

---

## **CARTA ANUAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS E GOVERNANÇA CORPORATIVA**

### **APRESENTAÇÃO**

Em conformidade com o art. 8º, inciso I e VIII, da Lei 13.303, de 30 de junho de 2016, o Conselho de Administração subscreve a presente Carta Anual sobre Políticas Públicas e Governança Corporativa referente ao exercício social de 2024.

### **IDENTIFICAÇÃO GERAL**

CNPJ/MF:78.616.760/0001-15. NIRE 41300052174;

Sede: Londrina/Paraná;

Tipo de Estatal: Sociedade de Economia Mista Municipal;

Acionista Controlador: Prefeitura do Município de Londrina;

Tipo Societário: Sociedade Anônima;

Tipo de Capital: Fechado;

Abrangência de Atuação: Estado do Paraná, em área limitada, designadamente constituída pelas mesorregiões do Noroeste, Norte Central e Norte Pioneiro Paranaense, mas com direcionamento principal e fulcro no Município de Londrina;

Setor de Atuação: Habitação, infraestrutura, financeiro, imobiliário. Atendidas as normas do Sistema Financeiro da Habitação e ou Sistema Financeiro Imobiliário e diretrizes de política de desenvolvimento urbano e social do Município:

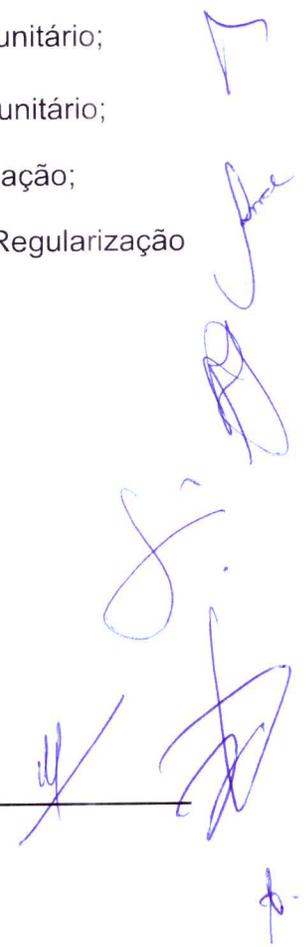
- Produção e comercialização de unidades habitacionais, principalmente as de interesse social, obedecidas as normas e critérios estabelecidos pelo Governo Municipal e pela legislação federal;
- Promoção de programas de urbanização e/ou reurbanização de áreas, principalmente as ocupadas por núcleos urbanos consolidados, inclusive na aquisição de terrenos, amigável ou judicialmente;
- Aquisição, urbanização, administração e venda de imóveis;
- Aquisição e venda de imóveis destinados a industrialização e que possam promover a oferta de mão-de-obra em localidades de população carente, segundo as diretrizes da CODEL – Companhia de Desenvolvimento de Londrina;
- Apoio e execução de programas e projetos de desenvolvimento comunitário;
- Apoio e execução de programas e projetos de desenvolvimento comunitário;
- Execução da Regularização Fundiária em conformidade com a legislação;
- Prestação de serviços de assessoramento para execução da Regularização Fundiária junto ao Município de Londrina e outros Municípios;
- Prestação de serviços técnicos de Engenharia Civil e Arquitetura
- Prestação de serviços na área de Assistência Social.

#### **AUDITORES INDEPENDENTES**

Staff Auditoria e Assessoria - EPP

Telefone: (19) 3251-6111

E-mail: staff@staff.cnt.br



---

**CONSELHEIROS DE ADMINISTRAÇÃO (MANDATO 2023 a 2025)**

Andressa Farias Fermino - CPF 007.041.749-01

Leonardo Lobo de Andrade Vianna - CPF 040.978.929-16

Fernando Lovel Bergamasco - CPF 027.982.928-08

Nilton Camargo Costa - CPF 067.990.248-19

Luiz Carlos Ihity Adati - CPF 367.125.319-34

Alex Adamczik - CPF 822.283.109-72

**DIRETORIA EXECUTIVA:**

Luciano Godoi Martins – Diretor Presidente

CPF 612.469.309-78

Telefone: (43) 3315-2202

E-mail: [luciano.godoi@cohab.londrina.pr.gov.br](mailto:luciano.godoi@cohab.londrina.pr.gov.br)

Juliana Estrope Beleze - Diretora Administrativa/Financeira

CPF 022.155.409-23

Telefone: (43) 3315-2220

E-mail: [juliana.beleze@cohab.londrina.pr.gov.br](mailto:juliana.beleze@cohab.londrina.pr.gov.br)

Edna Aparecida de Carvalho Braun – Diretora Técnica

CPF 860.986.759-53

Telefone: (43) 3315-2280

E-mail: [edna.braun@cohab.londrina.pr.gov.br](mailto:edna.braun@cohab.londrina.pr.gov.br)

---

## POLÍTICAS PÚBLICAS

### 1. INTERESSE PÚBLICO SUBJACENTE ÀS ATIVIDADES EMPRESARIAIS

O principal objetivo da Cohab - Londrina é produzir e traçar diretrizes para uma política de desenvolvimento urbano e social do município e subsidiariamente de sua região de atuação. A Companhia de Habitação de Londrina é uma sociedade por ações de economia mista, criada pela Lei Municipal n.º 1.008, de 26 de agosto de 1965, com as alterações impostas pela Lei Municipal n.º 3.936, de 24 de dezembro de 1986.

O interesse público se dá por suas atribuições principais como: 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, amigável ou judicialmente; 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.

Além do município de Londrina, a Cohab - Londrina, como agente financeiro e promotor do FGTS estrita ao Estado do Paraná, pode, entretanto, atuar em área designadamente constituída pelas regiões Noroeste, Norte Central, e Norte Pioneiro Paranaense, respectivamente integradas pelas microregiões de Paranavaí, Umuarama, Cianorte, Astorga, Porecatu, Florai, Maringá, Apucarana, Londrina, Faxinal, Ivaiporã, Assaí, Cornélio Procópio, Jacarezinho, Ibaiti e Wenceslau Braz, incluindo todos os municípios agregados a cada uma delas.

A sede da Cohab - Londrina fica na Rua Pernambuco nº 1.002, na região Central da Cidade.

### 2. POLÍTICAS PÚBLICAS

Através de seus programas e empreendimentos, a citar: Programa Minha Casa Minha Vida, com recursos oriundos do Governo Federal, através da Caixa Econômica Federal com recurso do FGTS; Programa de Renegociação de dívidas; Programa de Regularização Fundiária; PAR - Programa de Arrendamento Residencial; da consecução de seus empreendimentos lançados e do tratamento de zonas especiais de interesse social, A Companhia de Habitação de Londrina coloca em prática suas políticas públicas visando cumprir com seus objetivos e metas traçados em seu estatuto e em seu Plano Anual de Ação.

### **3. METAS RELATIVAS AO DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES QUE ATENDAM OS OBJETIVOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS**

#### **3.1 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.

#### **3.2 MISSÃO**

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

#### **3.3 VALORES**

- Compromisso e/ou comprometimento com a Cohab - Londrina e seus públicos impactados ;
- Eficiência, eficácia e efetividade visando à qualidade dos serviços;
- Dignidade;
- Transparência para promoção do controle interno;
- Cooperação entre os *Stakeholders*.

### 3.4 POLÍTICA DO GOVERNO FEDERAL PARA O SETOR (PPA 2024 – 2027)<sup>1</sup>

Moradia Digna: Uma realidade no país é a dificuldade de acesso à moradia com condições adequadas para as famílias de baixa renda, atualmente residindo em assentamentos precários ou em condições de vulnerabilidade social. As razões são diversas, entre as quais se destacam a oferta imobiliária incompatível com as necessidades habitacionais; a informalidade na ocupação de espaços urbanos; e a inadequação de infraestrutura urbana em assentamentos precários, frequentemente sem acesso a saneamento, transporte público ou serviços públicos de saúde, educação, esportes e lazer. Este programa busca fortalecer a oferta de subsídios e incentivos para unidades habitacionais novas, a locação social de imóveis em áreas urbanas e a melhoria habitacional em unidades residenciais já existentes, além da melhora na qualidade de construção, aumentando a qualidade de vida dos cidadãos.

Objetivo Geral do Programa: Promover moradia digna às famílias residentes em áreas urbanas e rurais com a garantia do direito à cidade, associado ao desenvolvimento urbano e econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população.

Objetivos Específicos: Ampliar o atendimento habitacional, sobre tudo para a população de baixa renda, em áreas urbanas e rurais; Consolidar o Sistema Nacional de Habitação, com foco no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), articulando as ações dos entes públicos e fomentando a participação da sociedade civil e da iniciativa privada; Elevar os patamares da qualidade da construção civil, por meio da criação e da implementação de mecanismos de modernização tecnológica e gerencial, incluindo conceitos e metas de sustentabilidade, visando ampliar o acesso à moradia digna para a população de menor renda; Desenvolver e fomentar inovações institucionais na provisão habitacional, privilegiando populações vulneráveis; Ampliar o volume de crédito habitacional a fim de contribuir para o desenvolvimento econômico e social.

<sup>1</sup> [presidencial-ppa-2024-2027 \(www.gov.br\)](http://presidencial-ppa-2024-2027.www.gov.br)

M  
C  
P  
S  
D  
E

### 3.5 POLÍTICA DO GOVERNO ESTADUAL PARA O SETOR (PPA 2024 – 2027)<sup>2</sup>

Programa: 16 Casa Fácil  
Secretaria de Estado das Cidades – SECID

Objetivos: Promover a viabilização do direito à moradia digna, no meio urbano e rural, por meio da oferta e melhoria de unidades habitacionais. Aumentar a oferta de moradias para famílias em situação de vulnerabilidade social. Promover a regularização fundiária urbana, adotando um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Recursos:

Recursos	Valor 2024 (R\$ 1,00)	Valor 2025-2027 (R\$ 1,00)
Orçamento Fiscal e Próprio da Administração Indireta	289.129.990	967.755.810
Tesouro	265.805.634	889.686.146
Outras Fontes	23.324.356	78.069.664
<b>Valor Global</b>	<b>1.256.885.800</b>	

Indicadores do estudo de longo prazo IPARDES

### 3.6 POLÍTICA DO GOVERNO MUNICIPAL PARA O SETOR (PPA 2022 – 2025)<sup>3</sup>

#### 3.6.1 Programa: 25 - Mais Moradia / Órgão: 5 - Secretaria Municipal de Governo

Eixo: 1 - Promoção Humana e Qualidade de Vida

Objetivo: Promover parcerias com outros entes federativos a produção e comercialização de unidades habitacionais e lotes urbanizados de interesse social.

<sup>2</sup> [8252023ANEXOS21.861PPA.pdf](http://8252023ANEXOS21.861PPA.pdf) (aen.pr.gov.br)

<sup>3</sup> <http://repositorio.londrina.pr.gov.br/index.php/menu-planejamento/arquivos-diretoria-orcamento/ppa/ppa-2022-2025/43482-ppa-2022-2025-jo-4519-extra/file> - ANEXO V - Demonstrativo dos Objetivos e Ações - Plano Plurianual 2022 - 2025 - Jornal Oficial do Município nº 4519 - Págs 129 e 187

Instrumento Base: Lei 10.278/2007 - artigos 10 e 13

Ação: 5002

Local: Município

Descrição da Ação: Desenvolvimento das ações do Fundo Municipal de Habitação de Londrina

Produto Esperado: Ações Mantidas

Projeto/ Atividade/ Op.: 5.002

Função: 16

Sub-Função: 482

Ano: 2022 - 2025

Unidade de Medida: Global

Meta Física: 100

Recursos Vinculados: 15.125.000 (2022); 10.100.000 (2023); 10.100.000 (2024); 10.100.000(2025).

Recursos Livres: 1.005.000 (2022); 7.000 (2023); 9.000 (2024); 10.000 (2025).

Iniciativas Gerenciais: Aquisição de terrenos para empreendimentos de interesse social / Regularização fundiária - FMHL

### **3.6.2 Programa: 25 - Mais Moradia / Órgão: 61 - Companhia de Habitação de Londrina**

Eixo: 1 - Promoção Humana e Qualidade de Vida

Objetivo: Promover parcerias com outros entes federativos a produção e comercialização de unidades habitacionais e lotes urbanizados de interesse social.

Instrumento Base: Lei 10.278/2007 - artigos 10 e 13

Ação: 5024

Local: Município

Descrição da Ação: Construção de empreendimentos habitacionais

Produto Esperado: Obras Executadas

Projeto/ Atividade/ Op.: 5.024

Função: 16

Sub-Função: 482

Ano: 2022 - 2025

Unidade de Medida: Unidade

Meta Física: 3130 (2022); 1334 (2023); 1300 (2024); 800 (2025).

Recursos Vinculados: 0,00 (2022); 0,00 (2023); 0,00 (2024); 0,00 (2025).

Recursos Livres: 6.456.000 (2022); 6.276.000 (2023); 6.273.000 (2024); 80.000 (2025).

Iniciativas Gerenciais: Emissão de Atestado para Projetos Habitacionais de Interesse Social, Execução dos Projetos Habitacionais e Construção de Unidades Habitacionais

### 3.7 OPORTUNIDADES

- 3.7.1 Plano de Metas do Governo que permita realizar/solicitar investimentos para melhorias das nossas das atividades;
- 3.7.2 Existência de ações simples que podem gerar benefícios para a empresa, por exemplo: promover tanto a reestruturação dos processos de negócio atrelados à Gestão de Crédito, como as ações para a recuperação da inadimplência; promover meios para assegurar a recuperação dos créditos do FCVS, revisar os critérios de remuneração pela prestação de serviços da administração da carteira imobiliária a outras entidades, criar mecanismos que possibilitem a isenção/imunidade de Tributos em todas as esferas de governo; possibilitar a realização de alienações ou contratos que prevejam a remuneração, por parte dos ocupantes, pelo uso de seus bens patrimoniais com destinação comercial; estabelecer e promover a política de oferta de serviços especializados para órgãos da Administração Pública e Empresas de direito privado, mediante a celebração de contratos, permitindo geração de receita para a Cohab - Londrina; e criar mecanismos, normas e processos de negócio para estabelecer uma área de Desenvolvimento de Negócios focada na criação de novas fontes de receitas;

- 3.7.3 Utilização de mecanismos de Parcerias para as Obras de Moradia que possam alavancar recursos para a habitação, o que desoneraria grande parte dos Custos do Município.

### **3.8 AMEAÇAS**

- 3.8.1 Mudanças das diretrizes governamentais para a política de habitação;
- 3.8.2 Dificuldades na execução orçamentária no âmbito do Município, dificultando o planejamento e o cumprimento das metas;
- 3.8.3 Escassez de matéria-prima (terrenos), dificultando a oferta do produto;
- 3.8.4 Ocupações irregulares que não permitam o cumprimento das metas.

### **3.9 RESULTADO ECONÔMICO**

Resultado Operacional Bruto:

Ano de 2023: R\$ 24.484.808,83

Ano de 2024: R\$ 15.745.618,87

### **3.10 RESULTADO FINANCEIRO**

Aumento / Redução Líquido de Caixa e Equivalente de Caixa:

Ano de 2023: R\$ 6.079.454,97

Ano de 2024: (R\$ 9.418.174,47)

## **4. RECURSOS PARA O CUSTEIO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS**

Por ser empresa estatal independente, ou seja, possuir autonomia sobre sua gestão, os recursos para o custeio das políticas públicas desenvolvidas pela Cohab - Londrina irão depender de seus próprios esforços.

## **5. IMPACTOS ECONÔMICOS-FINANCEIROS DA OPERACIONALIZAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS**

No que tange às suas atividades, a Cohab - Londrina considera o seu foco de atuação nos seguintes indicadores: inadimplência de mutuários, recebimento de prestações dos mutuários com novos empreendimentos, aumento da regularização fundiária e a disponibilização de um número maior de moradias para pessoas de baixa renda. Esses indicadores são de fundamental importância para que as políticas públicas sejam aplicadas de forma eficiente na Companhia.

## **6. ESTRUTURAS DE CONTROLES INTERNOS E GERENCIAMENTO DE RISCOS**

As estruturas de controles das atividades da Cohab - Londrina cabem Controle Interno da Companhia e ao Tribunal de Contas do Estado do Paraná. Além disso cabe à Cohab - Londrina a elaboração de relatórios periódicos de suas atividades, submetendo-os à Diretoria, aos Conselhos de Administração e Fiscal e ao Comitê de Auditoria Estatutário.

## **8. FATORES DE RISCO**

- 1 - Mudanças nas legislações que impactem diretamente na Companhia;
- 2 – Problemas sócio-econômicos como desemprego, crise financeira que tem impacto direto e mais acachapante no público alvo da Companhia;
- 3 – Problemas sócio-ambientais, ambientais como intempéries e desastres naturais que possam ter impacto direto nos imóveis e infraestrutura de responsabilidade da Companhia e sociais, como fluxos de pessoas, que possa gerar aumento significativo no número de pessoas que necessitem ser atendidos pela Companhia;
- 4 – Não aporte de recursos pelo acionista majoritário ou pelo Governo Federal;

5 – Burocracia demasiada e não encaminhamento pela Caixa Econômica Federal dos projetos sob sua análise;

6 – Não encaminhamento pelo acionista majoritário, a Prefeitura do Município de Londrina, dos necessários ajustes relativos às ocupações de imóveis de propriedade da Companhia, em uso pelos órgãos do mesmo.

## 9. REMUNERAÇÃO

A remuneração de administradores e empregados não é afetada por indicadores de atuação da sociedade alinhados às políticas públicas.

## 10. OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE OBJETIVOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Tendo em vista a diminuição de riscos e com ênfase nas oportunidades do atual cenário, acima observados, a Cohab - Londrina necessita implementar ações para o aumento de sua arrecadação.

---

## GOVERNANÇA CORPORATIVA

### 1. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

As principais atividades desenvolvidas pela Companhia, vinculadas a cada objetivo estratégico, são:

- a) Promoção do desenvolvimento de programas de urbanização e/ou reurbanização de áreas, principalmente as ocupadas por núcleos urbanos consolidados na cidade de Londrina;**

De acordo com o objetivo proposto, a Cohab - Londrina visa o desenvolvimento de atividades habitacionais buscando parcerias com órgãos públicos e privados para tornar acessível às classes de menor renda a aquisição ou construção de casa própria, inclusive na aquisição de terrenos, amigável ou judicialmente com a urbanização, administração e venda de imóveis.

Aquisição e venda de imóveis destinados a industrialização e que possam promover a oferta de mão-de-obra em localidades de população carente, segundo as diretrizes da Companhia de Desenvolvimento de Londrina – CODEL.

- b) Produção e comercialização de unidades habitacionais, principalmente as de interesse social;**

Obedecidas as normas e critérios estabelecidos pelo Governo Municipal e pela legislação federal, produzir e comercializar unidades habitacionais com ênfase nas de interesse social.

- c) Promoção da regularização fundiária nos empreendimentos de competência da Cohab - Londrina;**

A regularização fundiária de interesse social é uma obrigação do poder público, que deve implementá-la como uma das formas de concretizar um direito dos cidadãos brasileiros, que é: o direito à moradia digna, reconhecido como um direito fundamental nos termos do Art. 6º da Constituição Federal, ou seja, a regularização fundiária é um conjunto de medidas tomadas pelo Poder Público, no âmbito jurídico, urbanístico e ambiental, com o intuito de promover a inclusão social dos moradores das áreas beneficiadas, por meio do reconhecimento da posse legal do imóvel aos seus ocupantes.

**d) Recuperação de créditos relativos à inadimplência.**

A busca pela redução da inadimplência das carteiras de mutuários da Cohab - Londrina se dará através da implantação de ações integradas com os seus setores e com foco para que esta recuperação obtenha êxito.

**2. ESTRUTURA DE CONTROLES INTERNOS E GERENCIAMENTO DE RISCO**

Como estrutura de controle interno, a Companhia conta com seus órgãos estatutários de supervisão interna e também adotando medidas e procedimentos de controles internos que visam identificar, remediar e coibir ocorrências de irregularidades, fraudes e corrupção no âmbito da Companhia. Em 2024, o Departamento de Compliance da COHAB-LD manteve seu compromisso de garantir a conformidade dos atos administrativos, fortalecer a governança corporativa e aprimorar continuamente os processos internos. Durante o ano, o Departamento executou atividades alinhadas diretamente com suas atribuições de monitoramento, supervisão e orientação, sempre observando as premissas legais e éticas, sem interferir nas questões técnicas e na autonomia dos departamentos da Companhia. Uma das principais iniciativas realizadas foi a continuidade do monitoramento e revisão dos Manuais de Controles Internos dos departamentos da COHAB-LD. Esse processo envolveu a análise detalhada dos manuais de vários departamentos, como o Técnico, Jurídico, Imobiliário, Contábil/Financeiro, Compliance e Controle Interno. O objetivo foi acompanhar o desenvolvimento desses manuais para futura validação e aprovação pela Comissão de Conformidade e pelo Conselho de Administração, assegurando que

as práticas e rotinas descritas estivessem em conformidade com as exigências legais, regulamentares e com as melhores práticas de governança corporativa. Após a validação pela Comissão de Conformidade, os Manuais de Controles Internos foram apresentados à 12ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração, realizada em 11 de dezembro de 2024. Na ocasião, os documentos foram ratificados pelo Conselho, que também validou as medidas adotadas pelo Departamento de Compliance. O Conselho de Administração recomendou outras providências, que foram registradas na ata da reunião, visando aprimorar ainda mais os controles internos da Companhia. Além disso, o Conselho validou as Políticas de Compliance, que serão implementadas em conjunto com os Manuais de Controles Internos. Essas políticas visam 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 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 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 como 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. Essas atividades realizadas pelo Departamento de Compliance em 2024 reforçam o compromisso contínuo da COHAB-LD com a conformidade, a melhoria dos controles internos e a construção de uma cultura organizacional ética. As ações realizadas são essenciais para o fortalecimento da governança corporativa da Companhia, assegurando a transparência, a eficiência e o cumprimento das normas legais e regulatórias.

#### a) Conselho de Administração

O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada e será constituído por 7 (sete) membros, residentes no País, e compreende 1 (um) Presidente, 1 (um) Vice Presidente e 4 (quatro) Conselheiros, eleitos pela Assembleia Geral, com mandato de 2 (dois) anos, permitidas, no máximo, 3 (três) reconduções consecutivas, além de 1 (um) Conselheiro

representante dos empregados da Companhia, a ser eleito entre seus pares, através de eleição organizada pela associação de funcionários e/ou entidade sindical.

#### **b) Conselho Fiscal**

O Conselho Fiscal é órgão de funcionamento permanente de fiscalização e será composto de 5 (cinco) membros efetivos e 5 (cinco) suplentes, acionistas ou não, com formação acadêmica compatível com o exercício da função e que tenham exercido por prazo mínimo de 3 (três) anos, cargo de direção ou assessoramento na administração pública ou administrador de empresa ou de Conselheiro Fiscal, residentes no País, sendo eleitos pela Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 2 (dois) anos, permitidas, no máximo, 2 (duas) reconduções consecutivas.

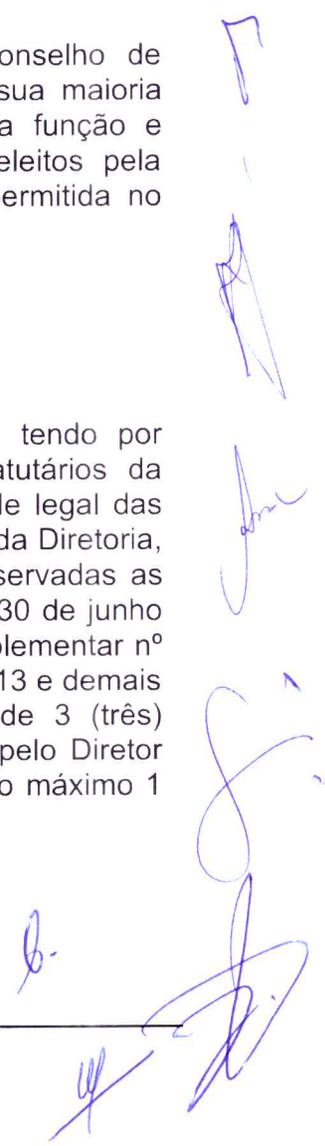
#### **c) Comitê de Auditoria Estatutário**

O Comitê de Auditoria Estatutário é órgão auxiliar do Conselho de Administração e será constituído de 3 (três) membros, em sua maioria independentes, com formação acadêmica compatível com a função e observados os requisitos do Art. 25 da Lei 13.303/2016, eleitos pela Assembleia Geral, com mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida no máximo 1 (uma) recondução.

#### **d) Comitê de Elegibilidade**

O Comitê de Elegibilidade funciona de forma permanente, tendo por finalidade assessorar os Acionistas e demais Órgãos Estatutários da Companhia quanto à análise dos requisitos e da conformidade legal das pessoas indicadas a membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal e do Comitê de Auditoria Estatutário, observadas as disposições contidas no Estatuto Social, na Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, Lei Complementar nº 64, de 18 de maio de 1990, Lei nº 12.813, de 16 de maio de 2013 e demais legislações em vigor que se apliquem e será constituído de 3 (três) membros efetivos e de 1 (um) membro suplente, nomeados pelo Diretor Presidente, com mandato de 2 (dois) anos, sendo permitida no máximo 1 (uma) recondução.

#### **e) Controle Interno**



Esse setor deverá auxiliar aos gestores da empresa, sendo responsável, dentre outros, por: Aferir a adequação do sistema de controle interno; Aferir a efetividade do sistema de controle interno; Aferir o gerenciamento dos processos de governança; Aferir a confiabilidade do processo de coleta, mensuração, classificação, acumulação, registro e divulgação de eventos e transações, visando ao preparo de demonstrações financeiras; e Elaborar o Relatório do Controle Interno anual para o Tribunal de Contas do Paraná - TCE-PR, relatório este que faz parte da Prestação de Contas anual – PCA.

**f) Compliance**

Este Departamento tem como função a avaliação de todas as normas dentro da Companhia, assim como a verificação do cumprimento das mesmas, responsável também pela gestão de riscos com o objetivo de diminuir vulnerabilidades encontradas dentro dos processos, podendo ser classificados em risco operacional, risco reputacional e risco de não conformidade, este setor integrando a segunda linha de defesa. Sua implantação ainda é recente dentro da Companhia.

**3. FATORES DE RISCO**

**a) Fornecedores**

A Companhia utiliza-se de serviços de terceiros, estando sujeita a efeitos adversos sobre as suas atividades no caso de não conclusão de obras, não entrega de materiais e insumos.

**b) Clientes**

Os principais clientes da Companhia são os mutuários e permissionários das unidades habitacionais, estando a Cohab - Londrina sujeita ao risco elevado de inadimplência devido ao perfil socioeconômico do seu público alvo, que pode-se considerar como sendo a parcela da população que mais sofre com as crises econômicas.

**c) Setores da economia nos quais a empresa atua**

A Cohab - Londrina atua no setor de habitação, em especial o de interesse social, portanto, as mudanças das diretrizes governamentais para a política de habitação; as dificuldades na execução orçamentária no âmbito do Município, prejudicando o planejamento e o cumprimento das metas; a escassez de matéria-prima (terrenos), dificultando a oferta do produto; as ocupações irregulares não permitem o cumprimento das metas.

E também a formação de cartéis e de fluxos de informações e centralização de poder em grupos em detrimento de um realismo nos valores de construção civil e imóveis para serem disponibilizados pelo público alvo da empresa.

**d) A regulação dos setores em que a empresa atua**

A Companhia foi criada por meio de lei e sua atuação na operacionalização das políticas habitacionais do Município, encontra-se consubstanciada em diversas legislações, sendo assim, eventuais alterações nos respectivos normativos poderão afetar as condições de consecução do seu objetivo social.

Ou seja, mudanças na legislação vigente fragiliza e obriga a empresa a se adaptar e rever projetos já encaminhados, centralização excessiva na Caixa Econômica Federal da normatização, gestão de investimentos e fundos com destinação ao público alvo da empresa e de seu desinteresse em atender a financiamentos voltados para famílias de baixa renda e em situações de fragilidade econômica e social, ao não direcionamento de recursos por parte do acionista majoritário, a Prefeitura do Município de Londrina, para a Companhia.



#### e) Questões socioambientais

Problemas com intempéries que provoquem destruição em imóveis e ou infraestrutura de responsabilidade da Companhia, possibilidade de haver um crescimento no fluxo de migrantes e imigrantes que venham a impactar nas necessidades de moradias do Município, ou na eventualidade de possuir terrenos em áreas de preservação ambiental, portanto, está sujeita ao cumprimento de obrigações adicionais impedindo, em alguns casos, o atingimento de seu objetivo estatutário e também ao pagamento de multas.

#### f) Decisões judiciais

A Companhia é parte em processos judiciais e administrativos envolvendo questões cíveis, tributárias e trabalhistas decorrente do curso normal de suas operações, portanto, está sujeita as decisões judiciais que venham a executar as obrigações da Cohab - Londrina.

### 4. DADOS ECONÔMICO-FINANCEIROS E COMENTÁRIOS SOBRE O DESEMPENHO

No ano de 2024 a Cohab - Londrina obteve uma arrecadação de <sup>4</sup>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 <sup>5</sup>R\$ 39.860.663,29, entre as despesas administrativas, investimentos em obras e os pagamentos relativos aos contratos de retorno junto ao FGTS.

Com relação ao desempenho financeiro e econômico da Companhia no exercício de 2024, foram elaborados alguns índices, sendo os mais relevantes: Liquidez Geral, Liquidez Corrente, Liquidez Imediata, Grau de Endividamento e Composição do Endividamento, são eles:

4 Valor extraído da soma das ENTRADAS do Relatório de Entradas e Saídas de Caixa

5 Valor extraído da soma das SAÍDAS do Relatório de Entradas e Saídas de Caixa

**a) Liquidez Geral<sup>6</sup>**

Soma do Ativo Circulante e Ativo Não Circulante dividido por soma do Passivo Circulante e Passivo Não Circulante. O resultado foi de 3,91, ou seja, representa que a Companhia possui R\$ 3,91 (Três reais e noventa e um centavos) em caixa para cada R\$ 1,00 (Hum real) de dívida com terceiros no longo prazo.

**b) Liquidez Corrente<sup>7</sup>**

Ativo Circulante dividido pelo Passivo Circulante. O resultado foi de 3,87, ou seja, representa que a Companhia possui R\$ 3,87 (Três reais e oitenta e sete centavos) para cada R\$ 1,00 (Hum real) de dívida com terceiros no curto prazo.

**c) Liquidez Imediata<sup>8</sup>**

Disponível da Companhia (Caixa e equivalente de Caixa) dividido pelo Passivo Circulante. O resultado foi de 0,10, ou seja, representa que a Companhia possui R\$ 0,10 (Dez centavos) para cada R\$ 1,00 (Hum real) de dívida para pagamento imediato.

**d) Grau de Endividamento<sup>9</sup>**

6 AC (70.729.882,98) + ANC (144.159.916,33) / PC (18.291.915,46) + PNC (36.607.543,87)

7 AC (70.729.882,98) / PC (18.291.915,46)

8 EQUIV. DE CAIXA (1.765.402,00) / PC (18.291.915,46)

9 PC (18.291.915,46) + PNC (36.607.543,87) / PL (159.990.339,98)

Exigível total da Companhia (Passivo Circulante e Passivo Não Circulante) dividido pelo seu Patrimônio Líquido. O resultado foi de 0,34, ou seja, representa que a Companhia não possui dependência com Capital de Terceiros, pois indicou um valor abaixo de 1 (Um).

#### e) Composição do Endividamento<sup>10</sup>

Passivo Circulante dividido por Exigível total (Passivo Circulante e Passivo Não Circulante). O resultado foi de 0,33, ou seja, representa que 33,32% da dívida com terceiros é de curto prazo, sendo os outros 66,68% representado por dívida de longo prazo.

### 5. 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;

<sup>10</sup> PC (18.291.915,46) / PC (18.291.915,46) + PNC (36.607.543,87) PC + PNC %T

- 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.

## 6. POLÍTICAS E PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

A Companhia adota práticas para com a transparência de suas atividades, utilizando seu próprio *website*, além de publicações em redes sociais, promovendo assim um incentivo à população e funcionários para a participação em eventos promovidos pela Cohab - Londrina, além de busca de informações de acesso rápido por mutuários, funcionários e qualquer pessoa interessada.

---

**7. DESCRIÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO<sup>11</sup>**

**a) Administradores (valores brutos mensais)**

- i. Presidente, Sr Luciano Godoi Martins: R\$ 28.607,24;
- ii. Diretora Administrativa/Financeira, Sra Juliana Estrope Beleze: R\$ 17.850,47;
- iii. Diretora Técnica, Sra Edna Aparecida de Carvalho Braun: R\$ 17.850,47.

**b) Conselho de Administração (valores brutos por reunião, limitado a uma remuneração mensal)**

- i. Sr. Luiz Carlos Ihity Adati: R\$ 2.860,73;
- ii. Sr. Alex Adamczik: R\$ 2.860,73;
- iii. Sr. Fernando Lovel Bergamasco: R\$ 2.860,73;
- iv. Sr. Leonardo Lobo de Andrade Vianna: R\$ 2.860,73;

---

11 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 - NOTA 34 - PARTES RELACIONADAS (PESSOAL CHAVE) - A maior e a menor remuneração estabelecida para a diretoria no período vigente 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.

v. Sra. Andressa Farias Fermino: R\$ 2.860,73;

vi. Sr. Nilton Camargo Costa: R\$ 2.860,73;

**c) Conselho Fiscal (valores brutos por reunião, limitado a uma remuneração mensal)**

i. Sr. Paulo Renato Mattiuz de Carvalho: R\$ 2.860,73;

ii. Sra. Simoni Aparecida França: R\$ 2.860,73;

iii. Sra. Cleusa Martins Guilhem Catai: R\$ 2.860,73;

iv. Sr. Osmar Ceolin Alves: R\$ 2.860,73;

v. Sr. Julio Cotrim: R\$ 2.860,73.

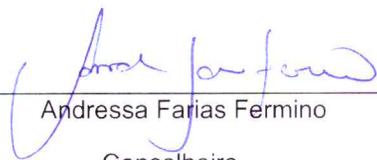
**d) Comitê de Auditoria Estatutário (valores brutos por reunião, limitado a uma remuneração mensal)**

i. Sr. Reinaldo Matsuo Kuriki: R\$ 2.860,73;

ii. Sr. Luiz Shimora: R\$ 2.860,73;

iii. Sr. Orides Lopes Pinheiro: R\$ 2.860,73.

Londrina, 12 de março de 2025.



Andressa Farias Fermino

Conselheira

CPF – 007.041.749-01



Leonardo Lobo de Andrade Vianna

Conselheiro

CPF – 040.978.929-16



Fernando Lovel Bergamasco

Conselheiro

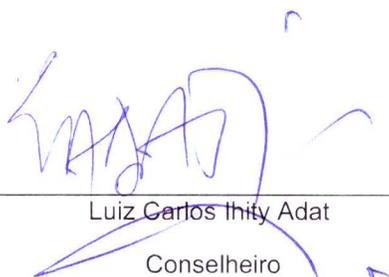
CPF – 027.982.928-08



Nilton Camargo Costa

Conselheiro

CPF – 067.990.248-19



Luiz Carlos Ihity Adat

Conselheiro

CPF – 367.125.319-34



Alex Adamczik

Conselheiro

CPF – 822.283.109-72



Juliana Estrope Beleze

Diretora Adm/Financeiro

CPF – 022.155.409-23