



## Prefeitura Municipal de Curitiba Companhia de Habitação Popular de Curitiba

Rua Barão do Rio Branco, 45, 80010-180 Centro - Curitiba PR  
Tel.: 41 3221-8100 Fax 41 3221-8072  
cohabct@cohab.curitiba.pr.gov.br | www.cohabct.com.br

### COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA

CNPJ: 76.495.696/0001-36

Em atendimento às disposições legais e societárias, a Companhia submete à apreciação dos Srs. Conselheiros o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018, acompanhados do Relatório dos Auditores Independentes e do Parecer do Conselho Fiscal.

#### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

##### MISSÃO

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

##### VISÃO

Ser referência em regularização e habitação de interesse social.

##### VALORES

Comprometimento com a COHAB e seus objetivos;  
Ética;  
Honestidade e respeito;  
Responsabilidade social;  
Trabalho integrado entre as equipes.

##### DESTAQUES, INOVAÇÕES E PRÊMIOS

O programa habitacional do município foi premiado com o Selo de Mérito, promovido pela Associação Brasileira de Cohabs (ABC), graças ao projeto de urbanização da Vila Nori, no Pilarzinho. Com benefícios diretos para mais de mil pessoas, o projeto transformou o cenário da Vila Nori: que era uma precária ocupação irregular na encosta de um morro está dando lugar a um novo parque da cidade. Para isso foram relocadas pela COHAB 156 famílias; Disponibilização e orientação do processo de individualização dos títulos de propriedade/elaboração de contratos para as 755 famílias da Vila Jardim Acrópole; 286 unidades habitacionais novas entregues, sendo: 170 unidades habitacionais entregues aos inscritos na fila da COHAB pelo Programa MCMV e mais 116 novas unidades habitacionais construídas para famílias de área de risco (em dezembro/18: 15 Parolin e 16 Faxinal e até novembro/19: 40 Faxinal, 19 Acrópole, 04 Alamanda, 10 Vila Prado e 12 Bela Vista da Ordem); 723 unidades habitacionais disponibilizadas para comercialização por meio de parceria com a iniciativa privada para inscritos na FILA de pretendentes a imóveis e mais 3.446 imóveis que ainda serão disponibilizados para atender a FILA, resultado das parcerias de assessoramento;

Foram convocados pelo Setor de Correspondente Bancário, 33.005 inscritos na FILA da COHAB;

Foram convocados pelo Setor de Comercialização e Arquivo, 144 inscritos na FILA da COHAB oferecendo imóveis retomados;

Redução da inadimplência da carteira de imóveis em aproximadamente 16% (em comparação a 2018). A tendência é de que o valor de arrecadação de 2019 se mantenha próximo ao de 2018, com expectativa de superar os anos anteriores.

##### AÇÕES DO ÓRGÃO PLANO DE GOVERNO

###### 1. PROGRAMA: 1. VIVA CURITIBA QUE NÃO DORME

1.1 PROJETO: 03. FAMÍLIAS E INDIVÍDUOS EM SITUAÇÃO DE RUA  
1.1.1 PRODUTO: IMÓVEIS DISPONIBILIZADOS PARA FAMÍLIAS/INDIVÍDUOS EM SITUAÇÃO DE RUA ACOMPANHADOS/SELECIONADOS PELA FAS, POR MEIO DE LOCAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - COHAB A Cohab participa do Projeto Viva Curitiba que não Dorme, em conjunto com a Fundação de Ação Social - FAS. Em junho/19 foi realizada uma reunião entre a COHAB e a FAS para tratar sobre a disponibilização dos imóveis ao atendimento das pessoas em situação de rua, sendo este um dos produtos das duas entidades no Plano de Governo Municipal.

A Cohab já havia disponibilizado para a FAS 3 apartamentos e mais uma casa no bairro Portão (12 indivíduos), totalizando 15 atendimentos até o momento. Porém devido às dificuldades do atendimento aos indivíduos em situação de rua ocorrerem em imóveis tipo apartamento, foi necessária a devolução destes imóveis, que foram encaminhados para o atendimento de outro programa municipal. A COHAB se comprometeu em realizar um levantamento dos imóveis tipo casa, sobrado ou vila de ofícios para o atendimento deste programa.

###### 2. PROGRAMA: 2. VIVA CURITIBA CIDADÃ

###### 2.1 PROJETO: 12. AÇÕES VOLTADAS À REGULARIDADE FISCAL/ FINANCEIRA DA COHAB/CT

2.1.1 PRODUTO: CESSÕES NÃO ONEROSAS DOS IMÓVEIS UTILIZADOS PELA PMC REVISTAS Existem 43 imóveis cedidos ao Município. Conforme tratativas com a diretoria financeira, será aberto um Protocolo informando a situação de cada área, bem como solicitando orientações quanto às ações a serem executadas. Essas ações poderão ser: novos comodatos, renovação de comodatos ou até mesmo a comercialização desses imóveis. Para tal, foi aberto o Protocolo nº 01-119292/2019.

2.1.2 PRODUTO: CRÉDITOS COBRADOS RELATIVOS A FUNCIONÁRIOS DISPONIBILIZADOS À PMC Houve grande avanço em relação aos débitos que existiam junto a diversas Secretarias e demais Órgãos. As tratativas estão sendo mantidas e há perspectiva de redução dos débitos existentes junto a diversas secretarias e demais órgãos da Prefeitura, conferindo, inclusive, pontualidade nos repasses.

###### 2.1.3 PRODUTO: DÍVIDAS DA COMPANHIA NEGOCIADAS PARA EMISSÃO DE CERTIDÕES NEGATIVAS

Com a homologação do acordo junto a Receita Federal, o terreno foi aceito como parte do pagamento da dívida e então protocolada a proposta de parcelamento do valor remanescente. O parcelamento foi aprovado pela Procuradoria Federal e até o momento já foram pagas duas parcelas. A previsão é de que se dê continuidade a este procedimento, mantendo-se em dia os pagamentos.

###### 2.1.4 PRODUTO: IMÓVEIS ALIENADOS

Encontram-se em análise para comercialização dos imóveis via processo licitatório, deztoito protocolos. A previsão é para que a abertura no primeiro edital, antes previsto para outubro, ocorra até dezembro de 2019.

###### 2.1.5 PRODUTO: INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA REDUZIDA, EM TRABALHO CONJUNTO COM A DEFENSORIA PÚBLICA E TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com objetivo de regularizar situações de inadimplência e aumentar a arrecadação, a Companhia definiu uma equipe para realizar visitas nos empreendimentos com as maiores números de atraso no pagamento das parcelas dos imóveis, os chamados mutirões de cobrança. Em Novembro e Dezembro 2018 foram realizadas 5.220 visitas e 2019, até o mês de Novembro, foram realizadas 5.300 visitas aos empreendimentos dentro da Capital. Conforme gráficos 1 e 2, é possível observar que após a realização dos mutirões houve elevação da arrecadação e redução na inadimplência. Está previsto o último mutirão que compreenderá o período da segunda quinzena de Novembro e primeira quinzena de Dezembro.

##### GRÁFICO 1 - Arrecadação



Fonte: DFI COHAB-CT, 2019

2019 – estimativa até Novembro/19; A tendência é de que o realizado anual 2019 se aproxime do valor de 2018.  
GRÁFICO 2 - Inadimplência



Fonte: DFI COHAB-CT, 2019

valor percentual de referência da inadimplência foi calculado sobre os contratos cobráveis da Companhia (com possível atuação administrativa através dos mutirões de cobrança).

##### 2.1.6 PRODUTO: PROGRAMAS DE INCENTIVO À APOSENTADORIA E DEMISSÃO VOLUNTÁRIA IMPLANTADOS

O Programa ainda aguarda o parecer jurídico, sendo necessária a prorrogação do mesmo para 30/10/2019. Informamos que já existe Manual Operativo preliminar formatado, o qual aguarda avaliação prévia da Diretoria Administrativa Financeira, para posterior encaminhamento para análise e aprovação jurídica. Diante da atual situação financeira da Companhia, fez-se necessário obtermos o posicionamento da Diretoria para continuidade do processo. Prevemos que o produto em questão seja implantado no início do próximo ano.

##### 2.2 PROJETO: 13. AÇÕES VOLTADAS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA/URBANIZAÇÃO DE LOTES

###### 2.2.1 PRODUTO: ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E/OU CERTIDÃO DE APROVAÇÃO DE PROJETO PARA UNIDADES HABITACIONAIS JÁ CONSTRUÍDAS OU EM PROJETO OBTIDOS

A COHAB-CT vem atuando fortemente na regularização documental de edificações já construídas pela mesma ou novas construções em andamento, estando em processo de alvará mais de 1.600 unidades. Até outubro de 2019, 265 alvarás já foram emitidos, número dentro da meta esperada para o ano considerando ainda dois meses para atuação. Buscando a regularidade das edificações a serem construídas pela população de baixa renda, a COHAB oferece o serviço de assistência técnica com a elaboração de projeto específico e tramitação de alvará simplificado para as famílias solicitantes. Até outubro de 2019, foram realizados 52 atendimentos com a emissão de 25 alvarás simplificados.

###### 2.2.2 PRODUTO: LOTES DE INTERESSE SOCIAL URBANIZADOS

Neste ano a COHAB-CT trabalhou para viabilizar a urbanização dos 100 lotes previstos como meta para este período e a conclusão do processo se dará em dezembro/19.

###### 2.2.3 PRODUTO: PROJETOS DE LOTEAMENTO ENVOLVIDOS NO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA APROVADOS

A Companhia mantém um trabalho incansável para avançar com a aprovação de projetos de loteamento envolvidos no processo de regularização fundiária. O processo de aprovação é baseado em legislação federal e municipal específica e suas etapas dependem da avaliação de outras Secretarias e Órgãos de diversas esferas governamentais, além da disponibilidade de recursos para complementação de infraestrutura básica e relocação de famílias. No ano de 2019 (até outubro), estão sendo trabalhados 96 projetos que somam 3.992 lotes habitacionais a serem regularizados após a aprovação dos projetos, sendo: Bairro Novo (6 projetos - 06 lotes habitacionais); Boa Vista (8 projetos - 426 lotes habitacionais); Boqueirão (4 projetos - 50 lotes habitacionais); Cajuru (15 projetos - 1.105 lotes habitacionais); Cidade Industrial (28 projetos - 803 lotes habitacionais); Pinheirinho (7 projetos - 127 lotes habitacionais); Portão (8 projetos - 348 lotes habitacionais); Santa Felicidade (10 projetos - 67 lotes habitacionais) e Tatuquara (9 projetos - 1.060 lotes habitacionais).

O projeto da Prefeitura no Parolin teve início há 12 anos. Neste período foram construídas 485 novas moradias – entre casas, sobrados e apartamentos – para abrigar famílias que viviam em situação de risco nas margens do rio Vila Guaiá e em outros locais precários da vila. Destas, 167 ainda estão em processo de regularização. Cerca de 50 moradores do Parolin estiveram na sede da Companhia de Habitação Popular de Curitiba (Cohab) nesta sexta-feira (20/9) para uma reunião de esclarecimento a respeito da regularização fundiária da vila e da titulação de famílias que foram reassentadas pelo município em novas moradias.

###### 2.2.4 PRODUTO: TÍTULOS DE PROPRIEDADE DISPONIBILIZADOS

Em relação à Regularização Fundiária, estamos orientando e disponibilizando a documentação para as 755 famílias que fazem parte de uma única área, na CIC, para a busca do registro em cartório do documento individualizado dos lotes já aprovados. São famílias que após um longo período de espera, agora podem ter a segurança da escritura de seu imóvel.

##### 2.3 PROJETO: 14. AÇÕES VOLTADAS À PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

###### 2.3.1 PRODUTO: 17 CONTRATOS DE OBRAS EM ANDAMENTO REAVALIADOS

Durante o ano de 2019 todos os contratos foram analisados e encaminhados aos agentes financeiros dentro dos prazos. Apenas um aditivo contratual precisou ser reprogramado devido alta de recursos financeiros disponibilizados pelo Governo Federal para programas de habitação.

###### 2.3.2 PRODUTO: 514 NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS

Em dezembro de 2018 foram entregues 15 residências na Vila Parolin e mais 16 no Moradias Faxinal. Neste ano foram construídas 85 novas unidades habitacionais (40 Faxinal, 19 Acrópole, 04 Alamanda, 10 Prado, 12 Bela Vista da Ordem) para receber famílias que encontravam-se em áreas de risco e vulnerabilidade social. Portanto no período de novembro/2018 a novembro/2019 foram atendidas 116 famílias com novas residências.

Com 243 unidades contratadas (56 Prado, 15 Creta, 02 Rurbana e 53 BVO, 88 Castanheira, 02 VUF, 04 Sta Tereza, 23 Nina com infra), sendo que algumas obras encontram-se em andamento e outras iniciarão em breve, a previsão é que para novembro/2019 ocorra a entrega das obras da Vila Pompéia com 17 unidades habitacionais (15 Creta e 02 Rurbana), 10 unidades na Vila Prado (de um total de 56) e mais 12 unidades no Moradias Bela Vista da Ordem (de um total de 53). Devido à necessidade de reprogramação de alguns contratos de obras em 2019, haverá atraso em na data prevista, acarretando a entrega parcial para estes empreendimentos.

###### 2.3.3 PRODUTO: 90 UNIDADES HABITACIONAIS CONCLUÍDAS, CUJAS OBRAS ESTÃO EM ANDAMENTO

As 12 unidades habitacionais previstas para o Jardim Acrópole e toda a sua infraestrutura foram concluídas dentro do prazo previsto. Ao todo, a intervenção beneficiou 1.292 famílias. Com investimentos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e contrapartida da prefeitura, que somados chegam a R\$ 19,6 milhões, a intervenção da Cohab na Vila Acrópole reassentou em novas moradias 192 famílias que viviam

em situação de risco. Além das 192 reassentadas, as famílias que estão em locais sem restrições habitacionais foram beneficiadas com obras para melhorar a infraestrutura do local, com a implantação de 4,7 km de pavimentação asfáltica; 9,2 km de redes de drenagem e 11,3 km de redes de água e esgoto.

###### 2.3.4 PRODUTO: PARCERIAS EM EMPREENDIMENTOS COM A DISPONIBILIZAÇÃO DE

###### 7.153 UNIDADES HABITACIONAIS

A limitação de recursos financeiros do governo federal para o Programa Minha Casa Minha Vida continua impactando significativamente a produção habitacional, principalmente nos produtos que dependem de recursos FAR (Faixa 1), prevendo assim, o não atingimento da meta estabelecida para esta modalidade de atendimento até o final deste ano. No período de novembro/2018 a novembro/2019, continuamos gerindo 06 contratos de parceria de comercialização, que coloca à disposição 384 unidades habitacionais para serem comercializadas e 14 contratos de parceria de assessoramento, com 3.794 unidades habitacionais que serão futuramente disponibilizadas para a comercialização. ncontram-se em andamento e outras iniciarão em breve, a previsão é que para novembro/2019 ocorra a entrega das obras da Vila Pompéia com 17 unidades habitacionais (15 Creta e 02 Rurbana), 10 unidades na Vila Prado (de um total de 56) e mais 12 unidades no Moradias Bela Vista da Ordem (de um total de 53). Devido à necessidade de reprogramação de alguns contratos de obras em 2019, haverá atraso em na data prevista, acarretando a entrega parcial para estes empreendimentos.

###### 2.3.3 PRODUTO: 90 UNIDADES HABITACIONAIS CONCLUÍDAS, CUJAS OBRAS ESTÃO EM ANDAMENTO

As 12 unidades habitacionais previstas para o Jardim Acrópole e toda a sua infraestrutura foram concluídas dentro do prazo previsto. Ao todo, a intervenção beneficiou 1.292 famílias. Com investimentos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e contrapartida da prefeitura, que somados chegam a R\$ 19,6 milhões, a intervenção da Cohab na Vila Acrópole reassentou em novas moradias 192 famílias que viviam em situação de risco. Além das 192 reassentadas, as famílias que estão em locais sem restrições habitacionais foram beneficiadas com obras para melhorar a infraestrutura do local, com a implantação de 4,7 km de pavimentação asfáltica; 9,2 km de redes de drenagem e 11,3 km de redes de água e esgoto.

###### 2.3.4 PRODUTO: PARCERIAS EM EMPREENDIMENTOS COM A DISPONIBILIZAÇÃO DE

###### 7.153 UNIDADES HABITACIONAIS

A limitação de recursos financeiros do governo federal para o Programa Minha Casa Minha Vida continua impactando significativamente a produção habitacional, principalmente nos produtos que dependem de recursos FAR (Faixa 1), prevendo assim, o não atingimento da meta estabelecida para esta modalidade de atendimento até o final deste ano. No período de novembro/2018 a novembro/2019, continuamos gerindo 06 contratos de parceria de comercialização, que coloca à disposição 384 unidades habitacionais para serem comercializadas e 14 contratos de parceria de assessoramento, com 3.794 unidades habitacionais que serão futuramente disponibilizadas para a comercialização.

Para o atingimento de metas futuras, até o final do mês de novembro de 2019, está prevista a assinatura de mais 02 contratos de parceria de assessoramento com a previsão de viabilizar 176 unidades habitacionais. Foram convocadas pelo Setor de Correspondente Bancário, 33.005 famílias inscritas no cadastro da FILA da Cohab para a oferta de unidades habitacionais, objeto de parceria com a iniciativa privada. A previsão de comercialização destas chamadas até o final do período é de 158 unidades habitacionais.

O assessoramento para a obtenção de vistos das Secretarias é realizado em todas as parcerias com o objetivo de viabilizar a produção de unidades habitacionais para atender a FILA da Cohab. Considerando que as unidades devem possuir valor acessível e que o custo da construção é constante dentro do município de Curitiba, o que determina a viabilidade do empreendimento, em muitos casos, é o custo da terra. Por este motivo, as empresas acabam por selecionar terrenos em regiões que são identificadas pelas Secretarias como inadequadas para tal uso. São necessários estudos para que tais áreas sejam viabilizadas, atendendo as necessidades do município.

##### DEMAIS REALIZAÇÕES DO ÓRGÃO

###### ENTREGA DE UNIDADES HABITACIONAIS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Em setembro deste ano a Companhia de Habitação Popular de Curitiba (Cohab) convocou mais de três mil inscritos de sua fila de pretendentes a imóveis populares para a aquisição de moradias do programa habitacional do município. Serão ofertados 135 apartamentos em três empreendimentos diferentes, no Santa Cândida, Pinheirinho e em São José dos Pinhais.

Entre as três opções de imóveis, dois são de apartamentos na planta, enquanto um deles já está pronto para morar – o Residencial Safira, em São José dos Pinhais. O Residencial Carducci, no Pinheirinho, e Vile Provence, no Santa Cândida, ainda não tiveram as obras iniciadas. O Residencial Carducci vai contar com guarita, salão de festas, espaço gourmet, piscinas adulto e infantil, academia ao ar livre, parquinho, estacionamento e bicicletário. O Vile Provence terá churrasqueira ao ar livre, espaço fitness e área de recreação. Já o Residencial Safira possui quadra esportiva, parquinho infantil, estacionamento e salão de festas.

Durante o período de novembro/18 a novembro/19, foram convocados no total 33.005 famílias e concretizados 158 financiamentos imobiliários. Os apartamentos de dois quartos estão sendo comercializados por valores a partir de R\$ 130 mil, com subsídios que variam de acordo com a renda familiar. Os contemplados poderão utilizar o FGTS para quitar o imóvel ou como entrada e desta forma diminuir o valor das prestações. O financiamento pode ser feito em até 30 anos, desde que a idade do comprador não ultrapasse 80 anos ao final do contrato.

##### REDUÇÃO DA POBREZA

Um dos projetos apresentados pela COHAB para a PMC, com o foco nas famílias de maior situação de risco e vulnerabilidade, é o de urbanização do Bolsão Caximba que compreende quatro áreas: Vila 29 de outubro, Vila Dantas, Vila Primeiro de Setembro e Vila Espaço Verde, onde a Cohab atuará no processo de regularização fundiária, compreendendo desde o mapeamento das famílias até a busca para o documento individual do lote. O projeto envolve realocação e reordenamento da área de ocupação irregular. O Bolsão Caximba possui ao menos 3.500 famílias e a maioria dos moradores vive em situação de vulnerabilidade física e social. Além disso, está dentro de três áreas de proteção ambiental: as dos rios Barigui e Iguazu e uma reserva de refúgio de vida selvagem.

A intervenção para recuperação da área envolve a construção de 1.147 moradias para transferir moradores de áreas de risco, implantação de um dique para contenção de cheias, reestruturação urbana e um parque linear. Trata-se do maior programa de recuperação social e ambiental da cidade nas últimas décadas.

O Bairro Novo da Caximba já conta com a aprovação, pela Comissão de Financiamentos Externos (Cofief) do governo federal, para a contratação de R\$ 38,1 milhões (o equivalente a R\$ 164 milhões) com a AFD – a contrapartida do município é de R\$ 9,5 milhões (cerca de R\$ 41 milhões). HABILITAÇÃO COM PREOCUPAÇÃO AMBIENTAL

Melhorar a moradia das pessoas modifica a relação dos moradores com o meio ambiente. É comum que os empreendimentos da Cohab reúnam na mesma área famílias de diferentes regiões e costumes. Por isso,