

## COHAB-LD PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO 2025-2029

Novembro/2024

### ELABORAÇÃO:

- **NILTON PAULO STREMEL**  
Coordenador de *Compliance* / Comitê de Governança
- **PARTICIPAÇÃO:**
  - **LINDELMA FURTADO DE MELO CHIONPATO**  
Controladora Interna
  - **EDUARDO PARREIRA DA VEIGA**  
Administrador / Comitê de Governança
  - **MARCO ANTÔNIO BACCARIN**  
Comitê de Governança

### APRESENTAÇÃO 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](mailto: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:

Edimilson Pinheiro Salles – Diretor Presidente  
CPF 682.317.929-53  
Telefone: (43) 3315-2202  
E-mail: presidencia@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

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

## 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 a qualidade dos serviços;
- Dignidade Humana;
- Transparência para promoção do controle social;
- Cooperação entre os *stakeholders*.

## INTRODUÇÃO

Este Planejamento Estratégico da COHAB-LD para o período de 2025 a 2029 tem como objetivo definir as principais diretrizes, metas e ações da Companhia, com o foco em atender às necessidades habitacionais de Londrina e promover a inclusão social. O planejamento está alinhado ao Plano Plurianual (PPA) da cidade e visa a atender as demandas habitacionais de forma integrada e eficiente, levando em consideração a Agenda 2030 e os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). A análise SWOT realizada sobre a COHAB-LD possibilitou a identificação das forças, fraquezas, oportunidades e ameaças que impactam as operações da Companhia.

Destaca-se o Projeto de Instituição de Controles Internos e Gestão de Eficiência na COHAB-LD, que fez parte do processo de modernização e aprimoramento da gestão da Companhia. Este projeto foi desenvolvido com o objetivo de estabelecer um conjunto de práticas e diretrizes para garantir a eficiência, transparência e o cumprimento das normas internas e externas, assegurando a sustentabilidade das ações realizadas. O relatório de planejamento estratégico da COHAB-LD também incluiu a formulação de sua missão, visão e valores, fundamentais para a condução de todas as atividades da Companhia no futuro.

O processo foi conduzido pelo Núcleo de Pesquisa em Gestão Pública (NIGEP) da Fundação de Apoio ao Desenvolvimento da Universidade Estadual de Londrina (FAUEL), e contou com um levantamento abrangente de dados internos e externos relativos à habitação de interesse social. O trabalho, realizado nos meses de novembro e dezembro de 2020, foi essencial para embasar o início do planejamento estratégico, oferecendo uma análise detalhada do cenário atual e apontando os principais desafios e oportunidades para o desenvolvimento da COHAB-LD nos próximos anos.

## ANÁLISE SWOT - COHAB-LD

### I. Forças

1. **Experiência e credibilidade no setor habitacional:** A COHAB-LD possui longa trajetória na execução de projetos habitacionais, sendo reconhecida pela população como uma entidade confiável.
2. **Capacidade técnica e operacional:** A equipe da COHAB-LD é altamente qualificada, com *expertise* em projetos de grande porte, tanto na construção quanto na gestão de habitação.

3. **Relacionamento consolidado com o setor público e privado:** A Companhia tem forte parceria com órgãos municipais, estaduais e federais, além de colaborar com empresas privadas em projetos habitacionais.
4. **Capacidade de mobilização de recursos:** Histórico de captação de recursos financeiros, por meio de emendas e convênios com o Governo Federal e Estadual, garantindo a execução de projetos.

## II. Fraquezas

1. **Infraestrutura limitada para expansão das operações:** Embora a COHAB-LD possua capacidade operacional, as instalações físicas e tecnológicas necessitam de modernidade para ampliar sua eficiência.
2. **Dependência de recursos externos:** Apesar da capacidade de captação de recursos, a Companhia ainda depende consideravelmente de parcerias e investimentos externos para realizar grandes projetos.
3. **Gestão de processos internos:** Algumas áreas da COHAB-LD carecem de modernidade nos processos internos e na comunicação entre os setores, impactando a agilidade na execução de projetos.

## III. Oportunidades

1. **Crescimento da demanda habitacional:** A necessidade de mais unidades habitacionais e programas de regularização fundiária no município de Londrina está em constante expansão.
2. **Incentivos governamentais para habitação popular:** A COHAB-LD sempre atenta à programas disponibilizados pelos Governos Federal e Estadual dos quais a Companhia nunca perdeu a oportunidade de estar inserida no rol de programas habitacionais podendo proporcionar novas fontes de financiamento.
3. **Inovações tecnológicas no setor de construção civil:** O uso de novas tecnologias e materiais sustentáveis para construção de habitações pode aumentar a eficiência e reduzir custos dos projetos.
4. **Parcerias público-privadas (PPP):** O ambiente favorável à implementação/ampliação de PPPs oferece uma oportunidade de ampliar os recursos e a capacidade de execução da Companhia.

#### IV. Ameaças

1. **Crises econômicas e orçamentárias:** A instabilidade econômica pode afetar diretamente o orçamento da COHAB-LD e a disponibilidade de recursos para novos projetos.
2. **Concorrência com iniciativas privadas:** Devido aos programas de governo serem abertos para entidades privadas e estas diversificando suas atividades, podendo reduzir a demanda por programas públicos de habitação.
3. **Impedimentos legais e burocráticos:** A complexidade na liberação de recursos e autorizações de órgãos competentes pode atrasar a execução de projetos importantes.

#### OBJETIVOS E METAS

##### **Objetivo 1: Ampliar a oferta de moradias para famílias de baixa renda**

**Resultado:** Garantir que mais famílias tenham acesso à moradia digna, com foco em qualidade de vida e inclusão social.

**Meta:** Promover, por meio de parcerias com entes federativos e privados, a produção e comercialização de 5000 novas unidades habitacionais para baixa renda até 2029.

**Ação 1:** Elaborar e executar novos projetos de urbanização e construção de moradias em áreas periféricas.

**Ação 2:** Implementar a regularização fundiária para inserção de famílias em áreas urbanas consolidadas.

##### **Objetivo 2: Modernizar a gestão interna da COHAB-LD**

**Resultado:** Melhorar a eficiência da operação e a comunicação interna, promovendo um ambiente de trabalho mais integrado.

**Meta:** Implementar um novo Sistema de Gestão Integrada até 2029.

**Ação 1:** Adquirir e instalar novo software de gestão integrada até 2029.

**Ação 2:** Capacitar a equipe para operar o novo sistema e integrar processos internos.

##### **Objetivo 3: Fortalecer a parceria com o setor privado e aumentar a captação de recursos**

**Resultado:** Expandir a capacidade de financiamento para projetos habitacionais, criando novas fontes de recursos.

**Meta:** Firmar pelo menos 10 novas parcerias público-privadas até 2029.

**Ação 1:** Criar uma unidade de negócios voltada à captação de recursos de parcerias e investimentos.

**Ação 2:** Participar de eventos e fóruns sobre habitação para promover as iniciativas da COHAB-LD.

#### **Objetivo 4: Melhorar a qualidade das construções e promover a sustentabilidade**

**Resultado:** Garantir que as novas construções sejam sustentáveis, econômicas e de qualidade superior.

**Meta:** Implantar práticas de construção sustentável em 100% dos novos projetos habitacionais até 2029.

**Ação 1:** Capacitar a equipe técnica sobre o uso de materiais ecológicos e técnicas de construção sustentável.

**Ação 2:** Firmar parcerias com empresas especializadas em tecnologias verdes.

#### **Objetivo 5: Aperfeiçoar a capacitação e valorização dos profissionais da COHAB-LD**

**Resultado:** Garantir que a equipe da COHAB-LD seja altamente qualificada e motivada para os desafios do setor.

**Meta:** Promover capacitação contínua de todos os empregados, com pelo menos 40 horas de treinamento por ano.

**Ação 1:** Criar um programa de formação contínua, incluindo cursos de gestão, habitação e sustentabilidade.

**Ação 2:** Estabelecer parcerias com universidades e instituições de ensino para cursos de especialização.

### **CONCLUSÃO**

O Planejamento Estratégico da COHAB-LD para o período de 2025 a 2029 reflete a necessidade de se adaptar aos desafios urbanos e habitacionais de Londrina, promovendo políticas públicas de moradia que atendam a uma demanda crescente e garantam qualidade de vida para a população. Com metas claras e ações estruturadas, a COHAB-LD está comprometida em transformar o setor habitacional da cidade, fortalecer a gestão interna, expandir as parcerias e adotar práticas inovadoras e sustentáveis. Este plano é um guia para o crescimento da Companhia e o cumprimento de sua missão de proporcionar moradia digna para todos.