).



Arapongas/PR



Londrina/PR



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques





3 Desempenho Operacional

3.1.1.1 Casa Fácil PR - Valor de Entrada

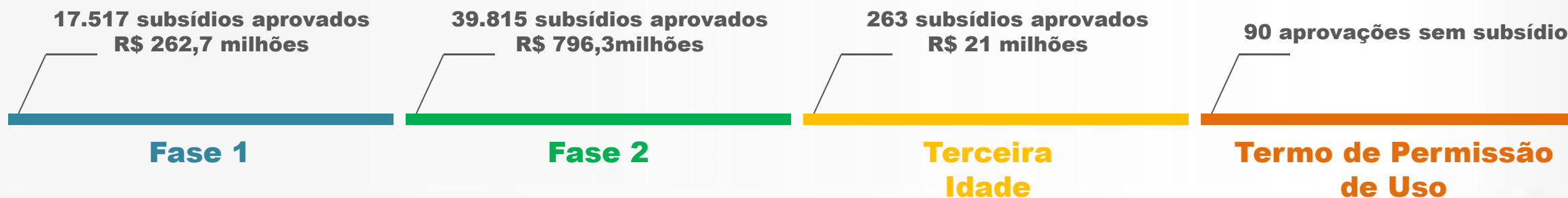
Desde o início do programa até 31 de dezembro de 2025, a Cohapar aprovou subsídios para atendimento de 57.595 famílias na modalidade Valor de Entrada, com investimentos do Governo do Estado na ordem de R\$ 1,08 bilhão.

Esses recursos contribuíram para a viabilização de 82.111 unidades habitacionais, distribuídas em 988 empreendimentos enquadrados no programa, totalizando R\$ 23,4 bilhões em investimentos.

NÚMEROS DO PROGRAMA CASA FÁCIL PR – VALOR DE ENTRADA

-  **144 Municípios atendidos**
-  **988 Empreendimentos**
-  **64.505 unidades habilitadas**
-  **240 Construtoras participantes**

SUBSÍDIOS APROVADOS PELA COHAPAR – VALOR DE ENTRADA



Total de Famílias Atendidas

57.685 famílias atendidas
Investimento de R\$ 1,08 bilhões



Fomento Total

82.111 unidades habitacionais
Investimento de R\$ 23,4 bilhões



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

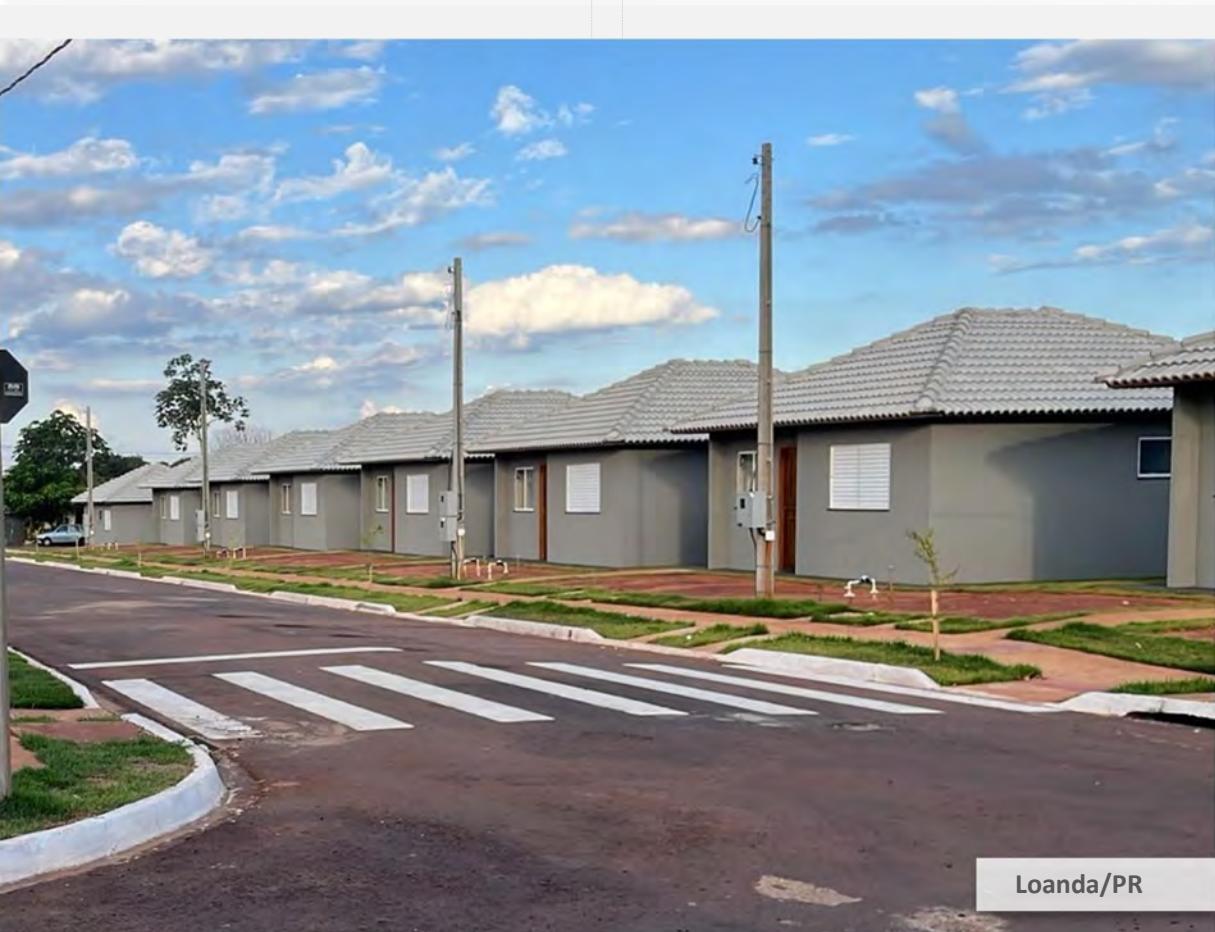
Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

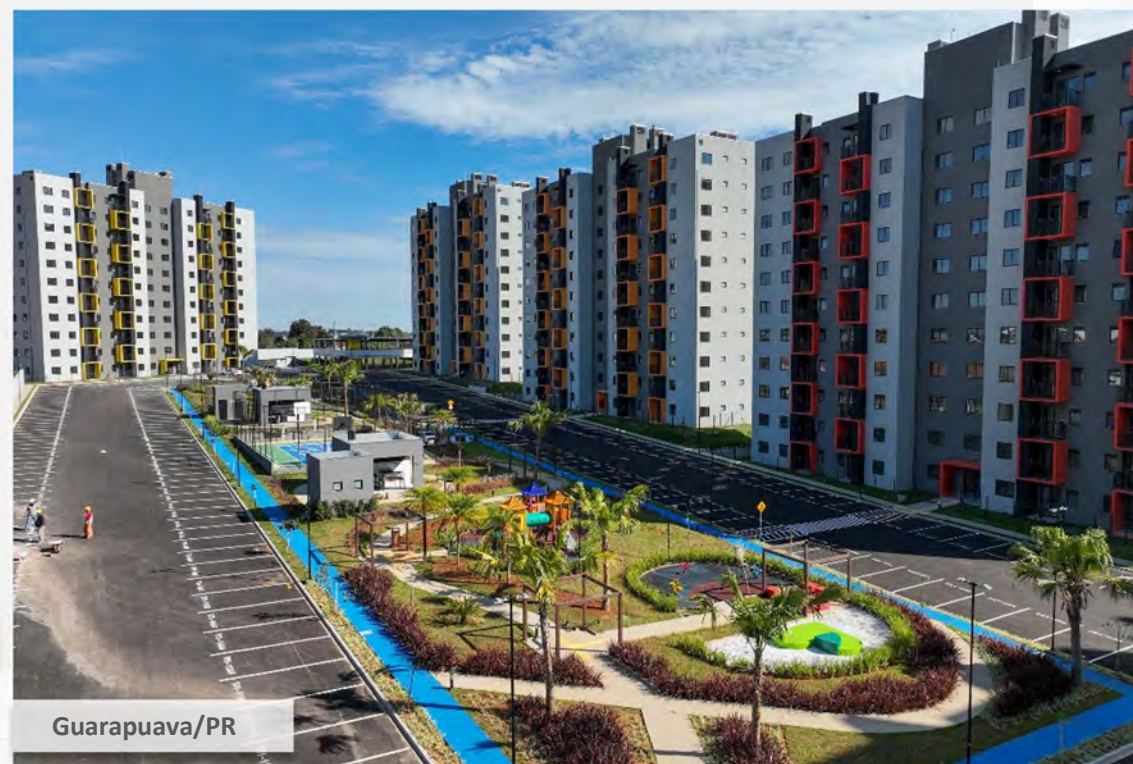
3 Desempenho Operacional

3.1.1.1 Casa Fácil PR - Valor de Entrada



Loanda/PR

Região Geográfica	Nº de Subsídios Aprovados
01 - Região Geográfica Intermediária de Curitiba	18.367
02 - Região Geográfica Intermediária de Guarapuava	1.211
03 - Região Geográfica Intermediária de Cascavel	6.126
04 - Região Geográfica Intermediária de Maringá	9.880
05 - Região Geográfica Intermediária de Londrina	16.765
06 - Região Geográfica Intermediária de Ponta Grossa	5.336
Total Geral	57.685



Guarapuava/PR

Casa Fácil PR Viver Mais



Arapongas/PR

3 Desempenho Operacional

3.1.1.2 Casa Fácil PR – Viver Mais

O **Viver Mais** é uma modalidade do programa estadual de habitação Casa Fácil Paraná, voltada ao atendimento da pessoa idosa. A iniciativa contempla a construção de condomínios residenciais fechados, planejados para oferecer moradia segura, acessível e adequada às necessidades desse público, promovendo qualidade de vida, autonomia e convivência comunitária.

Os beneficiários contribuem com aluguel mensal inicial correspondente a 15% do salário mínimo. Os valores arrecadados são integralmente reinvestidos na política habitacional do Estado, assegurando a sustentabilidade da iniciativa.

O projeto é reconhecido nacionalmente como referência em política habitacional direcionada exclusivamente à população idosa.



Cascavel/PR



Cascavel/PR



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

3 Desempenho Operacional

3.1.1.2 Casa Fácil PR – Viver Mais

No período compreendido entre 2019 a 2025, o Programa Casa Fácil PR **Viver Mais** já totalizou 1.360 unidades habitacionais viabilizadas considerando os empreendimentos entregues, em execução e em fase de viabilização, com investimentos aproximados de R\$ 247 milhões.



São Miguel do Iguaçu/PR



Campo Mourão/PR

RESULTADOS DO VIVER MAIS – 2019 a 2025			
Município	Nº Unidades Habitacionais	Investimento	Situação
Cornélio Procopio	40	R\$ 4.103.152,16	Entregue
Foz do Iguaçu	40	R\$ 4.667.564,54	Entregue
Jaguariaíva	40	R\$ 3.980.711,17	Entregue
Prudentópolis	40	R\$ 4.609.545,91	Entregue
Arapongas	40	R\$ 5.964.646,47	Entregue
Campo Mourão	40	R\$ 6.280.441,28	Entregue
Cascavel	40	R\$ 5.935.550,12	Entregue
Francisco Beltrão	40	R\$ 5.590.959,73	Entregue
Guarapuava	40	R\$ 6.599.513,47	Em obras
Irati	40	R\$ 5.442.700,17	Em obras
Ponta Grossa	40	R\$ 6.326.959,90	Em obras
Telêmaco Borba	40	R\$ 7.508.852,37	Em obras
Astorga	40	R\$ 8.400.000,00	Em obras
Goioerê	40	R\$ 8.383.000,00	Em obras
Guairá	40	R\$ 8.400.000,00	Em obras
Ivaiporã	40	R\$ 10.150.000,00	Em obras
Loanda	40	R\$ 8.500.000,00	Em obras
Santo Antônio do Sudoeste	40	R\$ 7.267.000,00	Em obras
São Miguel do Iguaçu	40	R\$ 8.665.597,00	Contratado
Toledo	40	R\$ 8.300.000,00	Contratado
Maringá	40	R\$ 8.898.342,17	Contratado
Pato Branco	40	R\$ 7.899.000,00	Contratado
Assis Chateaubriand	40	R\$ 7.950.000,00	Contratado
Cianorte	40	R\$ 7.620.000,00	Licitado
Colombo	40	R\$ 8.000.000,00	Em licitação
Londrina	40	R\$ 8.000.000,00	Em análise de viabilidade
Dois Vizinhos	40	R\$ 8.000.000,00	Em análise de viabilidade
Fazenda Rio Grande	40	R\$ 8.000.000,00	Em análise de viabilidade
Ibiporã	40	R\$ 8.000.000,00	Em análise de viabilidade
Lapa	40	R\$ 8.000.000,00	Em análise de viabilidade
Palmas	40	R\$ 8.000.000,00	Em análise de viabilidade
São José dos Pinhais	40	R\$ 8.000.000,00	Em análise de viabilidade
São Mateus do Sul	40	R\$ 8.000.000,00	Em análise de viabilidade
União da Vitória	40	R\$ 8.000.000,00	Em análise de viabilidade
Total	1.360	R\$ 247.443.536,46	



Telêmaco Borba/PR



Arapongas/PR



Ponta Grossa/PR



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques



Casa Fácil PR Vida Nova



3.1.1.3 Casa Fácil PR – Vida Nova

O programa Casa Fácil PR **Vida Nova** tem por objetivo melhorar a qualidade de vida da população socialmente vulnerável do Estado do Paraná, utilizando a moradia como um vetor de desenvolvimento social, familiar e comunitário.

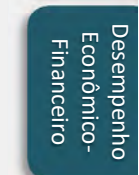
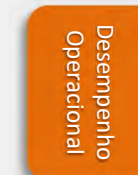
Responsável por viabilizar o atendimento habitacional subsidiado à famílias em condição de vulnerabilidade social, o Vida Nova tem como prioridade as famílias residentes em assentamentos precários do tipo favela e situações de risco.

Dentro do escopo do projeto estão previstas obras de construção de novas moradias, equipamentos comunitários, infraestrutura urbana e recuperação ambiental de áreas degradadas. Os municípios são selecionados a partir do Sistema de Necessidades Habitacionais do Estado do Paraná - SIPEHIS.

O Vida Nova abrange todas as regiões do Estado do Paraná, prevendo projetos em favelas e/ou áreas de risco em 110 municípios do Estado, com a construção de aproximadamente 4.500 unidades habitacionais. Os recursos para o programa são oriundos da operação de crédito junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento-BID (referente a operação BR-L 1588), assinada em Dezembro/2024.

Essa contratação prevê empréstimo junto ao BID no valor de U\$150 milhões de dólares e o aporte de contrapartida do Governo do Estado do Paraná de U\$ 37,5 milhões de dólares, totalizando U\$ 187,5 milhões de dólares, a serem aplicados no período de 2025 a 2029. O exercício de 2025 concentrou a fase de preparação e instrução processual, sendo a efetiva contratação e início de obras programadas para ocorrer a partir de 2026.

Ainda em 2025, foi desenvolvida a primeira etapa de um Sistema de Informações específico e próprio da Cohapar, que dará suporte à gestão do programa, englobando todas as áreas da Companhia e permitindo agilidade, eficiência e integração de dados na elaboração de projetos, auxiliando no mapeamento dos processos para acompanhamento de todas as etapas e destinação de tempo e recursos suficientes para cada tarefa.



3 Desempenho Operacional

3.1.1.3 Casa Fácil PR – Vida Nova

Pelas características do programa, o **Vida Nova** foi selecionado pelo BID para aplicar nova metodologia de Avaliação de Impacto, que visa identificar os impactos socioambientais produzidos durante a intervenção. Tal medida propiciará à Cohapar a possibilidade de identificar dados e evidências que permitam adotar abordagens mais efetivas e suporte para o processo de tomada de decisões, além de representar um novo modelo que pode se estender às demais modalidades da mesma natureza.

Para gerir a execução do programa Vida Nova, a Companhia instituiu a Unidade de Gestão do Programa (UGP), que vem conduzindo, desde o início de 2025, a etapa de preparação para subsidiar as licitações das primeiras contratações com os recursos captados junto ao BID.

Nesse primeiro ano de execução do programa, foram celebrados 67 convênios com os primeiros municípios a serem atendidos. Além das análises dos terrenos, desenvolvimento de projetos e estudos socioambientais, foram realizadas a contratação de equipamentos, capacitações, estudos geológicos, entre outros itens estruturantes que permitirão a efetiva licitação das obras a partir do próximo ano.



Floraí/PR



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

Casa Fácil PR Parcerias e Rural



Alvorada do Sul/PR

3 Desempenho Operacional

3.1.1.4 Casa Fácil PR – Parcerias

A Cohapar atua em parceria com o Programa Minha Casa Minha Vida Urbano nas modalidades FNHIS, Sub-50 e FAR. Na modalidade FNHIS, durante o ano de 2025, a Companhia logrou êxito na contratação de três empreendimentos previamente selecionados pelo Ministério das Cidades: Rio Branco do Sul, Barracão e Quedas do Iguaçu, que somam 95 unidades habitacionais.

Também houve a publicação de novo ciclo de seleções do programa, em que a Cohapar obteve êxito na seleção prévia de projetos em Iretama, Santa Amélia, Guairaçá, Bituruna, General Carneiro, e Bela Vista da Caroba, que somam 120 unidades habitacionais.

Já na modalidade FAR, a Cohapar protocolou junto a Caixa Econômica Federal 978 unidades que estão em tramitação para contratação, além das 1.038 unidades em execução durante o mesmo exercício.



3.1.1.5 Casa Fácil PR – Rural

A Cohapar também atua como Entidade Organizadora do Programa Minha Casa Minha Vida Rural. Atualmente, encontram-se em fase de contratação 1.045 unidades selecionadas no âmbito do Programa, em conformidade com a Portaria MCID nº 743, de 20 de junho de 2023.

O Minha Casa Minha Vida Rural tem por finalidade subsidiar a produção ou melhoria de unidades habitacionais para agricultores familiares, trabalhadores rurais e famílias residentes em área rural, organizados por meio de entidades, de natureza pública ou privada sem fins lucrativos, e por intermédio de operações de subvenção com recursos do orçamento geral da União.

Em 2025, houve a contratação de 345 unidades habitacionais. Dessas, 310 unidades estão com execução em andamento, em 13 municípios, resultando num investimento de contrapartida do Governo do Paraná na ordem de R\$ 4 milhões.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

Casa Fácil PR Municípios



CASA FÁCIL MUNICÍPIOS R\$ 533 MILHÕES

PARA CONSTRUIR NOVAS HISTÓRIAS EM 324 CIDADES



3 Desempenho Operacional

3.1.1.6 Casa Fácil PR – Municípios

A nova modalidade do programa **Casa Fácil Paraná Municípios** foi lançada pelo Governo do Estado no segundo semestre de 2025, com a previsão de liberação de até R\$ 540 milhões no decorrer dos próximos anos, para a construção de até 4.100 moradias em até 324 municípios paranaenses, com no máximo 25 mil habitantes. Essa iniciativa visa ampliar o acesso à casa própria e levar a produção habitacional para todo o território paranaense.

O objetivo é atender famílias que vivem em situações de vulnerabilidade, como aquelas que moram áreas de risco, em condições insalubres ou em casas muito precárias, que receberão novas unidades de forma gratuita.

A iniciativa prevê a construção de casas conforme o porte populacional da cidade:

- ✓ Municípios com até 10 mil habitantes: 10 casas construídas;
- ✓ Municípios com 10 a 15 mil habitantes: 15 casas construídas;
- ✓ Municípios com 15 a 20 mil habitantes, 20 casas construídas; e
- ✓ Municípios com 20 a 25 mil habitantes, 25 casas construídas.

Nessa modalidade, a Cohapar fornecerá o projeto padrão das moradias, enquanto as prefeituras ficarão responsáveis por disponibilizar os terrenos e contratar a execução. Os valores de investimento serão repassados diretamente às administrações municipais por meio de convênios firmados com a Cohapar.

Ainda em 2025, foram celebrados os três primeiros convênios, no valor total de R\$ 5,2 milhões para a construção de 40 unidades habitacionais, sendo 20 unidades em Iporã, 10 unidades em Lidianópolis e 10 unidades no município de Rio Bom.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

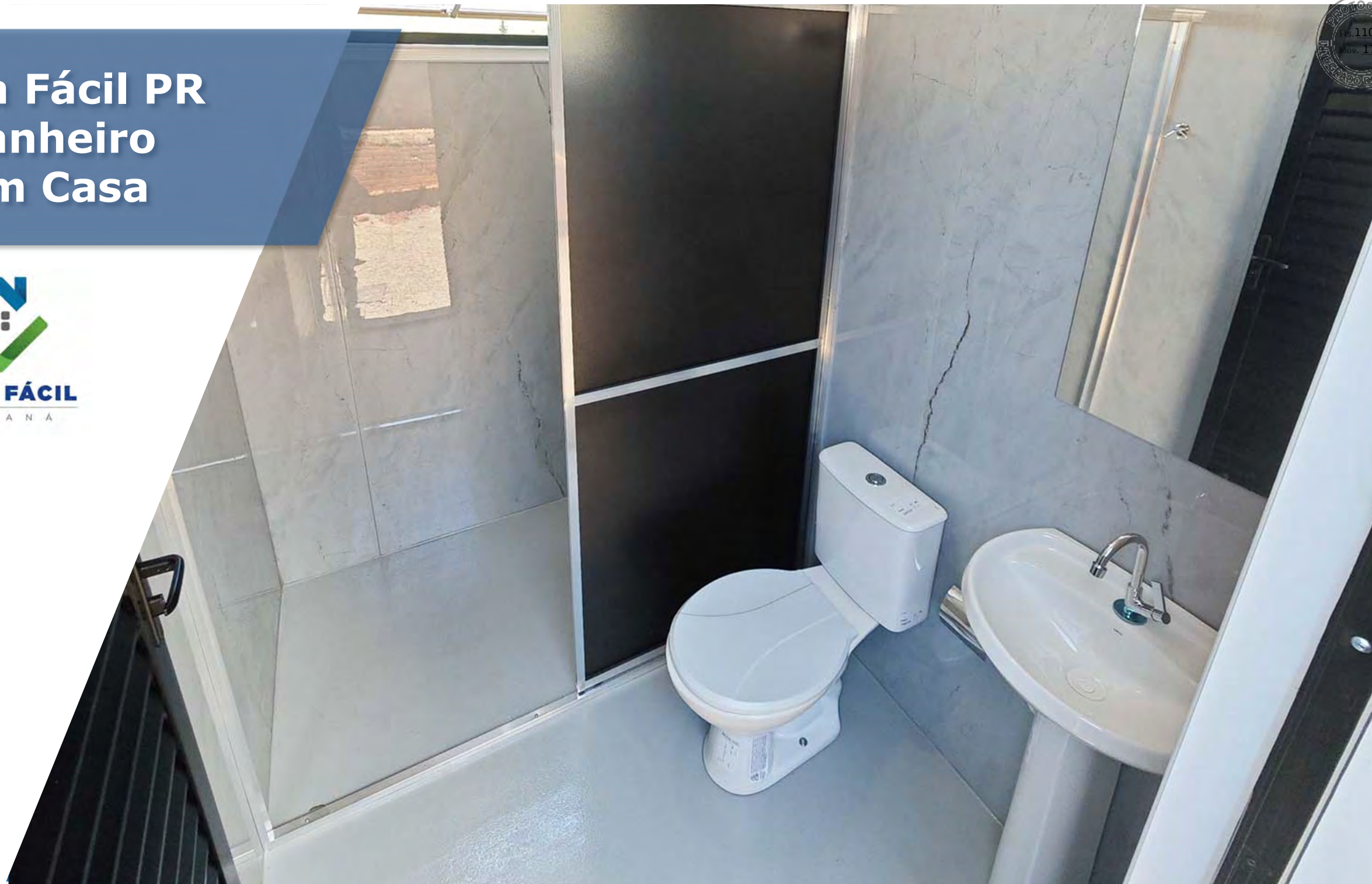
Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

Casa Fácil PR Banheiro em Casa



3 Desempenho Operacional

3.1.1.7 Casa Fácil PR – Banheiro em Casa

A modalidade **Banheiro em Casa** é um investimento do Governo do Estado do Paraná destinada a famílias de baixa renda que residem em moradias sem banheiro ou com banheiro em condições extremamente precárias.

A ação, que é viabilizada pela Cohapar com o apoio da Sanepar, prevê a entrega e a instalação de módulos sanitários completos e pré-fabricados, promovendo melhores condições de higiene, salubridade e dignidade para as famílias atendidas.

Em 2025, foi realizada licitação para a aquisição e instalação de 3.419 módulos sanitários, com investimento previsto de aproximadamente R\$ 58 milhões.

Em novembro do mesmo ano, foi executado projeto piloto no município de Ivaiporã, contemplando as primeiras famílias beneficiadas pelo programa **Banheiro em Casa**.

A previsão é de que a totalidade dos módulos contratados seja instalada até o final de 2026, ampliando o acesso a condições adequadas de saneamento e promovendo melhorias diretas na qualidade de vida das famílias atendidas.

Os módulos sanitários são construídos em modelo off-site, ou seja, pré-fabricados fora dos canteiros e transportados prontos para instalação, o que garante mais agilidade e menor custo operacional. Cada unidade conta com vaso sanitário com caixa acoplada, lavatório, chuveiro elétrico, acabamentos hidráulicos e elétricos, iluminação em LED e espelho, atendendo a padrões de qualidade e salubridade. Depois da entrega da estrutura, as equipes da Sanepar fazem as conexões hidráulicas e garantem o pleno funcionamento do módulo na residência beneficiada.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

Casa Fácil PR Rio Bonito do Iguaçu



3 Desempenho Operacional

3.1.1.8 Obras Emergenciais – Desastre Natural em Rio Bonito do Iguaçu/PR

Em 7 de novembro de 2025, o município de Rio Bonito do Iguaçu, localizado na região Centro-Sul do Paraná, foi atingido por evento meteorológico extremo que resultou em desastre de grandes proporções, com a ocorrência de um tornado que devastou parte significativa da área urbana.

Diante da gravidade da situação, o Governo do Estado mobilizou-se de forma imediata para prestar assistência à população atingida e apoiar a reconstrução da cidade.

A Cohapar integrou a força-tarefa estadual, com atuação em diversas frentes, destacando-se a provisão habitacional às famílias que tiveram suas moradias destruídas.

Em novembro de 2025, foi realizada licitação para a aquisição, em caráter emergencial, de até 320 módulos habitacionais pré-fabricados (offsite), destinados à instalação em áreas públicas de propriedade do Município de Rio Bonito do Iguaçu.

Com investimento de R\$ 43.969.024,00, o contrato para implantação das unidades foi celebrado e teve início no final de novembro/2025, apenas 19 dias após o evento.

A efetiva montagem e entrega das moradias ficou condicionada à disponibilização das áreas pela Administração Municipal, seja em terrenos individuais onde houve perda total das residências, seja em novas áreas de propriedade do poder público local.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

3 Desempenho Operacional

3.2 Situação das Obras e Empreendimentos

2025

Unidades Habitacionais Concluídas

Em 2025, foram concluídos 13 empreendimentos em diversos municípios do Estado do Paraná, compreendendo:



Unidades Habitacionais Em Obras

A Companhia encerrou o exercício com 42 empreendimentos em execução, com:



EXECUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS - POSIÇÃO EM 31/12/2025

Programa/Linha de Financiamento	OBRAS CONCLUÍDAS EM 2025			OBRAS EM EXECUÇÃO			OBRAS TEMPORARIAMENTE PARALISADAS			
	Empreend.	Unidades	Investimento	Empreend.	Unidades	Investimento	Empreend.	Unidades	Investimento	
URBANO	RECURSO ESTADO - Financiamento Cohapar	1	41	R\$ 4.670.965,68	4	199	R\$ 20.229.635,94	1	48	R\$3.499.226,91
	RECURSO ESTADO - Vida Nova	-	-	-	1	75	R\$ 8.706.107,94	-	-	-
	RECURSO ESTADO - Viver Mais	4	160	R\$ 24.037.186,18	10	400	R\$ 79.652.198,06	-	-	-
	FAR	-	-	-	1	240	R\$ 21.015.200,24	-	-	-
	FGTS PJ	8	1.773	R\$ 268.485.323,59	3	339	R\$ 53.935.385,52	-	-	-
	SUB 50	-	-	-	1	40	R\$ 1.200.000,00	-	-	-
RURAL	PARCERIA	-	-	-	2	75	R\$ 4.479.843,73	-	-	-
	PNHR	-	-	-	20	310	R\$29.081.208,50	3	27	R\$ 769.000,00
TOTAL	13	1.974	R\$ 297.193.475,45	42	1.678	R\$ 218.299.579,93	4	75	R\$ 4.268.226,91	



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

Casa Fácil PR Fiscalização Escolas



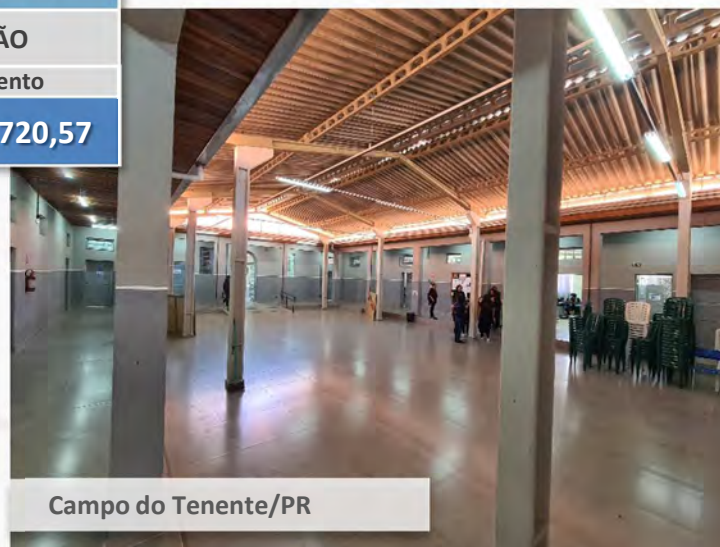
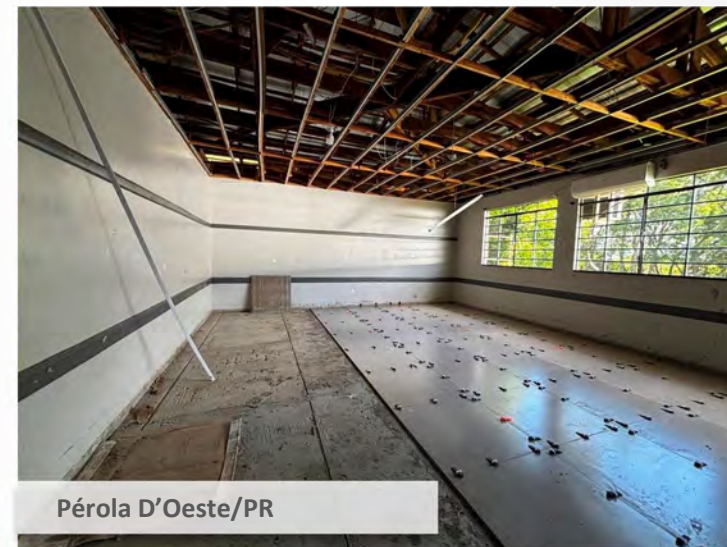
3.3 Fiscalização de Obras em Instituições de Ensino

A Cohapar realiza atividades de acompanhamento e fiscalização de obras e serviços de engenharia em edificações da rede pública estadual de ensino, em parceria com o Instituto Fundepar, contribuindo para a adequada execução dos empreendimentos e para a correta aplicação dos recursos públicos.

No exercício de 2025, foi concluído o acompanhamento e a fiscalização de obras e serviços de engenharia em 53 unidades escolares, além de 51 estabelecimentos de ensino que encerraram o exercício em processo de fiscalização, totalizando investimentos na ordem de R\$ 154,7 milhões.

FISCALIZAÇÃO DE OBRAS EM ESCOLAS - POSIÇÃO EM 31/12/2025

ESCOLAS	OBRAS CONCLUÍDAS EM 2025		OBRAS EM EXECUÇÃO	
	Quantidade	Investimento	Quantidade	Investimento
TOTAL	53	R\$75.759.139,66	51	R\$79.018.720,57



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

Casa Fácil PR Regularização Fundiária



COHAPAR



3.4 Regularização Fundiária

3.4.1 Casa Fácil PR – Paraná Regularizado

Durante o exercício de 2025, a Cohapar implantou o **Programa Paraná Regularizado**, visando promover e ampliar as ações de regularização fundiária no Estado Paraná.

A iniciativa tem como foco a regularização de núcleos urbanos informais consolidados, localizados em áreas públicas ou particulares sem restrições ambientais ou de risco, ocupados predominantemente por famílias com renda de até três salários-mínimos. O Programa é operacionalizado por meio da celebração de convênios com os municípios paranaenses, aos quais são disponibilizados suporte técnico especializado e repasse de recursos financeiros.

O programa integra a política habitacional de interesse social, promovendo a inclusão urbana, a garantia do direito à moradia e a segurança jurídica patrimonial às famílias beneficiadas, mediante a titulação e a entrega da matrícula individualizada dos imóveis em nome dos ocupantes.

Com essa iniciativa, a Companhia reforça seu compromisso institucional com a promoção da cidadania, com a ordenação territorial e com a efetivação do direito à cidade, contribuindo para a redução do passivo fundiário e para o desenvolvimento urbano sustentável no Estado.

3.4.2 Casa Fácil PR – Escrituração Direta

A **Escrituração Direta** é um programa que viabiliza a emissão de Contratos de Compra e Venda com força de Escritura Pública, com baixo custo, destinada aos moradores de casas financiadas pela Cohapar que já quitaram todas as prestações de seu financiamento imobiliário, assegurando-lhes a regularização do imóvel e segurança jurídica. O processo é realizado diretamente pela Companhia e possui custo reduzido, com condições facilitadas de pagamento, conferindo benefícios de descontos em impostos e taxas cartorárias.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques



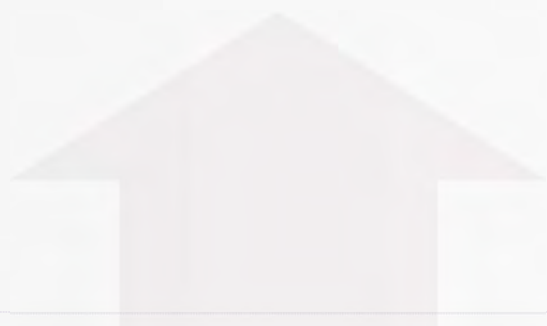
3 Desempenho Operacional

3.4 Regularização Fundiária

3.4.3 Casa Fácil PR – Escritura na Mão

O programa **Escritura na Mão** tem por objetivo fomentar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais, ocupados predominantemente por famílias de baixo poder econômico, com intuito de garantir o direito de propriedade. O processo é custeado pelo Estado, com recursos do Fundo Estadual de Combate à Pobreza, e atende ao público com renda de até três salários mínimos.

Para adesão ao programa, os municípios indicam áreas passíveis de regularização e apresentam a documentação dos residentes. Após essa etapa, a Companhia realiza procedimento licitatório para contratação de empresas especializadas para realizarem os serviços, as quais são responsáveis por todos os trâmites até a entrega da matrícula averbada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis.



2025

Titulações e Regularizações Realizadas:

A Cohapar encerrou o exercício de 2025 com os seguintes títulos entregues e/ou em execução no âmbito das modalidades do Programa Casa Fácil Paraná Escrituração Direta, Escritura na Mão e Paraná regularizado, além da titulação de imóveis próprios e do PAC:

1.079 Títulos entregues em 237 Municípios

ESCRITURAÇÃO DIRETA

2.560 Títulos contratados

ESCRITURA NA MÃO Investimentos na ordem de R\$ 1,6 milhões

165 Títulos Entregues

IMÓVEIS PRÓPRIOS E PAC

1.032 Famílias a serem beneficiadas

PARANÁ REGULARIZADO

3 Convênios firmados, com investimento total na ordem de R\$ 2 milhões



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

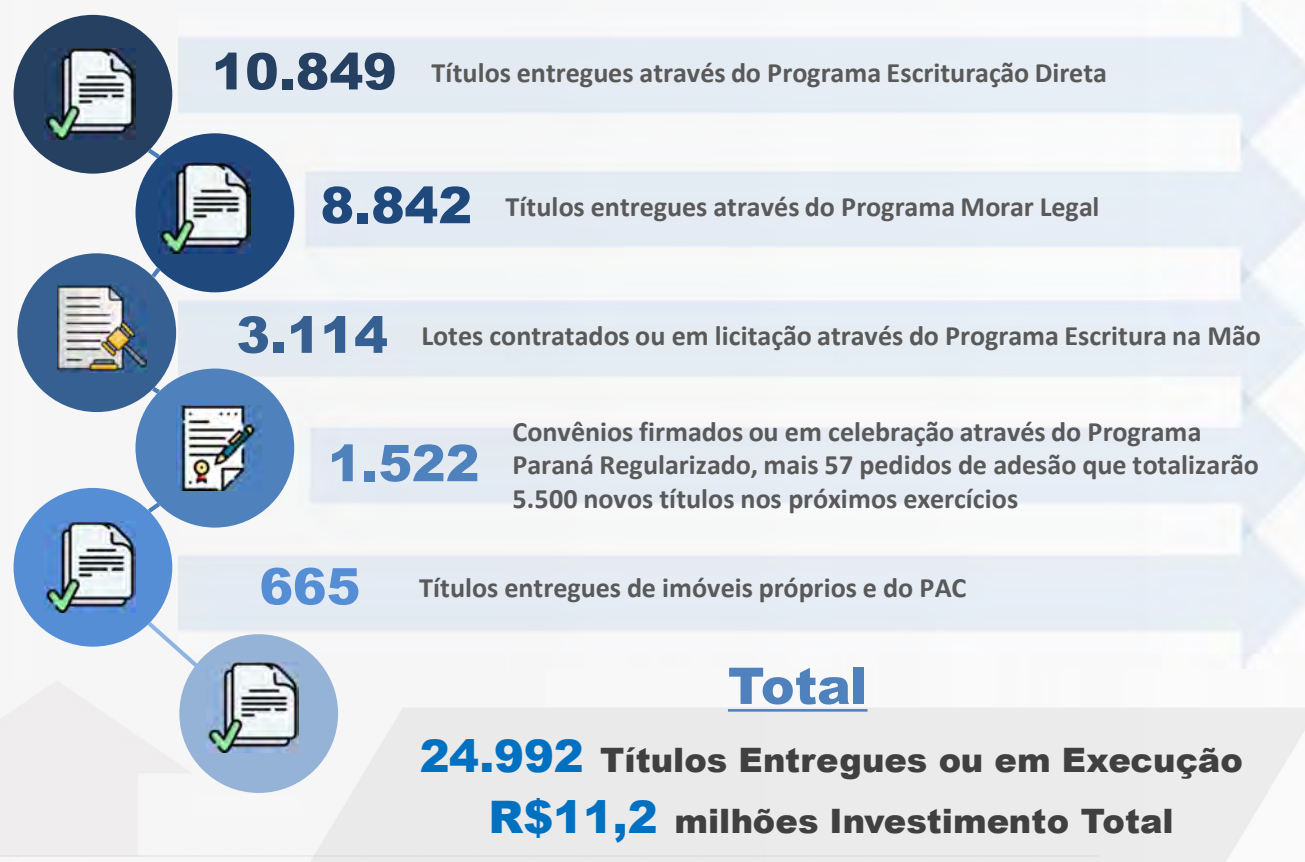
Gestão do Capital Humano

Destques

3.4 Regularização Fundiária

NÚMEROS DO PROGRAMA CASA FÁCIL PR – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Exercícios 2019 a 2025



Atividades em Destaque 2025

- Criação da modalidade Paraná Regularizado;
- Fortalecimento de ações no Programa Viver Mais em parceria com a Secretaria da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior (SETI), através do Programa Aurora;
- Acompanhamento das atividades realizadas pelos Escritórios Regionais nos empreendimentos concluídos do Viver Mais;
- Ações de execução da modalidade Banheiro em Casa, mediante articulação para apresentação de demanda pelos municípios e diagnóstico dos documentos apresentados;
- Ações de apoio aos Escritórios Regionais, visando a contratação de empreendimentos no Casa Fácil Rural, inserido no Programa Nacional de Habitação Rural em parceria com a Caixa Econômica Federal e o Programa Minha Casa Minha Vida Rural;
- Avanço nos processos de registro de loteamento, desapropriação e titulação de famílias inseridas nas áreas do PAC e em imóveis próprios da Companhia;
- Parceria com o TJPR no âmbito do Programa Moradia Legal, para titulação de famílias residentes em imóveis que foram financiados junto à Cohapar;
- Apoio aos municípios na disponibilização de modelos de instrumentos técnicos na área de regularização fundiária;
- Realização de atividades do Programa Vida Nova, como reuniões, capacitações, com destaque para a seleção das famílias e indicação de tipologias habitacionais;
- Reuniões mensais junto aos Escritórios Regionais de monitoramento das ações, adesões e execuções de medidas na área de regularização fundiária.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques



3.5 Gestão de Obras

3.5.1 Implementação do Sistema de Gestão de Projetos e Obras (SGPO)

O Sistema de Gestão de Projetos e Obras (SGPO) é uma ferramenta da Secretaria de Estado das Cidades do Paraná (SECID) voltada ao acompanhamento técnico e físico-financeiro de obras públicas de engenharia. Desenvolvido pela Celepar, o sistema permite gerenciar cronogramas, contratos e projetos de edificações, assegurando eficiência e agilidade na fiscalização de construções, incluindo unidades escolares, bem como transparência nas obras públicas do Paraná.

Em 2025, a Diretoria de Obras da Companhia iniciou a utilização do SGPO para os contratos licitados a partir de 2024 e devidamente cadastrados no Sistema de Gestão de Materiais e Serviços (GMS), passando a realizar a gestão e a fiscalização das obras por meio da nova plataforma.

A adoção do sistema representa um avanço na modernização dos procedimentos internos e na qualificação do controle técnico-administrativo.

Destaca-se que a experiência prévia dos fiscais de obras na aplicação do SGPO na fiscalização de unidades escolares da Fundepar contribuiu significativamente para a implementação célere e eficiente da ferramenta no âmbito da Cohapar.

PRINCIPAIS FUNCIONALIDADES DO SISTEMA



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

3.6 Gestão de Projetos

3.6.1 Building Information Modeling (BIM)

O *Building Information Modeling* (BIM) é uma metodologia inovadora, que permite a criação de projetos inteligentes a partir da simulação e construção virtual de empreendimentos, garantindo maior assertividade na execução de obras ao simular diferentes soluções e corrigir possíveis erros.

A modelagem colabora para sustentabilidade, através de análises de eficiência, impactos técnicos e financeiros, assim como permite a comunicação através de ferramentas tecnológicas utilizadas pelos setores envolvidos com arquitetura, engenharia e construção.

No Paraná, o BIM é utilizado como metodologia de trabalho colaborativo e digital, adotada pelo Governo Estadual para planejar, projetar e construir obras públicas através de modelos 3D inteligentes que contêm dados técnicos, custos e prazos, visando aumentar a eficiência, transparência e reduzir desperdícios.

Tem como objetivo melhorar a gestão de obras públicas, reduzir retrabalhos, controlar prazos e custos, e garantir maior transparência.

Para o desenvolvimento e análise de projetos em ambiente BIM, a Cohapar tem investindo na aquisição de hardwares e softwares e na capacitação de seus técnicos.

Nesse sentido, em 2025, a Companhia efetuou a contratação 8 licenças *single user* do software Autodesk AEC Collection (Architecture, Engineering & Construction) por 36 meses, com investimento total no valor de R\$ 287,7 mil para o período.

Em abril/2025, a Cohapar, em conjunto com representantes de seis instituições públicas estaduais participaram da 11ª Turma de Capacitação do Canal BIM Paraná. A iniciativa, que integra o 1º Ciclo de Capacitação do Canal BIM PR, foi promovida pela Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística (SEIL), em parceria com a Escola de Gestão do Paraná.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

3.7 Gestão Administrativa

3.7.1 Mudança de Sede

Em atendimento às diretrizes estabelecidas no Plano de Governo do Paraná, que prevê a criação de centros administrativos com vistas à geração de economia, eficiência e maior integração entre os órgãos públicos, a Cohapar realizou, entre os dias 15 e 17 de outubro/2025, a mudança de sua sede administrativa para novo imóvel localizado no bairro Hauer, em Curitiba/PR.

A iniciativa buscou ampliar o acesso da população aos serviços e aprimorar a gestão administrativa, além de contribuir para a revitalização da região, fomentando a atividade econômica local, por meio do aumento da circulação de pessoas e da dinamização de pequenos negócios.

A transferência envolveu ampla mobilização logística de bens e serviços, conduzida de forma planejada para assegurar a continuidade das atividades institucionais.

A centralização de estruturas administrativas em ambiente compartilhado com outros órgãos estaduais, como Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, Secretaria da Justiça e Secretaria da Inovação, reforça a integração das ações governamentais, beneficiando diretamente a população ao proporcionar maior sinergia no atendimento prestado.



Dentre os resultados alcançados, destacam-se:

- 4,9%** → Economia mensal nas despesas com locação.
- 19,34%** → Redução nos custos com serviços terceirizados, como portaria 24 horas e jardinagem.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

3 Desempenho Operacional

3.7 Gestão Administrativa

3.7.2 Licitação e Contratos

Licitações Realizadas em 2025 - COHAPAR

Certame	Quantidade	Descrição
Licitações Cohapar	36	A maior parte dos processos ocorreu por meio do Modo de Disputa Aberto, adotando-se como critério de julgamento o menor preço ou o maior desconto.
Chamamentos	3	Doação de bens inservíveis.
Credenciamento Casa Fácil PR	98	Credenciamentos de empresas do ramo da construção civil para apresentação de empreendimentos, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, visando a disponibilização de unidades habitacionais à COHAPAR para atendimento de famílias com renda mensal bruta de até 4 salários mínimos nacionais, através do Programa Casa Fácil PR (agente financeiro Caixa Econômica).
Manifestação de Interesse BID	1	Prestação de serviços especializados de assessoria técnica, administrativo-financeira, de gerenciamento, monitoramento e avaliação, para apoio à Unidade de Gestão do Programa Vida Nova – UGP/VIDA NOVA

Valores Contratados e/ou Registrados no Exercício de 2025:



Destaca-se, ainda, a economia obtida nas seguintes contratações administrativas realizadas em 2025, considerando o valor máximo estimado para a abertura da licitação e o valor efetivamente contratado:

- 90,4%** Economia na contratação de serviços de formação de redes privadas, para provimento de comunicação ponto-a-ponto
- 39,2%** Economia na aquisição de aparelhos de telefone (RA TELECOM) para SEDE
- 15,2%** Economia na locação de equipamento multifuncional
- 4,5%** Economia na contratação do serviço de gerenciamento de abastecimento de combustíveis da frota de veículos
- 2%** Economia na contratação de Sistema Integrado de Gestão de Crédito Imobiliário – SIGCI



3.7 Gestão Administrativa

3.7.3 Infraestrutura e Tecnologia

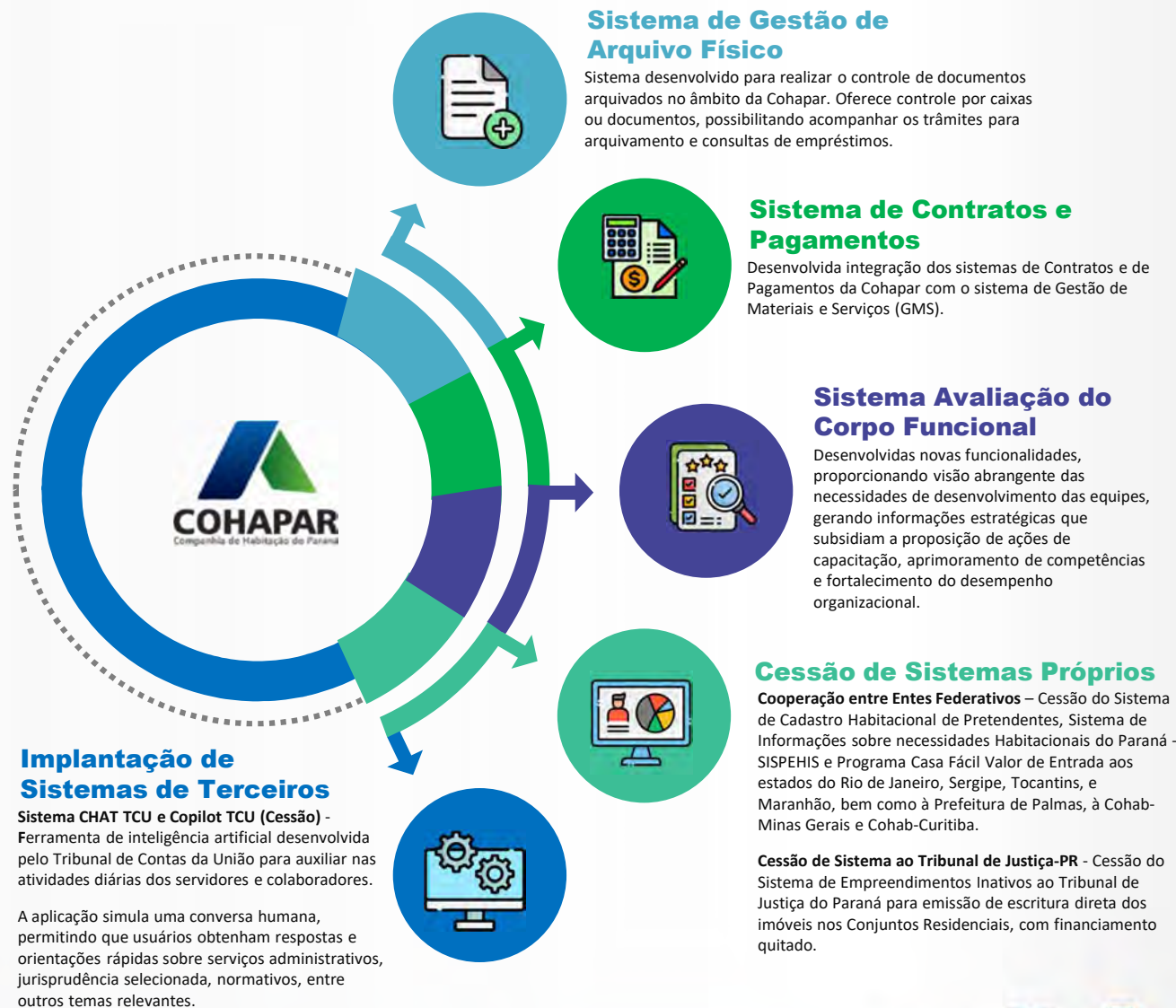
Política de Segurança da Informação

Em 2025, foi instituída a Política de Segurança da Informação (PSI) da Cohapar, com a finalidade de estabelecer princípios, diretrizes, responsabilidades e competências para a implementação de ações e controles destinados a garantir a segurança das informações e de dados pessoais, inclusive no relacionamento com outras entidades públicas ou privadas.

Rede Corporativa

Adicionalmente, em 2025, foi instituída a Instrução Normativa nº 007/2025-DIAF, que estabelece procedimentos para utilização da Rede Corporativa e acesso à Internet, bem como orienta o envio e recebimento de mensagens pelo correio eletrônico corporativo da Companhia, observando os requisitos previstos na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) e na Política de Dados e Privacidade da Cohapar.

Desenvolvimento e Cessão de Sistemas pela Equipe da Cohapar



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques



3.7 Gestão Administrativa

3.7.4 Poupa Tempo Paraná

O Poupatempo Paraná é um programa instituído pelo Governo do Estado com a finalidade de centralizar a prestação de serviços públicos estaduais, promovendo maior eficiência, racionalização de recursos e melhoria da experiência do cidadão no acesso às políticas públicas.

A iniciativa foi concebida para ampliar a agilidade, a praticidade e a efetividade do atendimento, mediante sistema de agendamento prévio disponibilizado em plataforma digital (site e aplicativo oficiais), reduzindo filas, otimizando fluxos de atendimento e evitando deslocamentos desnecessários.

Em outubro de 2025, entraram em operação as primeiras unidades do programa, implementando novo modelo de atendimento integrado nas principais cidades do Estado.



Entre os mais de 100 serviços ofertados à população paranaense, destacam-se aqueles vinculados à política habitacional estadual. Os cidadãos interessados em adquirir imóvel com benefícios do Programa Casa Fácil Paraná poderão realizar cadastro diretamente nas centrais de atendimento. Ademais, beneficiários com financiamento ativo junto à Cohapar poderão consultar débitos, emitir faturas e atualizar informações cadastrais.

Também serão disponibilizados serviços de atualização de dados, consulta à inscrição em programas habitacionais e orientações relativas ao Programa Casa Fácil Paraná, ampliando a transparência, o acesso à informação e o atendimento às famílias de baixa renda, em consonância com as diretrizes de inclusão social e fortalecimento das políticas públicas de habitação no Estado do Paraná.

No âmbito da implementação do programa, foram estruturadas ações de capacitação das equipes, com início em outubro de 2025, totalizando até o momento cerca de 10 turmas e aproximadamente 100 horas de treinamento, voltadas especialmente aos procedimentos do Departamento de Gestão Imobiliária da Companhia, com ênfase no atendimento ao cidadão e na padronização de rotinas. Está previsto treinamento para nova turma em fevereiro de 2026, em continuidade à estratégia institucional de aprimoramento permanente da qualidade do atendimento prestado à população.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

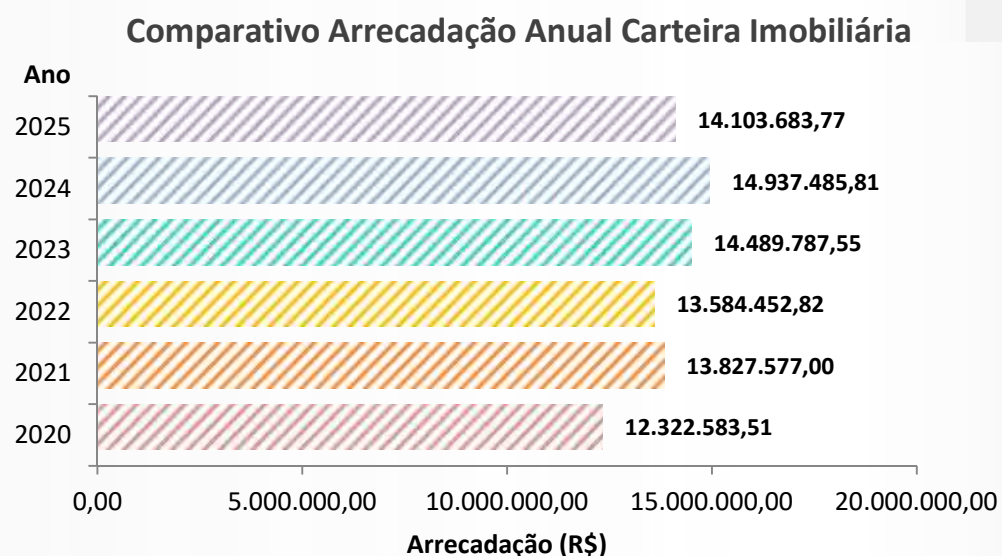
Destques

4.1 Gestão Imobiliária

4.1.1 Arrecadação da Carteira Imobiliária da Cohapar

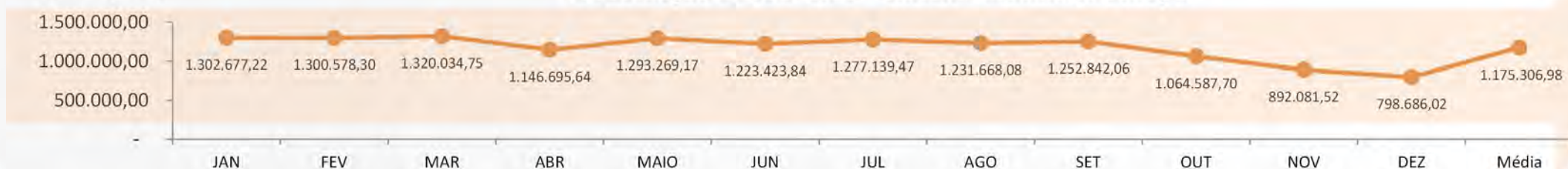
No exercício de 2025, a arrecadação da Carteira Imobiliária da COHAPAR foi na ordem de R\$ 14,1 milhões:

Arrecadação da Carteira Imobiliária da COHAPAR Exercício de 2025 (por Escritório Regional)			
Escritório Regional	1º Semestre/2025	2º Semestre/2025	Total
CURITIBA	372.047,44	249.998,30	674.618,85
PONTA GROSSA	438.963,58	313.419,50	828.633,44
GUARAPUAVA	501.197,56	461.970,79	1.042.391,84
CASCAVEL	959.447,27	747.629,46	1.843.753,16
CAMPO MOURÃO	666.147,62	416.586,92	1.203.659,89
MARINGÁ	675.130,86	393.128,85	1.193.569,31
APUCARANA	636.764,51	460.913,24	1.207.527,03
FRANCISCO BELTRÃO	310.021,88	188.574,22	560.793,27
CORNELIO PROCOPIO	1.246.600,56	943.581,60	2.402.603,10
UMUARAMA	641.211,04	411.571,14	1.160.897,51
UNIÃO DA VITORIA	350.195,04	195.753,90	595.562,89
PARANAÍ	363.784,63	228.673,49	657.177,83
LONDRINA	399.629,18	228.063,98	732.495,66
TOTAL	R\$ 8.863.818,39	R\$ 5.239.865,38	R\$ 14.103.683,77



Arrecadação R\$

Arrecadação Mensal 2025 - Carteira Imobiliária Cohapar

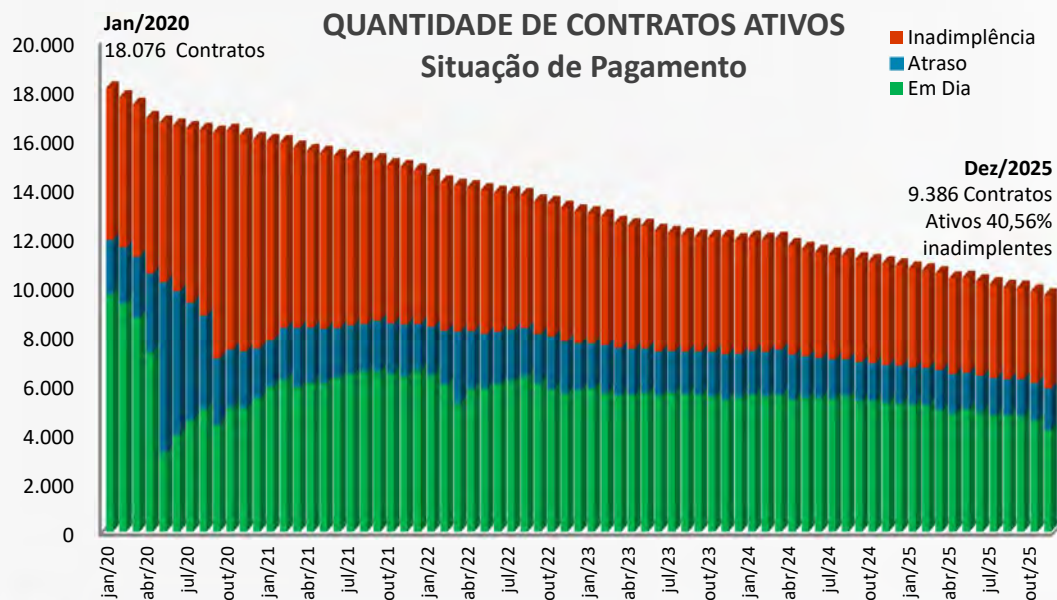


4.1 Gestão Imobiliária

4.1.2 Contratos Ativos e Inadimplência

Considerando o perfil socioeconômico do público atendido pela Cohapar, o potencial de arrecadação imobiliária da Companhia vem registrando redução gradual nos últimos exercícios, em razão da diminuição do número de contratos ativos em sua carteira.

Em 2025, a Companhia encerrou o exercício com 9.386 contratos ativos, dos quais 40,56% encontram-se inadimplentes:



4.1.3 Recebimento de Créditos e Processos de Novação FCVS

O Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), instituído no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) tem como finalidade garantir o limite de prazo para amortização das dívidas oriundas de financiamentos habitacionais. Com a edição da Lei nº 12.409/2011, o FCVS passou a assumir os direitos e obrigações do extinto Seguro Habitacional do SFH (SH/SFH), oferecendo cobertura direta aos contratos averbados na Apólice Pública. Nessa condição, o Fundo é responsável pela liquidação ou amortização do saldo devedor em caso de morte ou invalidez permanente do mutuário, bem como pela cobertura de despesas relativas à recuperação ou indenização por danos físicos ao imóvel.

Entre 2022 e 2025, a Companhia recebeu mais de R\$ 136,6 milhões em créditos do FCVS, oriundos dos Contratos de Novação celebrados no período. Para os próximos exercícios, com base no trabalho técnico conduzido pela equipe imobiliária, estima-se o recebimento adicional de aproximadamente R\$ 200 milhões:

Posição dos Créditos reconhecidos pelo FCVS - Dez/2025		
Contratos em TR2 - Homologados com Ressarcimento		
Nº de Contratos	Valor Aproximado	Situação
1.270	R\$ 24.759.373,36	1º Contrato nº 263/2022-CAFIN - assinado em 19/05/2022-Novado
114	R\$ 6.068.428,72	2º Contrato nº 200/2024-CAFIN - assinado em 18/12/2024-Novado
4.674	R\$ 105.774.287,49	3º Contrato nº 403/2025-CAFIN - assinado em 04/06/2025-Novado
Total Recebido	R\$ 136.602.089,57	
811	R\$ 19.826.345,15	4º Processo de Novação - Protocolado na CGU - 08/2025
261	R\$ 11.366.684,02	5º Processo de Novação - Em Auditoria na CAIXA
291	R\$ 7.200.501,18	6º Processo - Preparação inicial aguardando comando da CAIXA
2.947	R\$ 65.404.770,20	Em processamento junto à CAIXA
1.309	R\$ 47.197.055,13	Contratos com RCV, mas sem auditoria da Centralizadora
1.882	R\$ 49.024.866,49	Lei 22.495 - Já manifestado RCV – aguarda processamento da CAIXA
Total a Receber	R\$ 200.020.222,17	

4.1 Gestão Imobiliária

4.1.4 Lei de Remissão de Dívidas

Em Outubro/2025, foi sancionada a Lei nº 22.659/2025, que institui o Programa de Remissão de Dívidas de contratos de financiamento habitacional firmados junto à Cohapar.

A lei autoriza a quitação de débitos habitacionais de até R\$ 7 mil, com isenção de multas e juros moratórios, além da extinção de dívidas enquadradas nos critérios legais estabelecidos, permitindo que famílias em situação de vulnerabilidade social regularizem a propriedade de seus imóveis e passem a ter segurança jurídica em relação às moradias.

A medida visa contribuir para a efetivação do direito à moradia e redução da inadimplência da carteira imobiliária da Companhia, fortalecendo a política pública de habitação de interesse social.

O público-alvo compreende mutuários pessoas físicas com contratos ativos ou inadimplentes junto à Cohapar, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade socioeconômica e que atendam aos requisitos definidos na legislação para concessão da remissão. A medida visa beneficiar até 17 mil famílias em todo o Estado do Paraná.

Desde sua publicação, foram protocolados 2.218 requerimentos de adesão, os quais vêm sendo tratados conforme o fluxo administrativo estabelecido. A demanda de pedidos de quitação é analisada individualmente, em razão das especificidades contratuais e jurídicas de cada caso, considerando a complexidade técnica e a necessidade de verificação criteriosa dos requisitos legais.

Até o momento, 330 contratos foram devidamente analisados e quitados, o que representa 14,88% do total de protocolos recebidos

Lei de Remissão de Dívidas Execução 2025		
	Protocolos Recepcionados	2.218
	Dívidas Quitadas	330
	Protocolos com Potencial de Quitação	1.539

Encontra-se em estudo, a possibilidade de utilização de sistema para viabilizar a quitação de contratos por lote, iniciativa que permitirá maior celeridade, padronização e eficiência operacional, sem prejuízo das análises técnicas necessárias.

4.2 Análise da Situação Econômico-Financeira

4.2.1 Sustentabilidade Financeira

Diferentemente de empresas com fins lucrativos, a Cohapar opera com foco no impacto social, melhorando as condições de vida da população paranaense através da viabilização do direito à moradia digna e reconhecendo o papel da habitação de interesse social como instrumento de justiça social e desenvolvimento urbano sustentável.

Em razão da limitada capacidade de endividamento do público atendido pela Companhia, a sustentabilidade financeira das ações da Cohapar depende, essencialmente, de repasses de recursos públicos oriundos do orçamento geral do Estado e de parcerias estratégicas com os governos federal, estadual e municipal.

4.2.1.1 Recebimentos do Tesouro do Estado do Paraná

Na qualidade de empresa estatal dependente, a Cohapar recebe recursos do Tesouro do Estado do Paraná destinados ao investimento nas políticas públicas e à viabilização dos Programas Habitacionais, bem como para custeio das atividades operacionais da Companhia.

No exercício de 2025, a COHAPAR recebeu do Tesouro do Estado do Paraná recursos na ordem de R\$ 189 milhões, assim distribuídos:

RECEBIMENTOS DO TESOURO DO ESTADO		
Exercício 2025		
Mês	Receita Subvenção (R\$)	Adiantamento p/ Futuro Aumento de Capital (R\$)
Janeiro	5.992.123,80	3.686.607,97
Fevereiro	9.805.439,17	2.280.104,52
Março	7.831.374,20	13.779.664,50
Abril	8.955.535,98	2.398.458,11
Maio	7.474.407,49	4.292.306,69
Junho	7.839.469,75	10.643.384,61
Julho	8.734.716,79	4.990.310,91
Agosto	13.219.130,04	4.184.552,76
Setembro	9.312.967,99	7.938.097,47
Outubro	9.756.126,19	5.068.292,06
Novembro	11.564.697,44	4.335.560,56
Dezembro	14.999.182,67	9.957.396,45
Total	R\$ 115.485.171,51	R\$ 73.554.736,61

4.2.2 Despesas Administrativas

A disciplina financeira consolidou-se como fundamento essencial para o desempenho econômico-financeiro da Cohapar nos últimos exercícios. Desde 2019, a Companhia tem adotado diversas ações para melhorar sua eficiência e reduzir custos administrativos, que resultaram em significativa economia ao longo dos anos.

No quadro comparativo abaixo, é possível observar a evolução das despesas administrativas entre os exercícios de 2024 e 2025, de acordo com as informações apuradas conforme Demonstração do Resultado do Exercício atualizadas pelo IPCA acumulado até 31/12/2025.

EVOLUÇÃO DAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS

DESPESAS ADMINISTRATIVAS (R\$)	2024 ¹	2025	% DE VARIAÇÃO EM COMPARAÇÃO COM O EXERCÍCIO DE 2024
DESPESAS TRIBUTÁRIAS	1.011.818,63	1.329.819,43	↑ Acréscimo de 31,4%
DESPESAS COM MATERIAIS	220.552,50	234.764,74	↑ Acréscimo de 6,4%
DESPESAS COM PESSOAL	104.483.506,13	104.158.164,26	↓ Economia de 0,3%
SERVIÇOS DE TERCEIROS	11.117.249,64	10.606.010,92	↓ Economia de 4,6%
OUTRAS DESPESAS ADMINISTRATIVAS	35.739.769,86	11.148.261,71	↓ Economia de 68,8%
TOTAL	R\$ 152.572.896,76	R\$ 127.477.021,06	↓ ECONOMIA DE 16,45%

Fonte: Demonstração do Resultado do Exercício – DRE 2025 (¹Valores de 2024 atualizados pelo IPCA acumulado até 31/12/2025.)

Em 2025, houve **economia de 16,45%** nas despesas administrativas da Cohapar em relação ao exercício de 2024.

Somado a esse cenário, observa-se que houve significativa redução nas provisões relativas a custas e condenações judiciais, bem como de ações trabalhistas e cíveis em relação ao exercício de 2024, representando **redução na ordem de 76,62%**, o que demonstra o impacto positivo das medidas implementadas ao longo da gestão.

AÇÕES JUDICIAIS	PROVISÃO 2024	PROVISÃO 2025
Custas / Condenações	229.438,69	167.027,25 ↓
Trabalhista	8.384.980,52	0,00 ↓
Cíveis	32.504.198,36	8.611.101,62 ↓
Tributárias	674.281,44	993.555,17 ↑
Total	R\$ 41.792.899,01	R\$ 9.771.684,04 ↓
% DE VARIAÇÃO EM COMPARAÇÃO COM O EXERCÍCIO DE 2024		REDUÇÃO DE 76,62%

4.2.3 Principais Receitas e Despesas

Os quadros a seguir, apresentam as principais receitas e despesas da Companhia em 2025:

RECEITAS 2025 (R\$)	
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	6.846.940,77
Produção	751.478,59
Comercialização	4.552.484,60
Gestão de Créditos	1.542.977,58
SUBVENÇÃO	115.485.171,51
OUTRAS RECEITAS	38.440.137,47
Financeiras	38.440.137,47
TOTAL	160.772.249,75

DESPESAS 2025 (R\$)	
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	16.755.823,55
Produção	13.708.817,18
Comercialização	3.047.006,37
ADMINISTRATIVAS	127.477.021,06
OUTRAS DESPESAS	27.225.759,22
Financeiras	24.215.234,18
Outras	3.010.525,04
TOTAL	171.458.603,83

4.2.4 Execução Orçamentária

Conforme dados consolidados na Lei Orçamentária Anual referente ao exercício de 2025 (Lei nº 22.267/2024), apresentamos Quadro de Execução Orçamentária da Companhia, contendo os recursos orçamentários disponíveis, empenhados, liquidados e pagos em 2025:

EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA – LOA 2025

ORIGEM DO RECURSO E TIPO DA DESPESA	ORÇAMENTO DISPONÍVEL	EMPENHADO	LIQUIDADO	PAGO
COHAPAR	8.907.972,00	5.312.596,03	4.863.463,95	4.856.867,42
Outras Despesas Correntes (Fontes: 250, 258 e 284)	6.945.601,00	3.741.558,83	3.476.451,61	3.469.855,08
Investimento - Aquisições de Equipamentos (Fonte: 250)	1.962.371,00	1.571.037,20	1.387.012,34	1.387.012,34
ESTADO DO PARANÁ	609.075.383,00	607.462.698,00	535.690.307,40	531.021.274,13
Folha e encargos (Fonte: 100)	94.501.554,00	94.428.017,12	92.913.182,73	89.239.054,48
Outras Despesas Correntes (Fontes: 100,101 e 102)	34.499.920,00	33.642.300,70	30.929.581,77	30.871.312,35
Dívida Banco do Brasil (Fonte: 100)	425.200,00	366.645,28	334.073,50	334.073,50
Investimentos - OBRAS (Fonte: 102)	479.648.709,00	479.025.734,90	411.513.469,40	410.576.833,80
TOTAL GERAL	617.983.355,00	612.775.294,03	540.553.771,35	535.878.141,55

4.2.5 Resultado do Exercício

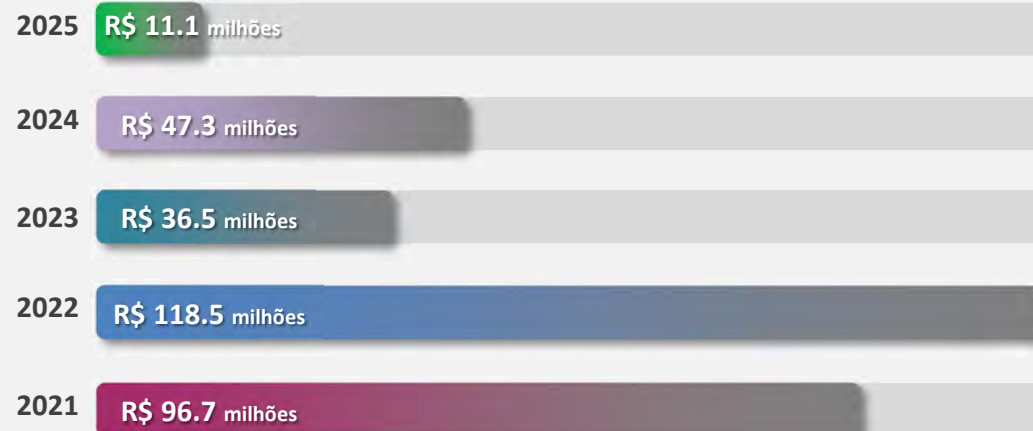
No exercício de 2025, a Companhia registrou prejuízo de R\$ 11.135.221,87, representando redução de 76,48% em relação ao exercício de 2024. O resultado evidencia uma mudança relevante na trajetória de desempenho, sinalizando a efetividade das medidas de ajuste, racionalização de despesas e aprimoramento da gestão implementadas pela Administração.

O desempenho apurado em 2025 representa o menor prejuízo dos últimos anos, situando-se em patamar significativamente inferior ao observado nos períodos anteriores. Tal evolução reflete a manutenção da disciplina financeira e a atuação jurídica no contexto estratégico.

A Administração permanece comprometida com a continuidade das ações voltadas à sustentabilidade financeira da Companhia, buscando a progressiva redução do resultado negativo e o restabelecimento do equilíbrio estrutural das contas, em consonância com sua missão institucional e com os princípios da responsabilidade fiscal e da governança pública.

EVOLUÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO (R\$)

Prejuízo do Exercício



No resultado do exercício de 2025, houve redução do prejuízo de 76,5% em relação ao exercício de 2024

Em comparação ao exercício de 2022, a redução do prejuízo de 2025 foi de 90,6%

5.1 Visão Estratégica

No exercício de 2025, a atuação da Diretoria Jurídica da Cohapar manteve-se alinhada às diretrizes institucionais de governança, eficiência administrativa e sustentabilidade econômico-financeira, contribuindo de forma direta para a proteção do patrimônio público, a mitigação de riscos legais e a otimização de despesas recorrentes.

As ações desenvolvidas transcenderam a defesa judicial ordinária, consolidando o papel do Jurídico como área estratégica de apoio à Administração, com impactos mensuráveis no fluxo de caixa, no passivo judicial e na viabilidade dos programas habitacionais executados pela Companhia.

5.2 Imunidade Tributária Recíproca

Em 2025, a Cohapar atingiu o marco histórico de 1.000 decisões judiciais favoráveis reconhecendo o direito à Imunidade Tributária Recíproca, resultado de planejamento jurídico iniciado em 2014.

A Cohapar destaca-se como a primeira Companhia de Habitação do Brasil a obter o reconhecimento definitivo da tese, por meio de decisões transitadas em julgado e confirmadas em todas as instâncias do Poder Judiciário, o que confere elevada segurança jurídica às suas operações e ao planejamento orçamentário.

5.2.1 Impacto Econômico-Financeiro

A consolidação da imunidade tributária gerou efeitos diretos e recorrentes sobre o desempenho financeiro da Companhia, notadamente:

RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS

Ingresso aproximado de R\$8 milhões em caixa, no exercício de 2020, decorrente da restituição de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) referente ao período de 2009 a 2017.

REDUÇÃO DE DESPESAS TRIBUTÁRIAS RECORRENTES

Economia anual estimada em R\$ 3 milhões com IPTU incidente sobre imóveis registrados em nome da Cohapar e R\$ 1 milhão com Imposto de Renda.

MITIGAÇÃO DE RISCOS E PASSIVOS JUDICIAIS

Redução aproximada de 55% no número de ações judiciais de natureza tributária, com reflexos positivos na previsibilidade orçamentária e na redução de contingências.

Considerando os efeitos financeiros diretos e indiretos, estima-se que, para os ciclos administrativos 2019-2022 e 2023-2026, a atuação do Núcleo Tributário represente uma economia global aos cofres da Cohapar na ordem de R\$ 41 milhões, reforçando a contribuição do jurídico da Companhia para o equilíbrio fiscal e a sustentabilidade das políticas públicas habitacionais.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

5.3 Estratégias de Racionalização de Custos Processuais

No âmbito contencioso, o corpo jurídico da Companhia adotou estratégias jurídicas estruturantes voltadas à mitigação de riscos, à racionalização de despesas e ao incremento da eficiência na condução dos processos judiciais. Tais iniciativas, embora ainda em fase de consolidação, já apresentam resultados concretos, com precedentes judiciais favoráveis.

5.3.1 Gratuidade de Justiça

A primeira estratégia consistiu na adoção, a partir do segundo semestre de 2025, da tese de requerimento do benefício da Gratuidade da Justiça nos novos processos judiciais ajuizados pela Companhia.

Embora o instituto seja tradicionalmente direcionado às pessoas naturais, a jurisprudência pátria admite, em caráter excepcional, a sua concessão às pessoas jurídicas, desde que demonstrada à impossibilidade momentânea de arcar com as despesas processuais sem prejuízo de suas atividades essenciais.

O deferimento do benefício produz efeitos práticos relevantes, notadamente a dispensa do recolhimento de custas processuais e o afastamento da condenação ao pagamento de honorários sucumbenciais.

A consolidação dessa tese no âmbito do Poder Judiciário Estadual tem potencial para resultar em expressiva redução dos custos judiciais suportados por esta Companhia.

5.3.2 Desburocratização do Programa Viver Mais

A segunda estratégia adotada refere-se à dispensa da constituição de condomínio edilício como requisito para a averbação de unidades habitacionais vinculadas ao programa *Casa Fácil PR Viver Mais* e a empreendimentos habitacionais de natureza similar.

Como precedente relevante, destaca-se a decisão proferida nos Autos nº 011699-55.2025.8.16.0045, na qual foi afastada a exigência de instituição formal de condomínio.

Além da redução significativa das despesas cartoriais, tal entendimento confere maior celeridade aos procedimentos registraes, simplifica a estrutura jurídica dos empreendimentos e contribui para a melhoria da gestão administrativa e operacional das unidades habitacionais.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

5.3.3 Redução Estrutural do Passivo Trabalhista

A atuação estratégica da Diretoria Jurídica também se refletiu de forma expressiva na redução e no controle do passivo trabalhista da Cohapar, promovendo uma mudança estrutural no perfil de risco das demandas judiciais dessa natureza.

Historicamente, no período compreendido entre 1995 e 2018, a Companhia acumulou um passivo trabalhista estimado em R\$3.308.760,26, decorrente, sobretudo, da interpretação então prevalecente na Justiça do Trabalho, que atribuía à Cohapar responsabilidade subsidiária por obrigações inadimplidas por construtoras contratadas ou associações de beneficiários de programas habitacionais.

A reversão desse cenário foi resultado da consolidação de uma tese jurídica estruturante, voltada à correta definição do papel institucional da Companhia, demonstrando que a Cohapar não atua como tomadora de serviços, não explora economicamente a mão de obra e não se beneficia diretamente dos serviços prestados, exercendo, na realidade, função de gestora técnica e financeira dos empreendimentos, com os repasses direcionados aos agentes financeiros.

Tal entendimento culminou na consolidação da Tese Jurídica Prevalente nº 11 do TRT da 9ª Região, que afastou, de forma objetiva, a responsabilidade da Companhia por débitos trabalhistas de terceiros, conferindo elevado grau de segurança jurídica às suas operações.

Os reflexos dessa estratégia são evidentes no cenário atual. No biênio 2024-2025, o passivo estimado das ações trabalhistas ajuizadas totaliza apenas R\$ 176.926,93, valor significativamente inferior ao histórico anterior, evidenciando não apenas a redução do volume financeiro, mas, principalmente, a reclassificação do risco jurídico, que passou de provável para remoto ou de êxito integral em favor da Companhia.

Esse conjunto de resultados demonstra que o passivo trabalhista deixou de representar um gargalo financeiro estrutural, reforçando o papel da Diretoria Jurídica na mitigação de riscos, proteção do patrimônio público e garantia da continuidade e sustentabilidade das políticas habitacionais executadas pela Cohapar.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

6.1 Alinhamento Estratégico aos ODS

Os **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)**, instituídos pela Organização das Nações Unidas no âmbito da Agenda 2030, representam um compromisso global para promoção do desenvolvimento econômico, social e ambiental de forma integrada e sustentável.

O Governo do Estado do Paraná tem consolidado sua atuação em consonância com a Agenda 2030, destacando-se pela iniciativa Paraná de Olho nos ODS, que promove a internalização dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável nas políticas públicas estaduais. A iniciativa estimula o engajamento de órgãos governamentais, municípios e sociedade civil, incentivando a integração de metas e indicadores aos instrumentos de planejamento, monitoramento e avaliação, ampliando a efetividade das ações e a transparência na gestão pública.

Os ODS orientam o planejamento estratégico, a execução de políticas públicas e a avaliação de resultados, reforçando a transparência, a responsabilidade fiscal e a geração de impacto social positivo.

Desde 2019, a Cohapar participa do Compromisso com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS, da Agenda 2030 da ONU, com o propósito de auxiliar na construção de cidades sustentáveis, abrangendo um conjunto de práticas voltadas para a preservação do meio ambiente, responsabilidade com a sociedade e transparência empresarial.



6.1 Alinhamento Estratégico aos ODS

Nesse contexto, a Cohapar contribui diretamente para o alcance dos ODS ao desenvolver programas voltados à provisão habitacional, regularização fundiária e melhoria das condições de moradia para famílias de baixa renda.

O Plano Plurianual (PPA 2024-2027) da Companhia prevê diversas ações e metas, no âmbito do Programa Casa Fácil Paraná, com diretrizes vinculadas ao desenvolvimento urbano sustentável.

Ao alinhar suas ações às diretrizes estaduais e à Agenda 2030, a Companhia reforça seu compromisso com o desenvolvimento urbano sustentável, a redução das desigualdades e a promoção da qualidade de vida da população paranaense, evidenciando a integração entre política habitacional, responsabilidade socioambiental e gestão orientada a resultados.

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL PREVISTOS NO PPA 2024-2027 - COHAPAR



6.1 Alinhamento Estratégico aos ODS

6.1.1 Sustentabilidade nos Empreendimentos Habitacionais

Comprometida com o cumprimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, a Cohapar incorpora, desde a fase de concepção dos empreendimentos, diretrizes voltadas à sustentabilidade ambiental e à eficiência no uso de recursos.

Os anteprojetos das tipologias habitacionais preveem soluções que reduzem impactos ambientais, promovem melhor aproveitamento de ventilação e iluminação naturais, incentivam a eficiência energética e hídrica e priorizam materiais e técnicas construtivas que assegurem durabilidade e racionalização de custos ao longo do ciclo de vida das edificações:



Ações Sustentáveis Previstas nos Empreendimentos Habitacionais da Cohapar



Exigência de implantação de PGRS (Programa de Gestão de Resíduos Sólidos) nos empreendimentos a serem executados.



Instalação de arejadores e redutores de pressão em todas as torneiras.



Instalação de lâmpadas LED em todos os ambientes das unidades habitacionais.



Instalação de vasos sanitários com caixa acoplada com dispositivo de descarga de duplo acionamento.



Utilização de madeira certificada.

Demais Ações Sustentáveis Previstas no Programa Casa Fácil PR Vida Nova



Instalação de painéis solares para geração de água quente em um empreendimento piloto a ser definido



Execução de jardins de chuva nos empreendimentos que possuam as características técnicas necessárias.



Instalação de sistema de captação e reuso de águas pluviais.

7.1 Estrutura de Pessoal

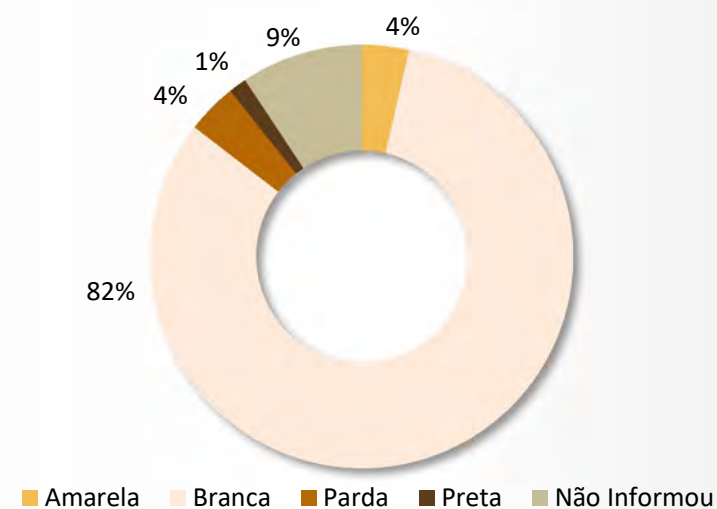
A gestão de pessoas possui papel fundamental para o cumprimento da missão institucional da Companhia, para geração de valor e para adequada aplicação dos recursos públicos.

A estrutura de pessoal reflete não apenas a capacidade operacional da Cohapar, mas também seu compromisso com a eficiência administrativa, a governança, a equidade e a responsabilidade social.

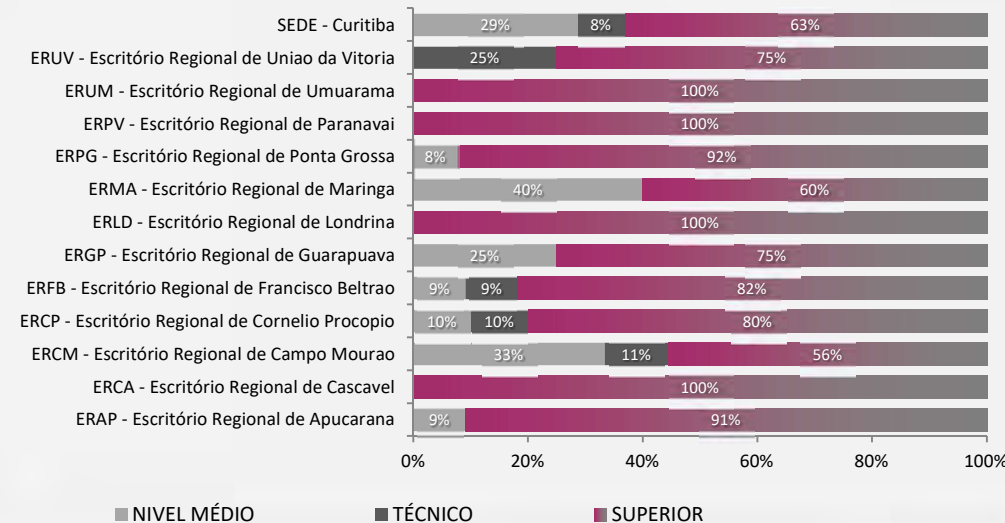
ESTRUTURA GERAL DO QUADRO DE PESSOAL



IDENTIFICAÇÃO RACIAL



NÍVEL DE ESCOLARIDADE



7.1 Estrutura de Pessoal

REDUÇÃO DO QUADRO DE PESSOAL EFETIVO

A COHAPAR encerrou o exercício de 2025 com 275 colaboradores, pertencentes ao Quadro de Pessoal Efetivo (concursados CLT), um decréscimo de cerca de 16,4% em relação ao ano de 2022.



Os desligamentos realizados no exercício de 2025 foram motivados por: 31 adesões ao Plano de Aposentadoria Incentivada, 1 falecimento e 7 rescisões de trabalho, a pedido do empregado.

7.1.1 Plano de Aposentadoria Incentivada

Em junho/2025, foi lançado pela Cohapar o Programa de Aposentadoria Incentivada (PAI), com prazo de adesão de 25 de junho a 25 de julho de 2025.

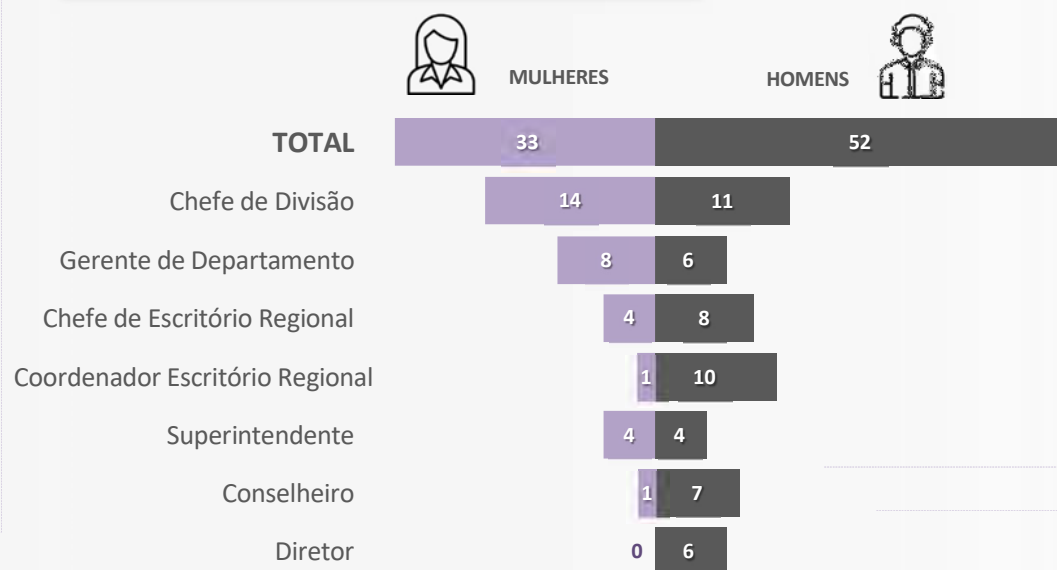
Aderiram ao programa 31 empregados elegíveis, os quais receberão indenização em 04 parcelas, iniciadas em setembro/2025, de acordo com a data de desligamento de cada colaborador.

A projeção inicial de custos foi de R\$ 12 milhões. Após a adesão dos empregados, o montante total referente às indenizações, ao plano de saúde, à previdência complementar e ao seguro de vida, totalizou aproximadamente R\$ 10,4 milhões.

O Programa de aposentadoria incentivada representou uma redução na ordem de 13,11%, na folha de pagamento da Companhia.

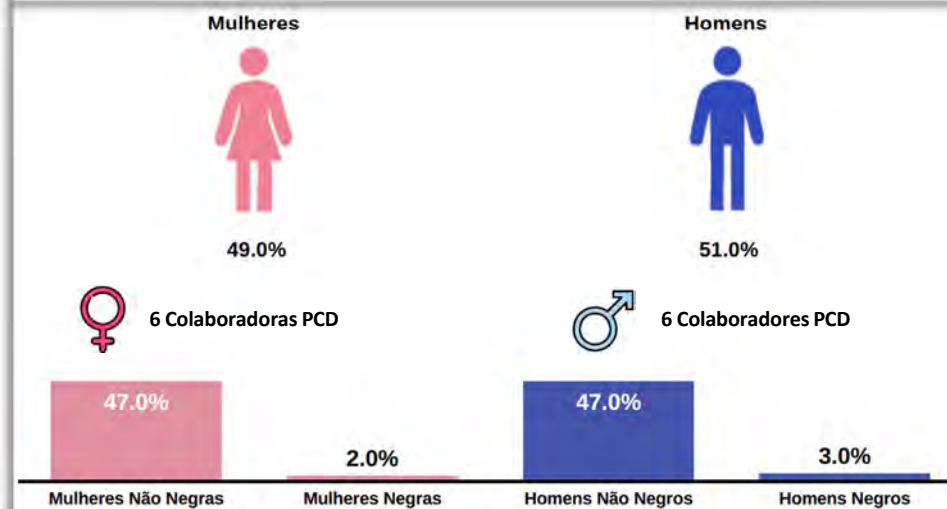
7.2 Diversidade e Igualdade de Gênero

DISTRIBUIÇÃO DE LIDERANÇAS POR GÊNERO



A Cohapar mantém compromisso com a promoção da diversidade, da inclusão e da igualdade de gênero. No âmbito das funções de liderança, observa-se distribuição progressivamente mais representativa entre os gêneros.

COMPOSIÇÃO DO TOTAL DE EMPREGADOS POR SEXO E RAÇA/COR



DIFERENÇA SALARIAL ENTRE HOMENS E MULHERES



O quadro funcional da Cohapar apresenta participação equilibrada entre homens e mulheres, refletindo diretriz institucional orientada à equidade de oportunidades.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

7.3 Capacitação e Desenvolvimento

Ao longo do exercício, foram promovidas diversas ações de capacitação, alinhadas às competências estratégicas da Companhia e às demandas específicas das áreas finalísticas e administrativas. Os temas foram definidos a partir de diagnóstico obtido na Avaliação do Corpo Funcional de 2024, instrumento que permitiu identificar lacunas de competências e oportunidades de aprimoramento.

O levantamento evidenciou a necessidade de fortalecer conhecimentos técnicos, especialmente nas áreas de contratações públicas, instrução processual, gestão e fiscalização de contratos.

Com base nesse diagnóstico, a Companhia intensificou o incentivo à participação dos empregados em cursos e programas de formação ofertados por instituições parceiras, como a Escola de Gestão do Paraná, a Escola de Gestão Pública do TCE-PR e a Escola Nacional de Administração Pública (ENAP).

Em 2025, foram realizadas 133 capacitações/treinamentos, com a participação de 75% do quadro de colaboradores da Companhia, demonstrando o comprometimento institucional com o desenvolvimento profissional contínuo e o aprimoramento das competências necessárias ao desempenho das atividades.

As capacitações realizadas pelo Corpo Funcional em 2025 ampliaram as competências técnicas essenciais para a gestão pública, fortalecendo a capacidade da equipe em enfrentar desafios regulatórios e operacionais.



7.4 Saúde e Segurança do Trabalho

Com o objetivo de assegurar um ambiente de trabalho seguro, saudável e adequado ao pleno desempenho das atividades institucionais, a Companhia mantém contrato com empresa especializada na prestação de serviços de Saúde e Segurança do Trabalho.

A nova contratação, realizada em 2025, contempla programa de gerenciamento e prevenção de riscos ocupacionais, elaboração de planos de ação para controle de riscos, emissão de laudos técnicos (LTCAT, Periculosidade e Insalubridade), Análise Ergonômica do Trabalho, execução do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), com realização de exames admissionais, periódicos, de retorno ao trabalho e demissionais, além de consultas médicas para análise de atestados, declarações e demais condições relacionadas à saúde do trabalhador.

Além disso, o novo contrato ampliou o escopo de atuação ao incluir o Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho (SESMT), assegurando suporte técnico contínuo às demandas da Companhia.

Como diferencial, dois Técnicos em Segurança do Trabalho passaram a atuar presencialmente nas dependências da Companhia, duas vezes por semana, desenvolvendo atividades voltadas à gestão de riscos ocupacionais, promoção de ações educativas em saúde e segurança, apoio à Brigada de Incêndio e Emergência e suporte à Comissão Interna de Prevenção de Acidentes e Assédio (CIPA), fortalecendo a cultura de prevenção e promoção do bem-estar dos colaboradores.



Considerando o valor máximo estimado na abertura da licitação e o valor efetivamente arrematado, a nova contratação representou economia na ordem de 29%.



Governança Corporativa

Desempenho Operacional

Desempenho Econômico-Financeiro

Gestão Jurídica

Sustentabilidade

Gestão do Capital Humano

Destques

7.4 Saúde e Segurança do Trabalho

Durante o exercício de 2025, por meio do Programa de Saúde Empresarial, a Cohapar promoveu diversas palestras e ações orientativas destinadas aos empregados da Sede e dos Escritórios Regionais, realizadas nos formatos presencial e on-line.

As ações tiveram como foco a promoção da saúde física e emocional, o fortalecimento do bem-estar no ambiente de trabalho e a disseminação de práticas preventivas, reforçando o compromisso institucional com a qualidade de vida e a prevenção de riscos.

As palestras foram viabilizadas pelo Departamento de Gestão de Pessoas da Companhia, em parceria com a Unimed Curitiba, com a Comissão Interna de Prevenção de Acidentes e Assédio (CIPA), com a Comissão de Coleta Seletiva de Resíduos Sólidos (COMRES Cohapar) e com o Batalhão de Polícia de Trânsito.

As ações reforçaram a importância da prevenção, do autocuidado e da construção de um ambiente organizacional saudável e seguro.

Principais temas abordados:

- ✓ Workshop de três encontros com gestores sobre “O Papel da Liderança na Saúde Mental dos Colaboradores”;
- ✓ Campanha Janeiro Branco, voltada à valorização da saúde mental;
- ✓ Roda de conversa “Alimentando a calma: um bate-papo sobre estresse, ansiedade e comportamento alimentar”;
- ✓ Palestra sobre trânsito seguro;
- ✓ Orientações sobre consumo consciente e descarte adequado de resíduos;
- ✓ Palestra “Não tenha medo de falar sobre suicídio”;
- ✓ Ação “Dia do Desafio”, com aula prática de alongamento; e
- ✓ Palestra “Corpo em Movimento, Mente Equilibrada”.
- ✓ Palestra “O papel desempenhado pela Comissão de Ética, Comissão Especial de Recebimento de Denúncias de Assédio Moral (COPAM) e Ouvidoria”;
- ✓ Palestra Brigada de Incêndio e Emergência da Cohapar; dentre outros.



7.5 Avaliação Funcional

Em 2025, o processo de Avaliação do Corpo Funcional da Cohapar teve como foco a análise das competências técnicas e comportamentais dos colaboradores. Para assegurar maior precisão e aderência às atribuições de cada perfil, foram estruturados dois questionários específicos de avaliação: um destinado aos gestores de equipe e outro aos demais colaboradores.



Etapas da Avaliação:

O processo foi desenvolvido em duas etapas complementares:

- I. Autoavaliação, realizada pelos próprios colaboradores, estimulando a reflexão sobre seu desempenho e suas competências; e
- II. Avaliação da chefia, consolidando percepções e análises sobre o desempenho individual no contexto das equipes.

Esse formato contribuiu para um procedimento participativo, transparente e alinhado aos valores institucionais da Cohapar.



Próximos Passos

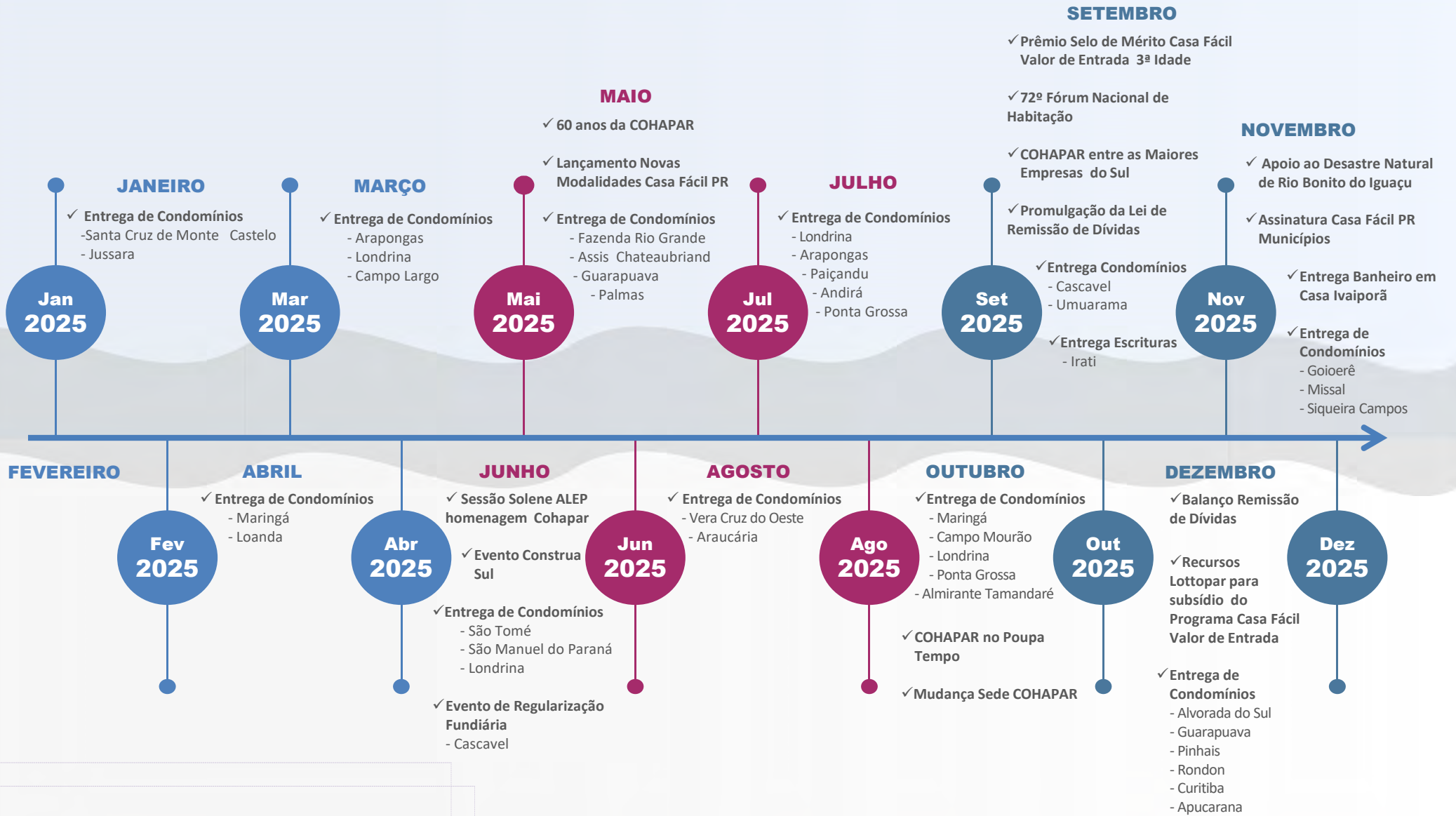
Os gestores irão elaborar um Plano de Desenvolvimento Individual – PDI para cada colaborador. Esse documento destacará os pontos fortes identificados e as oportunidades de aprimoramento de competências, servindo como base para ações de desenvolvimento contínuo.

Além disso, o processo proporcionará aos gestores um momento estruturado de feedback com seus subordinados, fortalecendo o diálogo e a gestão da equipe.

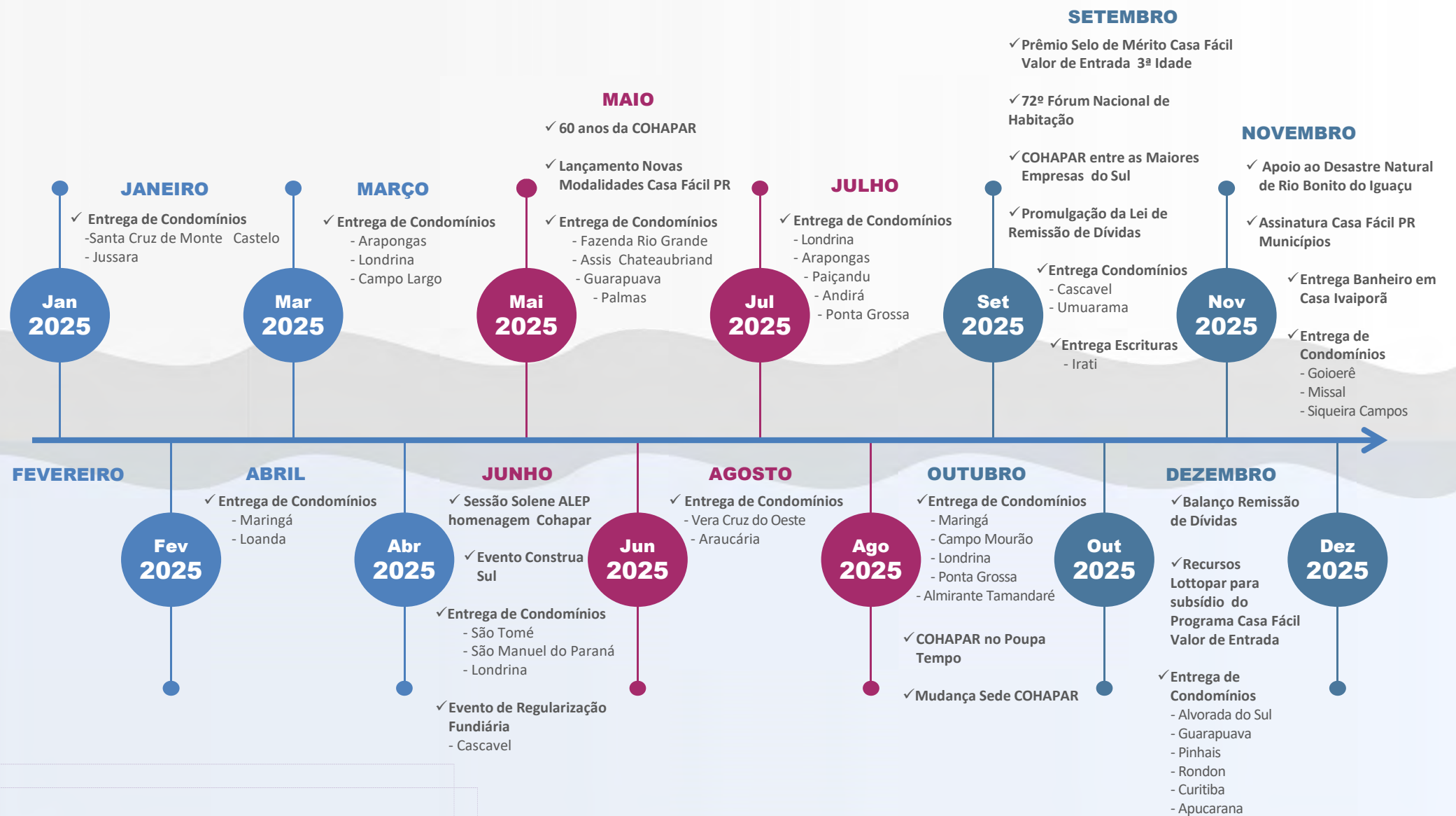


Impacto Esperado

A iniciativa permitirá que a Cohapar identifique, de forma estratégica, as principais ações de desenvolvimento a serem implementadas em 2026, promovendo a evolução contínua das competências técnicas e comportamentais de seu corpo funcional.



- Governança Corporativa
- Desempenho Operacional
- Desempenho Econômico-Financeiro
- Gestão Jurídica
- Sustentabilidade
- Gestão do Capital Humano
- Destaques



Assinatura Casa Fácil PR Municípios



Apoio à Rio Bonito do Iguaçu/PR



Comemoração 60 Anos Cohapar



Prêmio Selo de Mérito



Diretoria Executiva

JORGE LUIZ LANGE
Diretor-Presidente

PAULO DE CASTRO CAMPOS
Diretor Administrativo-Financeiro

LUCIANO BRAGA CORTES
Diretor Jurídico

LUIS ANTONIO WERLANG
Diretor de Programas e Projetos

TAUILLO TEZELLI
Diretor de Regularização Fundiária

ADEMIR ANTONIO OSMAR BIER
Diretor de Obras

Conselho de Administração

JOÃO CARLOS ORTEGA
Presidente do Conselho

JORGE LUIZ LANGE
Membro do Conselho

JOSÉ AROLD SOUZA MARTINS
Membro do Conselho

JAMAL HASSAN PARACAT
Membro do Conselho

DARLAN SCALCO
Membro do Conselho

MELISSA GONINI DE MATTOS LEÃO
Membro do Conselho

Governança
Corporativa

Desempenho
Operacional

Desempenho
Econômico-
Financeiro

Gestão
Jurídica

Sustentabili-
dade

Gestão do
Capital
Humano

Destques



ePROTOCOLO



Documento: **RelatoriodeAdministracaoeSustentabilidade2025.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Luciano Braga Cortes** em 11/03/2026 11:15, **Tauillo Tezelli** em 11/03/2026 11:22, **Paulo de Castro Campos** em 11/03/2026 11:44, **Ademir Antonio Osmar Bier** em 11/03/2026 15:05, **Jorge Luiz Lange** em 11/03/2026 15:45, **Joao Carlos Ortega** em 11/03/2026 16:42, **Darlan Scalco** em 11/03/2026 16:52, **Jose Aroldo Souza Martins** em 11/03/2026 17:23, **Melissa Gonini de Mattos Leao** em 11/03/2026 19:38, **Jamal Hassan Paracat** em 11/03/2026 21:08, **Luis Antonio Werlang** em 17/03/2026 09:43.

Inserido ao protocolo **16.584.978-7** por: **Vanilza de Souza Celini** em: 11/03/2026 11:11.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código: