



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2024

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA COHAB-LD

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	03
ESTRUTURA.....	04
PRINCÍPIOS DA COMPANHIA.....	05
AÇÕES DE GOVERNO.....	06
PROCURADORIA JURÍDICA.....	09
CONTROLADORIA INTERNA.....	11
COMPLIANCE.....	14
DIRETORIA TÉCNICA.....	15
DEPARTAMENTO TÉCNICO.....	15
SEÇÃO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA.....	16
SEÇÃO SOCIAL.....	22
SEÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	27
DIRETORIA ADMINISTRATIVA.....	30
DEPARTAMENTO IMOBILIÁRIO.....	30
SEÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO.....	31
SEÇÃO FINANCEIRA/HABITACIONAL.....	31
SEÇÃO DE ATENDIMENTO E COBRANÇA.....	32
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO.....	32
SEÇÃO ADMINISTRATIVA.....	32
SEÇÃO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS.....	33
SEÇÃO DE PATRIMÔNIO.....	34
PESSOAL.....	34
DESEMPENHO FINANCEIRO.....	34
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS.....	34
TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS.....	35
PERSPECTIVAS FUTURAS.....	35
INFORMAÇÕES.....	36
CONCLUSÃO DA GESTÃO.....	37

APRESENTAÇÃO

A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD é composta por ações de economia mista e foi criada pela Lei Municipal nº. 1.008 de 26 de agosto de 1965, com alterações impostas pela Lei Municipal nº. 3.936 de 24 de dezembro de 1986. A Companhia vincula-se à PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LONDRINA como entidade da administração indireta, sendo uma empresa estatal não-dependente.

O principal objetivo da COHAB-LD é produzir e traçar diretrizes para uma política de desenvolvimento urbano e social do município.

Ao atender às normas do Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema Financeiro Imobiliário visa:

- A produção e comercialização de unidades habitacionais, principalmente de interesse social, de acordo com as normas e critérios estabelecidos pelo Governo Municipal e pela legislação federal;
- A promoção de programas de urbanização e/ou reurbanização de áreas, principalmente as ocupadas por favelas e habitações precárias, inclusive na aquisição de terrenos.
- Aquisição, urbanização, administração e venda de imóveis destinados à industrialização e que possam promover a oferta de mão-de-obra em localidades de população carente, segundo as diretrizes da Prefeitura do Município de Londrina.
- Apoio e execução de programas e projetos de desenvolvimento comunitário.

O público atendido segmenta-se em três grupos: os inscritos no cadastro da COHAB-LD, que objetivam adquirir seus imóveis; os mutuários que já adquiriram seus imóveis e estão com seus financiamentos ativos e/ou liquidados com dívida; e os ocupantes de assentamentos irregulares ou já regularizados através do Programa de Regularização Fundiária.

A Companhia é administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, constituindo-se o primeiro em órgão de deliberação colegiada, cabendo a segunda a sua representação ativa e passiva.

A Diretoria é o órgão executivo da administração e é composta pelo Diretor Presidente, pelo Diretor Administrativo-Financeiro e pelo Diretor Técnico.

O Conselho de Administração é constituído por 7 (sete) membros, sendo 1 (um) Presidente, 1 (um) Vice Presidente e 4 (quatro) Conselheiros, além de 1 (um) Conselheiro representante dos empregados da Companhia. São indicados pelo acionista majoritário, e, aos acionistas minoritários com direito de voto é assegurado o direito de eleger um dos Conselheiros.

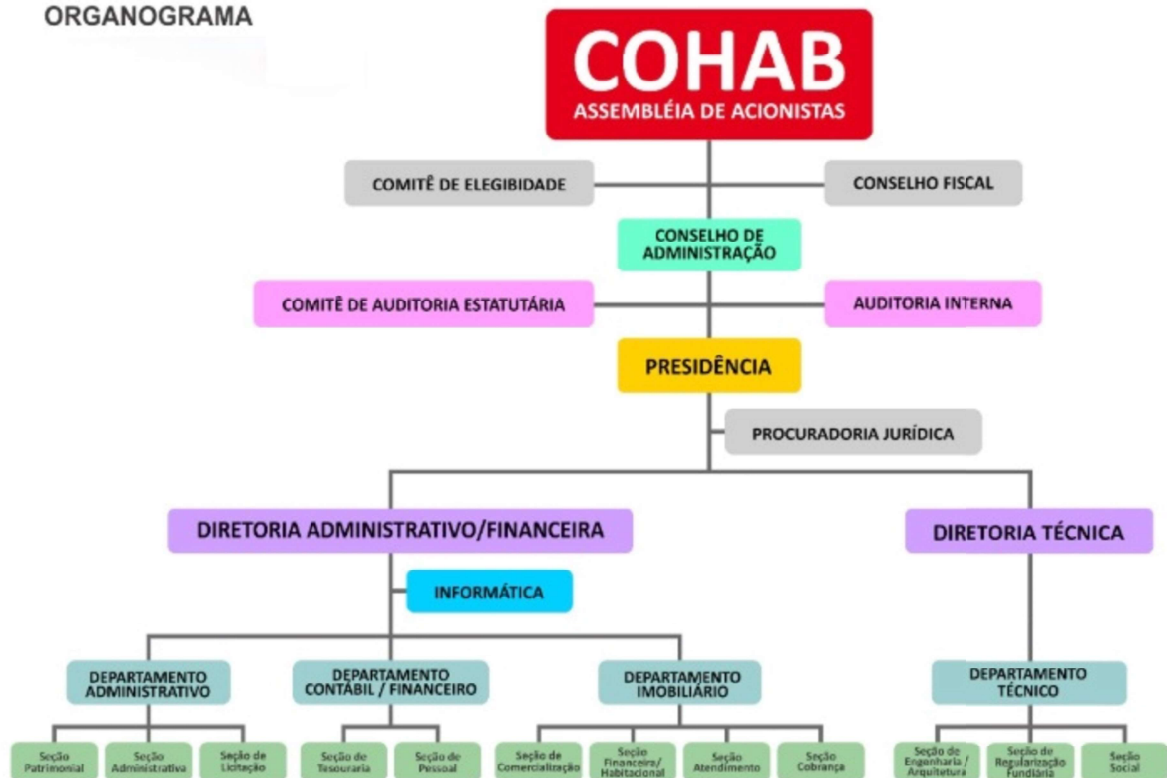
A maior e a menor remuneração estabelecida para a diretoria no período 2024/2025 são de R\$ 28.607,24 e de R\$ 17.850,47. A remuneração estabelecida para os conselheiros é de R\$ 2.860,73, sendo que o representante dos empregados não tem direito a remuneração.

A sede da COHAB-LD encontra-se à Rua Pernambuco nº 1002, no centro de Londrina.

ESTRUTURA

COMPOSIÇÃO DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO EM 31/12/2024	
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO (07 Membros)	Andressa Farias Ferminio
	Leonardo Lobo de Andrade Vianna
	Fernando Lovel Bergamasco
	Luiz Carlos Ihity Adati
	Alex Adamczik
	Nilton Camargo Costa (representante acionistas minoritários)
	Representante dos funcionários – vago
CONSELHO FISCAL (05 Membros)	Osmar Ceolin Alves
	Paulo Renato Mattiuz de Carvalho
	Simoni Aparecida França
	Cleusa Martins Guilhem Catai
	Julio Cotrim (representante acionistas minoritários)
COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO (03 Membros)	Reinaldo Matsuo Kuriki
	Luiz Shiroma
	Orides Lopes Pinheiro
DIRETORIA	EDIMILSON PINHEIRO SALLES – Presidente
	JULIANA ESTROPE BELEZE – Diretora Adm./Financeira
	EDNA APARECIDA DE CARVALHO BRAUN – Diretora Técnica

ORGANOGRAMA



PRINCÍPIOS DA COMPANHIA

A Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD possui como princípios:

MISSÃO

Ser o órgão operacional de execução da Política Habitacional Municipal de Interesse Social, promovendo o atendimento com qualidade e sustentabilidade para os cidadãos.

VISÃO

Eliminar o déficit habitacional no município de Londrina, trazendo dignidade e qualidade de vida para a população mais vulnerável de forma social, ambiental e economicamente sustentável.

VALORES

- Compromisso e/ou comprometimento com a COHAB-LD e seus públicos impactados
- Eficiência, eficácia e efetividade visando à qualidade dos serviços
- Dignidade humana
- Transparência para promoção do controle social
- Cooperação entre os stakeholders

AÇÕES DE GOVERNO



A administração da Companhia, em conjunto à Administração Municipal, em segundo mandato consecutivo, e, em consonância com o Conselho Municipal da Habitação, dando prosseguimento ao que havia sido definido como principais ações, atuou para: dar prosseguimento ao maior programa de Regularização Fundiária da história da cidade, com implantação de infraestrutura em ocupações antigas; a tarefa de conduzir, junto aos Governos Estadual e Federal, a liberação de novos recursos para o atendimento habitacional no município; e trabalhar por uma solução para a conclusão de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, Faixa I, invadidos ou paralisados, que atenderão famílias com faixa de renda até R\$ 2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais). As tratativas avançaram junto ao Ministério das Cidades e aguarda definição com o Governo Municipal.

O número de famílias ocupando áreas de forma irregular e impróprias para moradia e de adensamento excessivo no município de Londrina ultrapassa 4 mil unidades e atinge uma população estimada de 12 mil pessoas. Essas famílias compõem parte mais sensível do déficit habitacional do Município e aguardam, do poder público, medidas que estimulem a construção de moradias de interesse social. Essa parcela demanda reassentamento.

Em 2024, o Programa Minha Casa Minha Vida instaurou a perspectiva de construção de unidades direcionadas ao atendimento da faixa mais vulnerável. A COHAB-LD empenhou esforços e articulações públicas para atrair o maior número possível de empreendimentos financiados pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Parte das estratégias adotadas foi a concessão de Atestados de Habitação de Interesse Social, emitidos para empreendimentos financiados pelo Fundo de Garantia, e que, conforme Legislação Municipal, possibilitam incentivos às construtoras, que deduzem do custo final o valor subsidiado, beneficiando pessoas físicas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida.

Outra estratégia foi destinar áreas da COHAB-LD para o FAR para edificação de unidades habitacionais para famílias de baixa renda. As propostas e lotes disponibilizados por Londrina foram enquadrados com avaliação positiva, conforme Portaria 1.482, de 21 de novembro de 2023, do Ministério das Cidades, que divulgou projetos de empreendimentos habitacionais aprovados com provisão subsidiada de novas unidades habitacionais em áreas urbanas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida. Ao todo foram apresentados projetos para edificação de 680 Unidades Habitacionais em Londrina. Desde então, a COHAB-LD tem empenhado todos os esforços para atender as exigências e prazos previstos.



A COHAB-LD participou de várias reuniões virtuais com Governo Federal em agendas exclusivas com a equipe técnica do Ministério das Cidades, para melhor compreender as novas diretrizes do PMCMV. No formato virtual ainda, tivemos agendas com a equipe da Caixa Econômica Federal em Brasília, no intuito da retomada das obras paralisadas, ao todo 1.362 unidades, sendo as maiores o Residencial Flores do Campo com 1.218 unidades. Destaca-se que a participação da Companhia foi efetiva para a entrega do Residencial Allegro Villagio com 144 unidades, em dezembro de 2024.

Junto ao Governo Estadual, em agenda com o Governador Ratinho Júnior, houve a busca de recursos estaduais como o Fundo Estadual de Combate à Pobreza; de liberação de áreas do estado existentes no município que não possuem destinação a uso social; e das que estão inseridas em zonas residenciais com baixo índice de aproveitamento. Foram feitas simultaneamente reuniões com deputados estaduais para a construção de emendas parlamentares destinadas ao atendimento de famílias vulneráveis.

No Programa de Regularização Fundiária foi dada continuidade à entrega de titulações aos beneficiários finais para os assentamentos já regularizados. Nos assentamentos já declarados como de Reurb-S, mas que ainda não estão com suas documentações aprovadas ou que ainda não tiveram suas infraestruturas implantadas, esforços estão sendo envidados em duas frentes: na simplificação do processo de regularização através da aprovação da Lei Municipal 13.215/2021, em consonância com a Lei Federal 13.465/2017, e na captação de recursos para a implantação da infraestrutura nos assentamentos ainda não contemplados.

Com recursos do FINISA, na ordem de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em 2024 foi dada a continuidade para as licitações, inícios e conclusões de obras de infraestrutura em Núcleos Urbanos Informais Consolidados (NUIC) para promover a melhoria na qualidade de vida das famílias ocupantes. Além disso, foram tomadas medidas sociais, jurídicas, técnicas e administrativas a fim de promover a regularização dessas áreas, conforme detalhado abaixo no Relatório.

Outra ação da Companhia foi dar continuidade ao levantamento de dados de todas as novas ocupações irregulares no Município, inclusive quantificando as unidades, obtendo o perfil socioeconômico das famílias e outras informações, visando definir mecanismos eficazes de mitigação para esta grave situação diagnosticada.

Manteve-se a reestruturação organizacional da Companhia iniciada em 2017, com redimensionamentos dos setores, objetivando a simplificação e agilização no fluxo dos processos internos, bem como a recuperação física das instalações prediais.

Outra questão que continuou sendo combatida pela administração foi a inadimplência nos contratos de financiamentos habitacionais de mutuários com três ou mais prestações em atraso, que chegou a 43,6% em dezembro de 2016. No ano seguinte foi regulamentado um Programa de Renegociação de dívidas através do Decreto Municipal 871 de 19/07/2017, e foi dado início a trabalho de cobrança através de contatos telefônicos, negativação do nome através do SPC/SERASA, notificações e outros, reduzindo a inadimplência em mais de 8% somente nos dois últimos anos.

Importante passo foi dado pela Companhia em 2024, com a aquisição do imóvel em que está instalada a ocupação irregular denominada Aparecidinha. Trata-se de uma área com aproximadamente 670 famílias, em ocupação irregular, que será objeto de regularização fundiária, por força do que determinou o Decreto Municipal nº 37, de 17 de janeiro de 2023. Destaca-se que o município de Londrina terá o compromisso de promover o ressarcimento dos valores pagos a título de indenização pela desapropriação que ocorreu de forma consensual.

Em 2024, a COHAB-LD conquistou o Selo de Mérito da Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação (ABC) e do Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano (FNSH DU). O Selo estimula e difunde as experiências bem-sucedidas de órgãos públicos estaduais e municipais no âmbito da habitação de interesse social e foi conquistado pelo Projeto de Regularização Fundiária do Jardim Marizia 2.

Ainda, por meio do Programa Selo Amigo da Habitação, a Companhia conseguiu a doação de uma casa, por parceiro privado, para ser construída no Núcleo Urbano Informal Consolidado Santa Luzia, o que beneficiará uma família com a obtenção da casa própria.

Essas foram, em síntese, as ações da Companhia no ano de 2024, que deram continuidade ao que havia sido proposto nos anos anteriores.

PROCURADORIA JURÍDICA



A Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD atua em um amplo e diversificado cenário de processos judiciais, nos quais figura tanto como autora quanto como ré.

Essa abrangência impõe uma gestão jurídica estratégica e eficiente, fundamental para a proteção do patrimônio e para a sustentabilidade financeira da Companhia.

Na condição de autora, a COHAB-LD está envolvida em ações de rescisão contratual cumuladas com reintegração de posse e em execuções hipotecárias, cujo objetivo principal é assegurar a retomada de imóveis ou a satisfação de créditos hipotecários em casos de inadimplemento de compromissários compradores.

Estas ações desempenham papel essencial na manutenção dos ativos da Companhia e no equilíbrio das contas, permitindo à COHAB-LD o cumprimento de seus objetivos institucionais.

Na condição de ré, a COHAB-LD enfrenta processos judiciais variados, incluindo ações de adjudicação compulsória, usucapião e, particularmente, um número considerável de execuções fiscais.

Nas execuções fiscais, a COHAB-LD é frequentemente incluída como corresponsável ao lado dos compromissários compradores, que, em diversas situações, não realizam o pagamento do IPTU. Uma vez que a Companhia ainda figura formalmente como proprietária dos imóveis, é incluída nos processos fiscais promovidos pelo Município. Essa situação gera uma série de obrigações fiscais para a COHAB-LD, além de encargos processuais que afetam o planejamento financeiro da Companhia.

No contexto das execuções fiscais, a COHAB-LD obteve uma relevante conquista jurídica: a gratuidade da justiça.

Essa decisão judicial permite que a Companhia continue a responder solidariamente com o mutuário pelas dívidas tributárias, porém sem a necessidade de arcar com custas processuais, emolumentos e honorários advocatícios devidos à Procuradoria Municipal, o que representa uma economia substancial. Tal benefício, já consolidado nas 1ª e 2ª Varas de Execuções Fiscais de Londrina, é crucial para a proteção dos recursos da Companhia, devendo ser pleiteado também nas Varas da Fazenda Pública de Londrina e em todas as outras comarcas onde a COHAB-LD possui litígios semelhantes.

A manutenção de um acompanhamento sistemático de tais processos é crucial para garantir que a Companhia possa agir prontamente na defesa de seu patrimônio e na gestão de seus créditos, evitando a perda de ativos e fortalecendo seu papel social.

Além das demandas cíveis e fiscais, a COHAB-LD enfrenta um contencioso trabalhista relevante, decorrente de ações movidas por ex-funcionários e colaboradores atuais.

A gestão dos passivos trabalhistas representa uma prioridade para a COHAB-LD, uma vez que esses litígios possuem impacto direto na estabilidade financeira da Companhia.

A necessidade de um provisionamento financeiro robusto para lidar com possíveis condenações trabalhistas torna-se necessária, especialmente considerando que o provisionamento para o exercício de 2024 foi calculado em R\$ 6.538.523,73, com base na análise de probabilidade provável de perda e no impacto potencial das demandas. Para organizar e acompanhar essas demandas, a Procuradoria Jurídica da Companhia classifica os processos trabalhistas de acordo com a probabilidade de perda em categorias de alta, média e baixa (provável, possível e remota).

A análise jurídica detalhada de cada caso, baseada em documentação probatória e histórico de decisões semelhantes, permite uma projeção mais fiel dos passivos trabalhistas.

No decorrer do ano de 2024, a Procuradoria Jurídica desempenhou diversas atividades, incluindo:

- Propositura de ações judiciais para rescisão de contratos inadimplentes, execução de dívidas, reintegração de posse de imóveis invadidos, ações de regresso, declaratórias e anulatórias, além da defesa em execuções fiscais.
- Elaboração de manifestações processuais e obtenção de deferimentos de pedidos de gratuidade da justiça em execuções fiscais.
- Atuação em movimentações processuais perante a Justiça Estadual, por meio do Sistema PROJUDI; Justiça Federal, pelo Sistema E-PROC; Justiça do Trabalho, pelo PJe; além do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal Superior do Trabalho.
- Realização de cancelamentos contratuais de imóveis.
- Emissão de notificações extrajudiciais a mutuários inadimplentes, no âmbito do projeto de intensificação de cobranças extrajudiciais conduzido pela Procuradoria Jurídica.

- Participação em audiências de mediação, conciliação e instrução processual perante a Justiça Estadual, Federal e do Trabalho, tanto presencialmente quanto por videoconferência.
- Assessoramento na elaboração de projetos de lei, decretos, resoluções e demais atos normativos de interesse da Companhia.
- Atendimento a solicitações de consulta jurídica, por meio da elaboração de cotas, despachos terminativos e pareceres jurídicos.
- Apoio na regularização fundiária, com análise e revisão de escrituras.

Dessa forma, a Procuradoria Jurídica segue desempenhando suas atribuições com rigor técnico e compromisso com a defesa dos interesses institucionais da Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD.

CONTROLADORIA INTERNA

A Companhia de Habitação de Londrina – Cohab-Ld., em relação as políticas que norteiam o Controle Interno possui como diretrizes:

- Preservar a integridade e valores éticos, desenvolvendo uma conscientização da cultura dos riscos e a importância dos Controles Internos, na análise dos riscos, garantindo sua prevenção, junto a todos os envolvidos (Diretores, Funcionários, Comissionados, Estagiários, terceirizados, clientes/usuários e fornecedores da Companhia);
- Garantir o cumprimento do regramento legal, instruções normativas e regulamentos aplicáveis pelos Tribunal de Contas da União – TCU, Tribunal de Contas do Estado do Paraná – TCE-PR, Órgãos Supervisores Nacional, Estadual e Municipal e Auditores Independentes;
- Monitoramento das execuções dos trabalhos realizados pela Companhia, de forma preventiva, concomitante e corretiva;
- Analisar planilhas/relatórios mensal/bimestral de entradas e saídas, fornecidas pela Seção de Tesouraria;
- Acompanhar os trabalhos da Seção de Pessoal, através de análise da Folha de Pagamento, admissões e demissões e entrega do Sistema de Atos de Pessoal – SIAP, como uma das obrigações municipais da Companhia, perante o Tribunal de Contas do Estado do Paraná-TCE;

- Acompanhamento por amostragem das atividades financeiras, através de Relatórios apresentados pelo Departamento Contábil-Financeiro;
- Assegurar com legalidade e transparência todas as demandas, atendimento às políticas, regulamentos, normas e procedimentos internos estabelecidos na Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD;
- Garantir através do meio de canal oficial da Companhia, a disponibilidade de informações, objetivando que os empregados possam obter dados confiáveis, claros, para o desenvolvimento e realização de seus trabalhos;
- Salvar sempre a compreensão dos possíveis riscos que podem decorrer de fatores internos e externos incorridos;
- Colaborar, disponibilizando base legal, nas tomadas de decisões da Presidência, Diretoria, Conselho de Administração, Conselho Fiscal, Comitê de Auditoria Estatutário, todos Departamentos e suas respectivas Seções, na realização dos trabalhos, dirimindo eventuais dúvidas que possam ocorrer;
- Possibilitar um ambiente saudável, harmônico, onde o espírito solidário, a empatia, a urbanidade e o respeito sejam prioridades entre todos os trabalhadores da Companhia..

No exercício de 2024 a Controladoria Interna realizou, dentre outras atividades, as mencionadas abaixo:

1. Relatórios Bimestrais:
 - SEI 61.000985/2024-34 – Relatório 1º Bimestre Janeiro/Fevereiro de 2024
 - SEI 61.001357/2024-76 – Relatório 2º Bimestre Março/Abril de 2024
 - SEI 61.002045/2024-80 – Relatório 3º Bimestre Maio/Junho de 2024
 - SEI 61.002883/2024-53 – Relatório 4º Bimestre Julho/Agosto de 2024
 - SEI 61.003686/2024-51 – Relatório 5º Bimestre Setembro/Outubro de 2024
 - SEI 61.000007/2025-73 – Relatório 6º Bimestre Novembro/Dezembro de 2024
2. Elaboração e Conclusão do Plano Anual de Atividades do Controle Interno referente ao Exercício de 2024;
3. Análise das Atividades desenvolvidas no Departamento Administrativo – Seção de Licitações – Contratações Diretas;
4. Acompanhamento dos pagamentos efetuados pela Companhia, de acordo com as formalidades exigidas nos Processos;
5. Acompanhamento do cumprimento das Obrigações Municipais, pertinentes a Companhia junto ao Tribunal de Contas do Estado do Paraná-TCE:

- FP Entrega do Módulo da Folha de Pagamento do SIAP (Sistema Integrado de Atos de Pessoal) – Seção de Pessoal;
- AM Entrega do Módulo de Acompanhamento Mensal do SIM (Sistema de Informação Municipal) - Contabilidade;
- PCA Entrega do Processo de Prestação de Contas Anual – Controladoria Interna;
- ML Fechamento do Mural de Licitações – Seção de Licitações.
- Prestação de Contas Anual – PCA 2024 – Ano Calendário 2023.

ATIVIDADES EXTRA-ESCOPO DESENVOLVIDAS PELA CONTROLADORIA INTERNA NO PERÍODO:

- Elaboração do Primeiro Manual de Controle Interno da Controladoria;
- Estabelecido o Expresso e-mail, como Canal Oficial Institucional da Cia;
- Cadastro da Companhia junto a Escola de Governo da Prefeitura de Londrina, interligada a Universidade Aberta do Brasil – UAB, possibilitando a certificação reconhecida para fins de Progressão Funcional, Avaliação de Carreiras, etc;
- Abertura de SEI sobre a contratação da FAUEL, para elaboração dos manuais de Controles Internos e de novo Plano de Cargos Carreiras e Salários da Companhia - PCCS;
- Monitoramento e solicitação da divulgação de todas as informações e ações da Companhia, dentro das normas estabelecidas pela Lei de Acesso a Informação - LAI e da Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD;
- Solicitação da Publicidade no Site Oficial da Relação dos Trabalhadores da Companhia e seus respectivos vencimentos, Diretores, Funcionários e Cargos em Comissão, em cumprimento das exigências da Lei;
- Capacitação dos Trabalhadores, através da Assessoria de Comunicação;
- Parceria com o Município, Palestra com o Professor e Servidor Público da Controladoria Geral Municipal – CGM, com o Tema “Ética e Empatia no Ambiente de Trabalho”;
- Ciclo de Palestras, com foco especial na Saúde Mental do Trabalhador (Harmonia e Equilíbrio no Ambiente de Trabalho), ressaltando que a Cohab Londrina, foi pioneira, porque se torna uma Recomendação do TCE-PR e nacionalmente, complemento/integração da NR1, que deverá ser cumprida a partir de 1º de Maio de 2025:
- Setembro Amarelo (Psicóloga Wilmara Russo);
- Oficina Outubro Rosa;

- Novembro Azul (Urologista – Dr. Mário Monteiro);
- Construção do Histórico da Controladoria Interna – CI no site Oficial da Companhia.

COMPLIANCE

Em 2024, o Departamento de *Compliance* da COHAB-LD manteve seu compromisso de garantir a conformidade dos atos administrativos, o fortalecimento da governança corporativa e a melhoria contínua dos processos internos. Durante o ano, o Departamento executou atividades relevantes que se alinham diretamente com suas atribuições de monitoramento, supervisão e orientação, sempre observando as premissas legais e éticas, sem interferir nas questões técnicas e de autonomia dos departamentos da Companhia.

Uma das principais iniciativas realizadas em 2024 foi a continuação do monitoramento e revisão dos Manuais de Controles Internos dos departamentos da COHAB-LD. Esse processo envolveu a análise detalhada dos seguintes manuais:

- Departamento Técnico;
- Departamento Jurídico;
- Departamento Imobiliário;
- Departamento Contábil/Financeiro;
- Departamento de *Compliance*;
- Departamento de Controle Interno.

O objetivo foi acompanhar o desenvolvimento dos mesmos para futura validação/aprovação da Comissão de Conformidade e Conselho de Administração para, após assegurar que as práticas e rotinas descritas nesses manuais estejam em conformidade com as exigências legais, regulamentares e com as melhores práticas de governança corporativa.

Os Manuais de Controles Internos, após validação pela Comissão de Conformidade, foram apresentados à 12ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração, realizada no dia 11 de dezembro de 2024. Na ocasião, os documentos foram ratificados pelo Conselho, que validou as medidas adotadas pelo Departamento de *Compliance*. Além disso, o Conselho de Administração recomendou outras providências, as quais estão registradas na ata da reunião, visando aprimorar ainda mais os controles internos da Companhia.

Adicionalmente, na mesma reunião, o Conselho também validou as Políticas de *Compliance*, que deverão ser implementadas em conjunto com os Manuais de Controles Internos. As Políticas de *Compliance* têm como objetivo orientar as ações dos diversos departamentos, com foco na prevenção de riscos, no combate à corrupção e na promoção da transparência, alinhando-se aos princípios da governança corporativa e à conformidade com a legislação vigente.

O papel do Departamento de *Compliance* nesse processo foi o de monitorar e assegurar que as rotinas e procedimentos dos departamentos estivessem em conformidade com a legislação e com as políticas internas da COHAB-LD, sem intervir nas matérias exclusivas e de competência técnica de cada área. Cada departamento foi responsável por elaborar os seus respectivos manuais, descrevendo as rotinas de trabalho e os procedimentos a serem seguidos, sempre em conformidade com as exigências legais e regulatórias. O Departamento de *Compliance* atuou, portanto, como um fiscalizador, garantindo que os atos e decisões estivessem de acordo com os princípios de conformidade, ética e transparência, respeitando a autonomia dos setores em relação às suas atividades específicas.

Com isso, as atividades realizadas pelo Departamento de *Compliance* da COHAB-LD em 2024 evidenciam um compromisso contínuo com a conformidade e a melhoria dos controles internos, assegurando a transparência, a eficiência e o cumprimento das normas legais e regulatórias. Essas ações são fundamentais para a construção de uma cultura organizacional ética e para o fortalecimento da governança corporativa da Companhia.

DIRETORIA TÉCNICA

A Diretoria Técnica é composta pelo Departamento Técnico, ao qual estão subordinadas 3 (três) Seções, sendo elas: Seção de Engenharia e Arquitetura, Seção Técnica Social e a Seção de Regularização Fundiária.

DEPARTAMENTO TÉCNICO

Dentre as principais atividades desenvolvidas por este Departamento buscou-se manter o foco nos objetivos estratégicos de atuação desta COHAB-LD, nos seguintes itens:

- Promover o combate ao déficit habitacional de interesse social na cidade de Londrina, garantindo o atendimento às demandas prioritárias locais e suas especificidades;

- Contribuir para a redução da inadequação habitacional e desenvolver Programa e Projeto voltados às melhorias das moradias;
- Implantar o Programa Assistência Técnica, para o atendimento ao Programa Lotes Urbanizados, desenvolvido pela Companhia;
- Garantir o atendimento habitacional às famílias de baixa renda com soluções dignas que promovam qualidade de vida;
- Promover a inclusão social e a cidadania, por meio da provisão de novas moradias e de ações de recuperação urbana, integradas às políticas sociais locais;
- Promover o desenvolvimento local em parceria com a sociedade civil organizada, mediante a implementação de soluções urbanas e habitacionais integradas ao planejamento urbano do município.

Entre as atividades que a diretoria executa, estão:

- Propõe e implanta políticas e diretrizes gerais de produção para o desenvolvimento e melhoria dos projetos, dirigindo os trabalhos voltados ao planejamento e controle das obras em execução, para assegurar os padrões estabelecidos em contratos e projetos;
- Gerencia e planeja atividades relativas ao sorteio e entrega de unidades habitacionais;
- Planeja, acompanha e conduz Projetos de Recuperação Urbana de assentamentos precários, favelas e áreas de risco, Regularização Fundiária.

SEÇÃO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

A Seção de Engenharia e Arquitetura da COHAB-LD atende as seguintes finalidades previstas no Estatuto Social (Art. 3º):

- Produção de unidades habitacionais, principalmente as de interesse social - EHIS;
- Urbanização de imóveis;
- Apoio e execução de programas e projetos de desenvolvimento comunitário;
- Prestação de serviços técnicos de Engenharia Civil e Arquitetura.

Para tanto, são desenvolvidas as seguintes tarefas:

1. PROJETOS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

- Projetos de unidades habitacionais;
- Projetos de parcelamento do solo (loteamento);
- Projetos para desmembramentos de lotes;
- Projetos para anexação de lotes;
- Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;
- Projeto de rerratificação de áreas de imóveis;
- Projetos de arborização para EHIS;
- Projetos de sinalização viária para EHIS;
- Projetos de urbanização de áreas verdes para lazer e esporte para EHIS;
- Projetos de perfil de vias e pavimentação;
- Projeto de galeria de rede pluvial;
- Estudo de viabilidade para empreendimentos habitacionais.

2. ELABORAÇÃO DE DOCUMENTOS TÉCNICOS DE ENG. E ARQ.

- Laudos de Avaliação;
- Atestados EHIS;
- Atestados PMCMV;
- Orçamentos de projetos e de obras EHIS e Regularização Fundiária;
- Relatórios de vistoria em imóveis;
- Relatórios para perícias judiciais;
- Termos de Referência;
- ART, RRT e TRT;
- Mapas e gráficos;
- Levantamentos topográficos e cadastrais;
- Relatórios técnicos para elaboração de minutas de leis;
- Abertura e gerenciamento de processos técnicos.

3. SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

- Fiscalizar contratos e obras;
- Assessorar processos de empreendimentos habitacionais para aprovações em órgãos públicos (Prefeitura, Sanepar, Copel, Bombeiros, IAT, Cohapar, Caixa econômica, etc);
- Assessorar empreendedores nos processos de empreendimentos habitacionais;
- Assessorar a população para elaboração dos projetos das unidades habitacionais;
- Atender a população na solicitação de cópia de documentos e projetos;

- Participar de conselhos municipais (CMPGT, CMHL, CONSEMMA, AGRIURBANO, CADIL, GTPA, GT BIM, CIRF, etc);
- Planejar, administrar e acompanhar orçamentos e contratação de empreendimentos;
- Organizar e manter organizado os arquivos técnicos da Seção.

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social é uma garantia expressa na Lei Federal 11.888/2008 que tem como um dos seus fundamentos o direito humano à moradia.

A COHAB-LD, através do Termo de Cooperação Técnica entre Prefeitura e CREA-PR, desenvolve a elaboração de projetos arquitetônicos de até 70,00m², com emissão de alvará de aprovação.

PROJETOS EM 2024	
Concluídos	37
Em aprovação na SMOP	26
Aguarda retorno cliente	22
Concluídos no SEI, sem pagamento	20
Projetos em elaboração	45
TOTAL	150
META	331

AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E VISTORIAS

A Seção de Engenharia e Arquitetura elabora Laudos de Avaliação, seguindo as diretrizes da NBR 14653-2 de imóveis residenciais, comerciais, terrenos, etc de propriedade da COHAB-LD e com objetivo de avaliações para compra, venda, financiamento, cancelamento contratual, permissão de uso e CDRU.

A elaboração de **Avaliação de Imóveis** embasa decisões administrativas em processos jurídicos, renegociações e comercialização de imóveis, bem como avalia o levantamento patrimonial dos imóveis da Companhia.

ANO 2024	
Vistorias em Imóveis	149
Avaliações elaboradas	149

ATESTADOS

É feita com critério e responsabilidade a emissão de Atestados solicitados por empreendedores em parceria com a Companhia, para aprovação de projetos junto aos órgãos públicos, como Atestados para Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS e Atestados para Empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, por meio de análise de projetos e elaboração de notas técnicas.

ATESTADOS ELABORADOS EM 2024	
PCVA / PMCMV	22
LEI 10730/2009 – RESOLUÇÃO CAD 006/2023	
EHIS	12
LEI 12.550/2017– RESOLUÇÃO CAD 005/2023	
LAUDO TÉRMINO DE OBRA	05
HABITE-SE	

PROJETOS EM ANDAMENTO

- Levantamento Planialtimétrico e vistorias técnicas em Áreas da COHAB-LD para processos de REURB´S e EHIS;
- Elaboração de projetos de Perfil, Corte/Aterro e Urbanístico de REURB´S e EHIS; Elaboração de projetos de subdivisão e anexação de áreas próprias da Cohab para EHIS;
- Elaboração para implantação de EHIS para áreas próprias da Cohab (estudo de viabilidade, anteprojetos de arquitetura e desenvolvimento de documentos técnicos);
- Estudos técnicos para implantação de moradias em áreas de regularização fundiária;
- Abertura, preparação e acompanhamento de Processos no sistema SEI para aprovação de projetos da COHAB-LD perante os órgãos públicos;
- Elaboração de Termos de Referência conforme demanda da diretoria técnica para participação no Programa Minha Casa Minha Vida - FAR em áreas da COHAB-LD.

PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO URBANA

Realização de trabalhos técnico-administrativos como: orçamentos, memoriais, levantamento planialtimétrico cadastral, estudos de viabilidade, sendo beneficiadas

centenas de famílias através do Programa de Regularização Fundiária nas seguintes localidades:

Jardim Shekinah

- SEI 61002478/2022-73 – TR para LICITAÇÃO com toda a documentação
- SEI 19.008.191370/2022-19 – Abertura da Licitação.
- Data da abertura - 09-02-2023
- Empresa Vencedora do Certame - Loteadora Mercosul Ltda
- Homologação – 28-03-2023
- Assinatura da Ordem de Serviço – 21-06-2023
- Cronograma da Obra – Prazo para Execução – 180 dias

Vila Marizia II

- SEI 61000255/2022-71 – TR para LICITAÇÃO com toda a documentação
- SEI 19.008.206140/2022-61 - Abertura da Licitação
- Data da abertura – 10-02-2023
- Empresa Vencedora do Certame – Costa Administradora e Incorporadora de Imóveis Ltda
- Homologação – 20-04-2023
- Assinatura da Ordem de Serviço – 05-07-2023
- Cronograma da Obra – Prazo para Execução - 240 dias

REM Vivi Xavier

- SEI 61000688/2022-18 – TR para LICITAÇÃO com toda a documentação
- SEI 19.008.089387/2023-98 – Abertura da Licitação.
- Data da abertura – 01-09-2023
- Empresa Vencedora do Certame – Loteadora Mercosul Ltda
- Homologação – 20-09-2023
- Assinatura da Ordem de Serviço – 05-10-2023
- Cronograma da Obra – Prazo para Execução - 300 dias

Jardim Marieta II

- SEI 61001264/2023-61 – TR para LICITAÇÃO com toda a documentação
- SEI 19.008.117545//2023-15 – Abertura da Licitação.
- Data da abertura 30-08-2023
- Empresa Vencedora do Certame – Loteadora Mercosul Ltda
- Homologação – 11-09-2023
- Assinatura da Ordem de Serviço – 05-10-2023

- Cronograma da Obra – Prazo para Execução - 360 dias

Jardim Monte Cristo (Área do Cantor)

- SEI 61001501/2023-93 – TR para LICITAÇÃO com toda a documentação
- SEI 19.008.112442/2023-51 – Abertura da Licitação.
- Data da abertura – 23-08-2023
- Empresa Vencedora do Certame – THS Construtora e Incorporadora Ltda
- Homologação – 12-09-2023
- Assinatura da Ordem de Serviço – Pendente
- Cronograma da Obra – Prazo para Execução - 180 dias

Jardim Santa Luzia

- SEI 19.008.109618/2023-97 – Distrato – TRH Construtora e Incorporadora Ltda
- SEI 61003904/2023-77 – TR (nova) para LICITAÇÃO com toda a documentação
- SEI 19.008.100288/2023-74 – Aguardando Abertura da Licitação.

Jardim Santa Inês (Guaravera)

- Realizado levantamento planialtimétrico no local
- Aguardando novo levantamento topográfico para conclusão do projeto de galeria de águas pluviais
- Elaborado Projeto Urbanístico;
- Demais projetos complementares e orçamento em estudo.
- Dar entrada na CIRF

Jardim Alto da Boa Vista - Morro da Formiga

- Realizado levantamento planialtimétrico no local
- Elaborado Projeto Urbanístico;
- Demais projetos complementares e orçamento em estudo.
- Dar entrada na CIRF

Jardim Nova Conquista

- 61.001481/2022-70 – Abertura de licitação para execução de Infraestruturas (rede elétrica, iluminação, rede de água). Licitação deserta.
- 61.004136/2023-79 – Abertura de Licitação. Empresa contratada para instalação da Rede de Distribuição Elétrica - Eletro Braz Obras Elétricas Ltda. Aguardando autorização do Copel para iniciar a obra.

OUTRAS ATIVIDADES

- Atendimento das ocorrências registradas e protocoladas na Defesa Civil com realização de vistorias técnicas e elaboração de relatórios.
- Elaboração de laudos com contestação de perícias contra a COHAB-LD (imóveis), elaboração de quesitos, análise de visitas técnicas, respostas de quesitos de juízes, etc.
- Representações em Conselhos através de participações em reuniões:
- CADIL – IPPUL
- CMPGT – Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial
- CMHL – Conselho Municipal de Habitação de Londrina
- Conselho AGROURBANA - SMAA
- Revisão das Leis do Plano Diretor e Leis Complementares
- BIM – implantação

SEÇÃO SOCIAL

No ano de 2024, a Seção Social realizou as seguintes atividades:

- **ENTREGA DE UNIDADES HABITACIONAIS**
Entrega de unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida faixa 1, com o objetivo de favorecer o acesso à moradia para famílias de baixa renda por meio de cooperativas habitacionais, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos.
TOTAL: 144 unidades – Residencial Alegro Village.
- **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA RURAL**
O Programa tem por finalidade a propiciação do direito à cidade e moradia de famílias tanto em áreas urbanas quanto em áreas rurais, visando o desenvolvimento urbanístico e econômico, a geração de desenvolvimento de renda e trabalho, combinando a promoção da melhoria da vida da população e o desenvolvimento comunitário.
Número de famílias em processo de seleção: 93
- **ATENDIMENTO AO PÚBLICO**
Atendimentos ao público-alvo da política habitacional com vistas a orientar e esclarecer dúvidas sobre diversos assuntos:
 1. Programas Habitacionais, ocupações irregulares, denúncias PMCMV, novos empreendimentos;

2. Atendimentos por telefone, e-mail, whatsapp e pessoalmente na sede da Cia;
3. Visitas para vistorias em imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida, com denúncias de irregularidade nas ocupações.

- **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Trabalho Social com famílias ocupantes das áreas do Programa de Regularização Fundiária que aguardam a titularidade do imóvel, realizando as seguintes atividades:

1. Levantamento in loco para identificação do perfil socioeconômico para fins de enquadramento no Programa de Regularização Fundiária na Ocupação N^a Sra. Aparecida;
2. Levantamento in loco para identificação dos lotes e famílias ocupantes das áreas em processo de Regularização Fundiária: Alto da Boa Vista – Morro da Formiga; Jardim Marieta 2; Remanescente do Conjunto Vivi Xavier 2; Jardim Monte Cristo; Jardim Santa Luzia 2; Jardim Morar Melhor; Vila Sta Inês – Distrito de Guaravera.
3. Ações de mobilização e sensibilização para congelamento de áreas em processo de regularização fundiária;
4. Reunião com a comunidade para orientar sobre o processo de Regularização Fundiária e eleger os representantes da Comissão de Acompanhamento do Plano de Urbanização (CAPU) em áreas de Regularização Fundiária;
5. Suporte Social em ações para aquisição e atualização de documentos, para processos de Divórcios e Inventários (contatos com UBSs, Cartórios locais e de outros municípios, Escritórios Jurídicos de Aplicação, entrevistas com inventariantes e herdeiros, montagem de dossiês dentre outras);
6. Elaboração e encaminhamento de 27 ofícios para solicitação de 2^a via de documentos pessoais de famílias em situação de vulnerabilidade para compor o dossiê para a emissão da titulação dos imóveis em regularização fundiária;
7. Visitas in loco e coleta de documentos de famílias ocupantes do Residencial Horizonte II para subsidiar a DGBM de Londrina (Diretoria de Gestão de Bens Municipais) para Regularização Fundiária dos imóveis com pendência de titulação;
8. Visitas in loco, contatos telefônicos e via whatsapp para atendimento às diligências cartorárias referentes ao processo de regularização do Residencial Horizonte II;
9. Acompanhamento e coleta de documentos pendentes para subsidiar a Seção de Regularização Fundiária de áreas em processo de regularização: Jardim União da Vitória; Vila Marízia 2; São Rafael; Shekinah; Conjunto Vivi Xavier; entre outros;
10. Visita e elaboração de relatório social para subsidiar a Seção de Regularização Fundiária na análise dos casos de sucessão de posse;

11. Conferência e envio dos dossiês de famílias à Seção de Regularização Fundiária para análise, visando a identificação dos instrumentos para regularização.

ÁREAS EM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

ÁREAS	Nº DE FAMÍLIAS
Vila Marízia 2	101
Alto da Boa Vista (Morro da Formiga)	66
Jardim Marieta 2	111
Remanescente do Conjunto Vivi Xavier	113
Jardim Santa Luzia	33
Jardim Monte Cristo	35
Jardim Morar Melhor	48
Vila Santa Inês (Distrito de Guaravera)	47
Residencial Horizonte II*	43
Ocupação N. Sra. Aparecida**	666
TOTAL	1263

* Unidades habitacionais construídas com recursos do FNHIS 2009.

** Em processo de enquadramento para Regularização Fundiária.

- **OCUPAÇÕES IRREGULARES/LEVANTAMENTOS**

Efetuada ações de monitoramento e diagnóstico de famílias em ocupações irregulares com o objetivo de identificar e atualizar dados para subsidiar a gestão da Política Habitacional de Londrina, realizando as seguintes atividades:

1. Levantamentos sociais em áreas irregulares, com entrevistas aos ocupantes;
2. Organização e sistematização dos dados coletados;
3. Elaboração e atualização mapas sinalizando a ocupação;
4. Elaboração de relatórios e diagnósticos das áreas;
5. Elaboração de respostas à solicitação de SEI's.

Total de Levantamentos 2024: 184

- **LEVANTAMENTOS E RELATÓRIOS SOCIAIS**

Levantamentos do perfil socioeconômico de famílias mutuárias da COHAB-LD para subsidiar a Diretoria na definição de medidas em relação a imóveis que estão em fase de cobrança, retomada ou negociação de dívidas. Sensibilização e orientação das famílias e mutuários, de acordo com cada situação específica.

Total de Levantamentos e relatórios: 95

- **ATENDIMENTOS À QUESTIONAMENTOS EXTERNOS E INTERNOS**

Suporte nas respostas a questionamentos externos via SEI, SISAT e Ofícios para Ministério Público, Judiciário, órgãos integrantes da administração pública e suporte nas demandas internas da COHAB.

1. SEI: 86
2. SISAT: 95
3. Ofícios: 10

Total Elaboração de Respostas 2024

- **PROGRAMA PERMISSÃO DE USO**

Programa de Permissão de Uso de Interesse Social, para uso dos imóveis, tem como finalidade atender a situação de vulnerabilidade social de famílias, ainda que seja o ex-promitente comprador ou financiado, ou mesmo ocupante de imóvel que foi reintegrado judicialmente.

Processos em Execução: 55

Processos Concluídos: 9

- **PROGRAMA MEDIANDO DIREITOS**

Mediação com órgãos externos para aquisição e emissão de documentos para famílias de baixa renda, público dos programas habitacionais. (2ª via de certidão de estado civil, processos de divórcio ou inventários)

Processos em Execução: 83

Processos Concluídos: 32

- **PROGRAMA CAIXA D'AGUA BOA**

O Programa da Secretaria de Estado da Justiça, Família e Trabalho (SEJUF) do Governo do Estado, da Companhia de Saneamento do Paraná (Sanepar) executado pela COHAB-LD com o objetivo de proporcionar a melhoria das condições habitacionais das famílias em situação de vulnerabilidade social. Processos em Execução 135

Processos Concluídos: 52

- **PROGRAMA LOTES URBANIZADOS**

Oferecer à família de baixa renda, lotes em áreas localizadas no perímetro urbano, em locais dotados de infraestrutura básica, aptos a receber construção de moradias, com condições especiais de comercialização. Programas em execução:

Residencial Jequitibá: 331 unidades

Residencial Nova Conquista: 16 unidades

- **PROGRAMA AUXÍLIO MORADIA EMERGENCIAL**

O Programa Auxílio Moradia Emergencial, tem por objetivo oferecer subsídio temporário e parcial, relativo às despesas de moradia, às famílias de baixa renda que se encontrem em situação de vulnerabilidade temporária.

Processos em Execução: 31

Processos Concluídos: 07

- **ATENDIMENTO À VARA DA INFÂNCIA**

Subsidiar a seleção para imóveis novos ou retomados da faixa 1 do PMCMV, com enfoque na demanda oriunda da Vara da Infância. Respostas aos ofícios da Vara da Infância referente aos pedidos de atendimento.

Processos em Acompanhamento: 44

Processos Concluídos: 08

- **ATENDIMENTO À DEMANDA INTERNA DA COHAB**

Atendimento às solicitações de outros setores (Comercialização; Reg. Fundiária; Departamento Jurídico) para titulação/comercialização de imóveis com pendência de regularização; identificações e conferências de moradores em áreas regularizadas.

Processos em Execução: 42

Processos Concluídos: 78

- **TRABALHO TÉCNICO SOCIAL**

Efetuada Trabalho Técnico Social vinculado a Programas de Habitação de Interesse Social a seguir descritos:

1. Mediação com órgãos externos para aquisição e emissão de documentos pessoais para famílias de baixa renda, público dos programas habitacionais;
2. Organização de eventos de entrega de títulos para famílias beneficiárias nos Programas de Habitação de Interesse Social;
3. Seleção de novas famílias, com determinação judicial para atendimento prioritário, para imóveis retomados – PMCMV Faixa I;
4. Atendimento às famílias que foram sorteadas no Res. Alegre Villagio (PMCMV) – atualização das informações documentais – coleta de documentos; reuniões para esclarecimento sobre as fases seguintes; envio para reanálise de beneficiários que tiveram a situação civil alterada e atualização de Cadastro Único;
5. Acompanhamento das famílias beneficiárias do Programa de Permissão de Uso de Interesse Social.

- **PARTICIPAÇÃO EM CONSELHOS E COMITÊS**

Participação de comitês: Comissão Agriurbana; Comitê do Plano Decenal dos Direitos da Criança e do Adolescente; Conselho Municipal da Pessoa Idosa e Conselho da Mulher, audiências e articulação com órgãos públicos com o objetivo de contribuir com a discussão das políticas públicas e mediar o acesso do público da COHAB-LD aos respectivos serviços; realização de estudos de caso com rede de suporte social e participação de Audiências Concentradas da Vara da Infância e Juventude de Londrina.

SEÇÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

As ocupações já consolidadas contam com a atuação compartilhada das áreas técnica, social e jurídica desta COHAB-LD, que tem garantido soluções em conformidade com a política habitacional de interesse social. Além das ações de urbanização e recuperação urbana, habitacional e ambiental, a Companhia também vem adotando a REURB-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) e a Legitimação Fundiária, em

conformidade com a Lei Federal Nº 13.465/2017, Lei Municipal Nº 13.215/2021 e Decreto Municipal Nº 1.176/2021.

Até o ano de 2024, foram efetuadas as titulações às famílias moradoras e beneficiadas pela Regularização Fundiária nos seguintes locais:

Núcleos Regularizados - Titulações						
Unidade Habitacional	Recursos	Total de Lotes	Titulações até 2023	Titulações em 2024	Pendentes	Região
Jardim Kobayshi	Próprios	41	33	1	7	LESTE
Jardim Novo Perobal- Quadra 11 e 12	Próprios	26	18		8	SUL
Quadra 10 – Conj. Hab. Itália Furlati Choucino – Dis.Warta	Próprios	11	7	1	3	DISTRITO
Jardim Vila Ricardo- (Bananeiras)	Próprios	29	23	3	3	LESTE
Jardim Leste-Oeste- Setor 1		165	127	16	22	OESTE
C. H. José Belinati		133	90	7	36	NORTE
Jardim Campos Verdes – Cambé		376	220		156	CAMBÉ
Jardim São Marcos	Próprios	160	146		14	SUL
Jardim União da Vitória I	Próprios	479	424	7	48	SUL
Jardim União da Vitória II	Próprios	1572	1316	36	220	SUL
Jardim Felicidade	PAC-PPI	157	123	8	26	NORTE
Jardim João Turquino	HBB	592	576	1	15	OESTE
Jardim Maracanã	HBB	639	627	2	10	OESTE
Jardim São Jorge	Próprios	751	718	1	32	NORTE
Jardim Franciscato II	Próprios	142	90	2	50	SUL

Jardim Franciscato I	Próprios	132	115	5	12	SUL
Jardim Morar Melhor	Próprios	70	45	1	24	SUL
Jardim Primavera	PSH	271	260	1	10	NORTE
Jardim Primavera I		46	45		1	NORTE
Jardim dos Campos	PAC-PPI	85	78		7	NORTE
Jardim Quati	Próprios	39	31	6	2	NORTE
Vila Marizia I	Cohapar	40	32		8	CENTRO
J.Nova Esperança	FNHIS 2008	62	60		2	SUL
Jardim Santa Fé	Próprios/ OGU	364	303	6	55	LESTE
Jardim Monte Cristo	Próprios/ OGU	454	375	11	68	LESTE
Jardim Novo Perobal	Próprios	209	87	17	105	SUL
Jardim Rosa Branca		137	117	4	16	LESTE
Jardim Leste-Oeste – Setor 2		29	20		9	OESTE
Jardim Novo Horizonte	PAC/PPI	10	10		0	NORTE
Jardim Itapoã	PAC/PPI	3	3		0	NORTE
J. Vila Romana	OGU	18	18		0	LESTE
J. Jamile Dequech	FNHIS 2008	10	10		0	NORTE
Vila Amaral II		16	15		1	LESTE
Jardim Shekinah		137	65		72	NORTE

Jardim São Rafael 2		106	73	5	28	NORTE
	TOTAL	7511	6300	141	1070	

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

A Diretoria Administrativo-Financeira abrange os Departamentos Imobiliário, Administrativo e Contábil-Financeiro.

DEPARTAMENTO IMOBILIÁRIO

Em dezembro de 2024, a COHAB-LD possuía 4.642 contratos em cobrança, cujo valor das prestações em atraso somavam R\$ 51.145.615,37, o saldo devedor teórico totaliza R\$ 79.752.720,56, com uma inadimplência de 29,06%, representando queda de 1,65% em relação ao ano anterior, cujo percentual foi de 30,71%.

Na Carteira Imobiliária de créditos junto ao FCVS, a COHAB-LD possui 6.736 contratos habilitados com valor posicionado em 31/12/2024 de R\$ 58.555.294,59, dos quais 2.710 encontram-se com negativa de cobertura, em análise de recursos, no montante de R\$ 45.891.922,82. Estes contratos aguardam a finalização do processo de Novação Contratual para transformação em títulos públicos, sendo que não mais existem contratos com eventos não caracterizados a serem habilitados na carteira de crédito imobiliário.

A Companhia possui três contratos de dívidas junto ao FGTS, sendo dois contratos em retorno com situação de adimplência no pagamento das prestações mensais, com término em janeiro de 2027, e um contrato em carência, aguardando a finalização do processo de novação, com a garantia da quitação com os títulos CVS a serem recebidos. No que se refere a esse contrato em carência, cumpre destacar a propositura de ação ordinária pela Caixa Econômica Federal, com a finalidade de obstar atos de cobrança e inscrição do nome da Companhia junto aos cadastros de restrição. Referida ação foi autuada sob nº 5007953-31.2017.4.04.7001, em trâmite perante a Justiça Federal.

Os funcionários do Departamento Imobiliário, na categoria de nível superior Economista, atuam como assistentes técnicos em todos os processos judiciais que envolvam cálculos em matérias afetas ao crédito imobiliário.

O Departamento Imobiliário possui em sua estrutura três seções, das quais relacionamos abaixo os principais trabalhos realizados durante 2024.

SEÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO

A Seção de Comercialização é responsável pelas transferências dos contratos ativos, permissões de uso de imóveis oriundos do crédito imobiliário, recomercialização de imóveis retomados ou comercializados, escrituração de imóveis quitados, liberação de ônus de imóveis quitados, bem como pela parte contratual das novações, faz o controle dos impostos dos imóveis e situação de débitos dos mesmos quando retomados. A seção dá grande suporte ao setor de atendimento em questões ligadas a legislação, análise de contratos, documentações de mutuários e escrituras, destacam em números as seguintes atividades:

ATIVIDADES EM 2024	
Escrituras confeccionadas e entregues	377
Liberação de ônus de imóveis	159
Comercializações	45
Novações Contratuais	17
Transferências	28
Permissão de Uso Não Onerosa	11
Permissão de Uso Onerosa	32

SEÇÃO FINANCEIRA/HABITACIONAL

A Seção Financeira Habitacional é responsável por todo o processamento referente aos contratos de crédito imobiliário e à gestão do seguro habitacional, bem como ao Fundo de Compensações Salariais (FCVS), presta suporte à Seção de Atendimento e Cobrança em questões relacionadas a parte financeira dos contratos de crédito imobiliário.

GESTÃO DO SEGURO	
Sinistros de Morte e Invalidez Pemanente	52
<i>41 Indenizados, 11 Negados, 2 em análise</i>	
Sinistros de Danos Físicos	19
<i>02 indenizados, 17 Negados</i>	
Atendimento Judicial	121
<i>Pedido de informações</i>	

SEÇÃO DE ATENDIMENTO E COBRANÇA

Na Seção de Atendimento e Cobrança, no ano de 2024, foram realizados:

ATENDIMENTOS EM 2024	
Atendimentos presenciais	11.490
Incorporações de débitos	190
Notificações de contratos inadimplentes	231
Envio de boletos de mutuários solicitados por Whats App	22.583
Boletos solicitados por E-mail	933
Boletos enviados para contratos em dia via correios	34.242
Cobranças efetuadas por meio de e-mail	7.123
Cobrança de mutuários em atraso via telefone	7.931
Processos em atraso enviados para execução judicial	132
Ligações recebidas para fins de cobrança	9.123
TOTAL	93.978

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

O Departamento Administrativo é responsável por gerenciar as seguintes Seções Administrativa, Núcleo de Informática, Licitações e Patrimonial.

SEÇÃO ADMINISTRATIVA

A Seção Administrativa é responsável por disponibilizar as melhores condições de trabalho aos funcionários e estagiários, através de recursos financeiros, humanos e equipamentos. Dentre eles os descritos abaixo:

- Manutenção da sede da COHAB-LD, incluindo parte elétrica, hidráulica, pintura externa e interna;
- Manutenção preventiva e corretiva da frota dos veículos da Cia, incluindo todos os outros procedimentos como: limpeza e conservação, seguro, recolhimento de taxa de licenciamento junto ao órgão oficial DETRAN-PR;
- Execução de serviços de capina e roçagem dos diversos terrenos de propriedade da COHAB-LD;

- Controle e fiscalização da execução do contrato de vigilância armada e desarmada para proteção da sede da COHAB-LD com a empresa MAC VIGILÂNCIA E SEGURANÇA PATRIMONIAL LTDA;
- Coordenação e fiscalização do contrato de serviços de manutenção elétrica, hidráulica e predial com a empresa MAC SERVICE MONITORAMENTO E TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA EIRELLI.
- Disponibilização de ‘dispensers’ de álcool em gel, e dedetização para o combate ao mosquito “aedes aegypti”, transmissor da Dengue.
- Gestão e fiscalização de locação de impressoras “outsourcing” com a empresa MITALCOPY LTDA EPP.
- Coordenação e fiscalização de contrato de limpeza e conservação com a empresa C. BRASIL SERVIÇOS DE LIMPEZA, CONSERVAÇÃO E TRANSPORTES LTDA;
- Coordenação das atividades realizadas na Seção de Núcleo de Informática da COHAB-LD, mediante contrato de prestação de serviços junto a empresa CTD – COMPANHIA DE TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO S/A.

SEÇÃO DE LICITAÇÃO E CONTRATOS

No ano de 2024 foram realizadas as seguintes atividades:

LICITAÇÕES	
Chamamento Público	13
Dispensas de Licitação pelo art. 29, incisos I e II	38
Inexigibilidades de Licitação pelo art. 30, inciso I	3
Modo de Disputa Aberto, Combinado ou Fechado (MDA/MDC/MDF)	14
Pregões Presenciais Lei Federal 13.303/2016	1
TOTAL EM 2024	69
ADITIVOS CONTRATUAIS	
Aditivos de Contratos de Permissão de Uso Oneroso	4
Aditivos de Contratos de Fornecimento/Serviços	43
TOTAL EM 2024	47
CONTRATOS VIGENTES	
Contratos	22
Contratos de Permissão de Uso	11
TOTAL EM 2024	33



SEÇÃO DE PATRIMÔNIO

A Seção de Patrimônio é responsável pelo controle dos bens móveis e imóveis da Companhia.

No ano de 2024 foi assegurada a continuidade no levantamento de áreas que não servem para a construção de moradias de interesse social para possível permuta com a Prefeitura de Londrina por áreas passíveis de construção de mais moradias de interesse social, bem como estudos para possível permuta junto a Prefeitura de Londrina de áreas e imóveis da Companhia que estão em uso pela Prefeitura do Município de Londrina há vários anos, onde funcionam creches, escolas, postos de saúde, inclusive parte do terreno do cemitério Jardim da Saudade que é de propriedade da Companhia, por áreas para construção de moradias.

Houve a alienação de diversos terrenos através de processos licitatórios, como exemplo: Centro Comercial do C.H. Vivi Xavier, área do Posto de Saúde do C.H. Vivi Xavier, terrenos no C.H. Maria Cecília Serrano de Oliveira e Gleba Esperança.

PESSOAL

A Companhia encerrou o exercício de 2024 com a colaboração de 73 funcionários, 38 estagiários, 2 aprendizes e 9 terceirizados.

DESEMPENHO FINANCEIRO

No ano de 2024, a COHAB-LD obteve uma arrecadação de R\$ 30.527.814,49, entre recebimentos gerados pela sua carteira de crédito imobiliário, aumento de capital, desapropriação e venda de imóveis e outros recebimentos. Os gastos foram de R\$ 39.860.663,29, entre as despesas administrativas, investimentos em obras e os pagamentos relativos aos contratos de retorno junto ao FGTS.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

O Estatuto da Companhia, em seu art. 51, dispõe sobre distribuição dos lucros ou dividendos, da seguinte forma:



Do lucro líquido verificado em cada exercício, após as deduções das provisões, amortizações e depreciações usuais, serão deduzidas na ordem da prioridade, as seguintes parcelas:

I - 5% para a constituição da reserva legal, até alcançar 20% do capital social;

II - reserva para contingências;

III - 25% dos lucros para distribuição de dividendo mínimo obrigatório.

Conforme o parágrafo 1º do referido artigo, o saldo remanescente será aplicado segundo o que deliberar a Assembleia Geral e, conforme o parágrafo 2º, a distribuição só poderá ser efetuada após o arquivamento e publicação da Ata da Assembleia Geral que aprovou as contas da Companhia.

TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os valores recebidos do acionista controlador Município de Londrina no exercício, totalizaram em R\$ 11.700.163,37 (onze milhões, setecentos mil, cento e sessenta e três reais, trinta e sete centavos), relativamente a adiantamentos para futuro aumento de capital, reembolso de salários e encargos de funcionários cedidos a outros órgãos do Município e permuta de licença-prêmio/prestações de unidades habitacionais (Decreto Municipal 257/2002).

Os pagamentos ao acionista controlador no exercício de 2024, no montante de R\$ 151.614,74 (cento e cinquenta e um mil, seiscentos e quatorze reais, setenta e quatro centavos) referem-se ao repasse mensal de retenções de ISS sobre notas fiscais de serviços tomados, taxas, IPTU e honorários advocatícios sobre execuções fiscais.

Ao final do ano de 2024, o Município ocupava um total de 52 imóveis de propriedade da COHAB-LD, através de instrumentos de permissão de uso não onerosos com diversas Secretarias.

Durante o ano de 2024 não houve fornecimento de bens e serviços ou concessão de empréstimos e financiamentos com preços, taxas, prazos ou condições diferentes dos vigentes no mercado ao acionista controlador.

PERSPECTIVAS FUTURAS

Como perspectiva para o futuro, a Companhia pretende executar o projeto de Regularização Fundiária do Núcleo Urbano Informal Consolidado Aparecidinha, mediante

convênio com o Município de Londrina para remuneração dos serviços prestados. Essa ação atenderá aproximadamente 670 famílias que aguardam as obras de infraestrutura e a titulação do núcleo.

Ainda como ação para o futuro, a COHAB-LD têm como metas as execuções da regularização dos núcleos abaixo indicados:

- Alto da Boa Vista composto por 73 famílias;
- Novo amparo com 30 famílias;
- Guaravera com 50 famílias;
- Fundo de Vale do Nova Olinda com 80 famílias;
- Santa Luzia com 34 famílias;
- Jardim Paraíso com 65 famílias;
- Monte Cristo com 70 famílias;
- Guairacá com 25 famílias;
- Fundo de Vale do Jd. Abussaf, com 30 famílias

Dentre outras estratégias para o futuro na consecução da sua finalidade, como ente executor da política pública de habitação do Município de Londrina, a Companhia pretende estabelecer convênios com o Município para remuneração pelos trabalhos técnicos em regularização fundiária social – REURB-S, de áreas de sua propriedade e do Município.

Ainda como ação para o futuro pretende-se a reestruturação da Companhia a começar pela troca de sede, reestruturação das atividades para priorização das atividades-fim, com programa de redução de custos, readequação de frotas, projeto de digitalização de documentação, readequação do núcleo de informática.

A Companhia tem como meta para os próximos 48 meses identificar parceiros públicos e privados para desenvolvimento de projetos de habitação de interesse social, por meio do Programa Selo Amigo da Habitação.

Ao final, como meta a Companhia fará a entrega de 680 unidades habitacionais pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV com linha de financiamento do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, tudo a cumprir com sua função institucional de executora da política pública.

INFORMAÇÕES

As informações constantes neste Relatório, relativas às atividades da Companhia no ano de 2024 foram fornecidas pelas Diretorias/Departamentos/Seções responsáveis pela

execução de cada tarefa. A elaboração do Relatório foi realizada pelo Departamento Contábil-Financeiro, através de sua chefia.

CONCLUSÃO DA GESTÃO

A COHAB-LD mais uma vez cumpriu com galhardia sua principal função, que é fomentar a construção e entrega de unidades habitacionais para as famílias de baixa renda ou que ainda não conquistaram o primeiro imóvel.


Articulou a implantação do projeto Minha Casa Minha Vida, do governo federal, apresentando estudos técnicos e se projetou como parceira do projeto que deve trazer 680 unidades para Londrina, de acordo com divulgação oficial do governo.

Participou da articulação junto a Caixa Econômica Federal e Secretaria Nacional da Habitação para retomada de obras interrompidas, caso do Residencial Flores do Campo e a entrega do Empreendimento Alegro Village.

Desenvolveu projetos próprios como o de Loteamento Urbanizado Popular e imprimiu velocidade e consistência ao Programa de Regularização Fundiária, que, até o final de 2024, entregou um total de 19 áreas urbanizadas, com a entrega de títulos de posse aos moradores.

A COHAB-LD seguirá lutando para que um dos principais artigos da Constituição da República Federativa do Brasil, que prevê acesso à moradia a todas as famílias, torne-se realidade.

Londrina-Pr, 17 de março de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **LUCIANO GODOI MARTINS**
Data: 28/03/2025 15:18:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUCIANO GODOI MARTINS

Diretor Presidente

JULIANA ESTROPE BELEZE
Digitally signed by JULIANA ESTROPE BELEZE
Date: 2025.03.24 17:26:05 -03'00'

JULIANA ESTROPE BELEZE

Diretora Administrativo-Financeiro

EDNA APARECIDA DE CARVALHO BRAUN
Digitally signed by EDNA APARECIDA DE CARVALHO BRAUN:86098675953
Date: 2025.03.25 16:47:18 -03'00'

EDNA APARECIDA DE CARVALHO BRAUN

Diretora Técnica