



# Relatório da Administração

2024

# Sumário



<b>1. Estrutura organizacional .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Planejamento estratégico .....</b>	<b>2</b>
2.1. Carteira de projetos .....	3
2.2. Resultados alcançados - Carteira de projetos .....	5
2.3. Resultados alcançados - Outros .....	18
<b>3. Gestão Financeira .....</b>	<b>20</b>
3.1. Cenário geral de 2024.....	20
3.2. Dados econômicos - financeiros .....	21
3.3. Gestão do Seguro Habitacional .....	24
3.4. Gestão do Fundo Especial do Triângulo do Glória/FETG - Uberlândia .....	25
3.5. Fundo de Compensação de Variações Salariais .....	27
3.6. Gestão de Pessoas (PIDV) .....	28
<b>4. Mensagem da Administração .....</b>	<b>29</b>



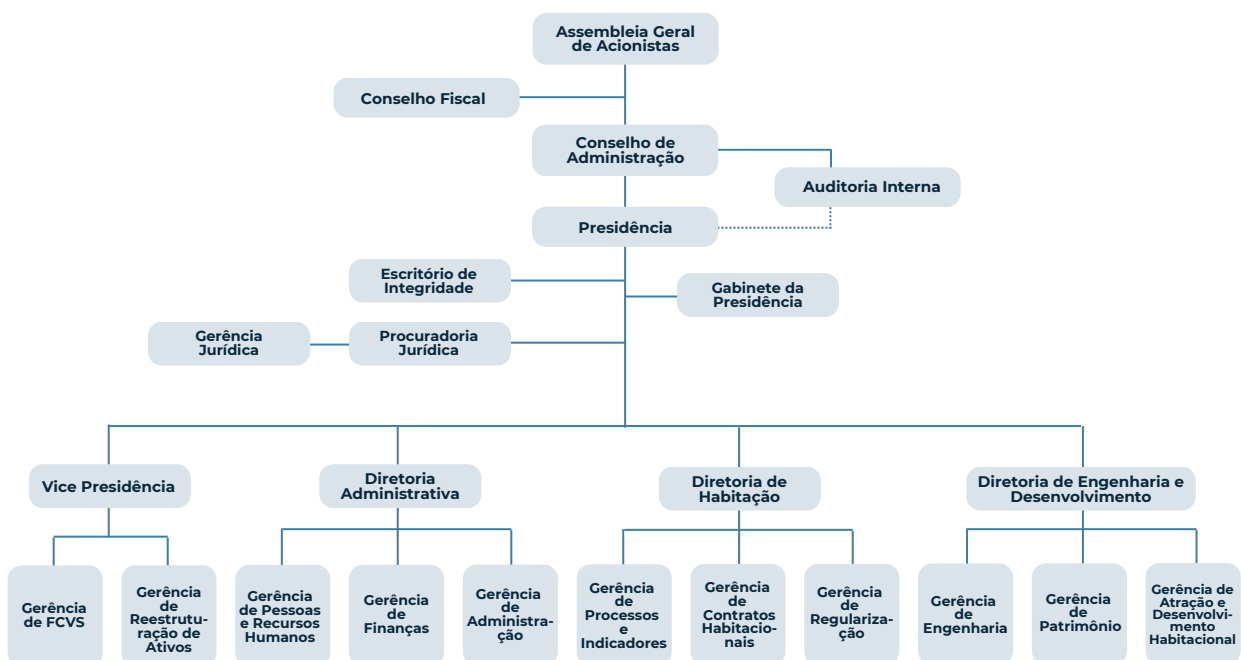
A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas, por intermédio de sua Diretoria Executiva, tem a satisfação de apresentar à sociedade o balanço das ações e resultados da companhia no exercício de 2024. Este relatório foi elaborado em estrita conformidade com as disposições legais e estatutárias, reafirmando nosso compromisso com a transparência e a responsabilidade na gestão pública.

## 1. ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Em 2024, o organograma da Cohab Minas passou por ajustes com o objetivo de melhorar processos, aumentar a eficiência no desempenho das atividades fim e aprimorar a execução de seu objeto social. Como destaque, em 28/04/2024 o Conselho de Administração extinguiu a Diretoria Jurídica e criou a Diretoria de Habitação. Com essa alteração, a Cohab manteve sua composição com cinco diretorias: duas focadas nas atividades fim (Diretoria de Engenharia e Desenvolvimento e Vice-Presidência) e duas nas atividades meio (Diretoria de Habitação e Diretoria de Administração), além da Presidência.

Em 28/06/2024, foi criada a Procuradoria Jurídica, vinculada diretamente à Presidência, englobando a Gerência Jurídica e suas coordenadorias. Por fim, em 31/07/2024, foi extinta a Gerência de Escrituras e criada a Gerência de Processo e Indicadores, com o objetivo de aprimorar o modelo de gestão estratégica da companhia.

Toda a reestruturação organizacional promovida em 2024 pelo Conselho de Administração está refletida na Resolução Cohab Minas nº441/2024 e ilustrada na imagem a seguir:





## 2. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

O planejamento estratégico da Cohab Minas foi revisto e expandido para o universo temporal de 2024 a 2028, cumprindo, assim, a determinação legal de atualização da estratégia de longo prazo para, no mínimo, os próximos cinco anos.

A gestão da Cohab Minas segue as diretrizes expressas em seus fundamentos estratégicos: missão, visão, valores e pilares, listados a seguir.



**MISSÃO:** Facilitar o acesso de famílias mineiras de baixa renda à moradia digna, por meio de soluções que garantam autonomia do cidadão com menor dependência do estado.



**VISÃO:** Ser uma empresa eficiente e eficaz, com máxima redução de passivos, e apta a cumprir as diretrizes governamentais.



**VALORES:** Agilidade, colaboração, inovação, integridade, respeito aos contratos, responsabilização, transparência, uso racional dos recursos.



**PILARES:** Manter-se independente dos recursos do tesouro; reduzir os custos operacionais ao mínimo; conquistar uma nova realidade na gestão de pessoas; ser mais ágil, sucinta, eficiente e coerente com o contexto, zelando pela integridade, compliance e melhores práticas de governança.

São estratégias corporativas da Cohab Minas:

**A. Relação Institucional e Políticas Públicas:** Aprimorar a relação institucional da Cohab Minas com órgãos da administração pública, ampliando a conexão entre os serviços oferecidos e as políticas públicas existentes.

**B. Saúde Financeira da companhia:** Adoção de práticas que contribuam para a saúde financeira da companhia.

**C. Tratativa Definitiva para Ocupações:** Concluir as negociações nas ocupações Glória, Vicentão e Carolina Maria de Jesus, assegurando resoluções definitivas para a Cohab Minas.

**D. Parcerias Inovadoras com a Iniciativa Privada:** Estabelecer parcerias inovadoras com o setor privado para viabilizar moradias adequadas para famílias de baixa renda.



**E. Estruturação de Fundos de Investimento:** Criar e estruturar o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) para uma gestão eficiente de ativos e créditos habitacionais.

**F. Rentabilização de créditos do FCVS:** Atuar de maneira estratégica visando viabilizar a compensação da dívida do FGTS com o crédito ou alienação dos títulos do FCVS.

**G. Investimento em Recursos Humanos e Tecnológicos:** Investir em recursos humanos e meios tecnológicos para escalar a entrega de títulos aquisitivos de imóveis, em colaboração com parceiros como CEJUSC e Defensoria Pública.

**H. Contribuição à Política Habitacional Estadual:** Participar ativamente como parceira executora da política habitacional conduzida pela SEDESE, buscando modernização e desenvolvimento de projetos inovadores em Minas Gerais.

## 2.1. Carteira de Projetos

A Carteira de Projetos da Cohab Minas reflete a gestão estratégica e operacional da companhia e é composta por um conjunto de projetos estratégicos, operacionais e processos que são planejados anualmente.

Os projetos estratégicos que compõem essa carteira estão delineados no documento Estratégias de Longo Prazo 2024-2028 e no Plano de Negócios 2024. Além dos projetos estratégicos, projetos operacionais e processos foram desenvolvidos no decorrer do ano de 2024, visando atender às novas demandas da companhia.

Sob a coordenação do Escritório de Projetos, os projetos e processos são continuamente monitorados, garantindo um controle mais eficiente sobre o progresso e a implementação de ações corretivas. A composição da Carteira de projetos, em 2024, ficou assim estruturada:



## Projetos Estratégicos



Programa MCMV



Consultoria



Reurb Cohab



Ocupações Urbanas



Parcerias



Modernização do Sistema de Escrituras



Meu Lar  
Mutirão de Regularização



FIDC



FII



Rentabilização de Imóveis



FCVS



Contabilização por Centro de Custo

## Projetos Operacionais



Política de Guarda e Conservação de Imóveis



Saneamento da Base Patrimonial



Gestão de IPTU



Controladoria Jurídica

## Processos



Emissão de Escrituras



## 2.2. Resultados alcançados - Carteira de Projetos

A seguir são apresentados os resultados alcançados pela Cohab Minas no ano de 2024:

### PROJETOS ESTRATÉGICOS

#### I. Programa Minha Casa, Minha Vida

Em 2024, a Cohab Minas alcançou uma importante etapa estratégica ao concluir e aprovar o Plano de Gestão do Programa Minha Casa Minha Vida (PGP PMCMV). O plano, validado pela Diretoria, estabelece as diretrizes para a atuação da companhia em duas frentes principais:

- Proponente em Terrenos Próprios: Estruturação de projetos habitacionais em áreas pertencentes à Cohab, com foco na ampliação do acesso à moradia para famílias de baixa renda.
- Consultoria a Municípios: Apoio técnico e estratégico para que municípios possam viabilizar empreendimentos habitacionais de forma eficiente, dentro dos parâmetros do programa federal.

A entrega do PGP representa o compromisso da companhia de se firmar como protagonista na articulação entre governo, municípios e demais agentes do setor habitacional.

Com relação à entrega: Participar como agente promotor do empreendimento selecionado para Passos, apesar do município de Passos ter inicialmente manifestado interesse na contratação da Cohab para viabilizar um empreendimento habitacional via Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), por se tratar de um programa destinado à faixa de renda mais baixa (faixa I), houve uma resposta negativa ao projeto, e o processo foi interrompido após o desinteresse do município em decorrência de manifestação popular. Mediante o exposto, a Cohab em conjunto com o município busca alternativas para desenvolver um novo modelo de empreendimento que atenda melhor às expectativas e necessidades da comunidade, alinhando-se ao planejamento local.

#### II. Consultoria Técnica de Habitação

Em 2024, a Cohab Minas continuou executando os dois contratos de assessoria técnica assinados em 2022 com os municípios de Bom Sucesso e São João Batista do Glória, sem a formalização de novos contratos, apesar da previsão de formalização de cinco contratos. Dos 10 produtos previstos para serem entregues em cada um dos contratos, oito foram concluídos e entregues



para o município e Bom Sucesso e nove foram concluídos e entregues para São João Batista do Glória. Esses produtos incluem vistoria, análise social, elaboração de dossiê, projeto básico, edital, divulgação de resultado final, homologação e habilitação da construtora. Os dois produtos restantes para Bom Sucesso referem-se à análise técnica, jurídica e comercial pela Caixa, que ainda não forneceu informações sobre o prazo, visando posterior contratação do empreendimento e entrega das unidades habitacionais aos beneficiários. Já para São João Batista do Glória, o empreendimento encontra-se contratado e as obras em andamento.

### **III. Reurb Cohab**

No ano de 2024 foram emitidos 4.459 títulos de propriedade por meio de Reurb S, totalizando 58 conjuntos habitacionais em 49 municípios. Atualmente com pendência de regularização fundiária, encontram-se 244 conjuntos, totalizando 8.953 Unidades Habitacionais, distribuídos em 173 municípios. Ressalta-se que do total de 4.459 títulos emitidos, 2.021 correspondem à Reurb do Glória. Ainda é possível evidenciar algumas ações de destaque relacionadas à Reurb:

- Melhorias no Portal da Reurb, por meio do Programa Seed GOV, tais como: saneamento do portal, desenvolvimento de filtros de pesquisa, “drive portal”, vínculo unidade imobiliária e imagens, start e-mail, dentre outros.
- Solicitação de instauração de procedimento de Reurb para núcleos edificados no PROSAM, correspondendo a 30% das unidades imobiliárias a regularizar no âmbito deste Programa.
- Realização da atividade “cadastro social”, condição para Reurb, em 24 municípios, correspondendo a 1.559 unidades imobiliárias visitadas e ocupantes cadastrados.

### **IV. Ocupações Urbanas**

#### **Ocupação Glória**

Em relação à Ocupação Glória, em Uberlândia, o pedido de registro para fins da regularização fundiária foi formalizado em outubro/2024 junto ao cartório de registro de imóveis, sendo as 2.021 unidades regularizadas em dezembro/2024.

O núcleo urbano irregular, chamado “Ocupação Glória”, abrange aproximadamente 10 mil pessoas e encontrava-se pendente de regularização quanto ao parcelamento do solo e a titulação dos ocupantes desde a sua criação. Dentre as conquistas alcançadas pelo trabalho desenvolvido pela Cohab Minas, estão a realização da Reurb garantindo segurança na posse desses



imóveis e a implantação de infraestrutura e equipamentos públicos para atendimento de toda a comunidade do bairro Elisson Prieto.

Quanto às obras de infraestrutura, as redes de energia elétrica e abastecimento de água já foram concluídas, enquanto os sistemas de esgotamento sanitário, drenagem interna, travessia do sistema de drenagem sob a rodovia, terraplenagem e pavimentação estão em tratativas junto ao município. Além disso, em junho foi proposto um convênio com a prefeitura para garantir a continuidade das obras de infraestrutura na ocupação.

### Ocupação Carolina e Vicentão

Em relação às ocupações de Carolina e Vicentão, foi acordada com a SEPLAG a desapropriação de uma área de 261.263,10 m<sup>2</sup>, bem como o valor correspondente à desapropriação. A partir disso, um novo acordo foi firmado com os movimentos sociais, estabelecendo a área final destinada à concessão do direito real de uso. Com essas tratativas, os Termos de Convênio celebrados em 2018, que previam o atendimento habitacional definitivo para 290 famílias, tiveram um avanço considerável.



### V. Programa Parcerias

O Programa Parcerias, em cooperação com a Caixa Econômica Federal, alcançou com sucesso seus objetivos em 2024. Durante o ano, foram entregues quatro empreendimentos habitacionais em parceria entre Cohab Minas e Caixa:

- **Pains** (50 unidades), entregue em 24 de janeiro;
- **São Vicente de Minas** (28 unidades), entregue em 15 de julho;
- **Nazareno** (24 unidades), entregue em 15 de julho;
- **Claraval** (37 unidades), entregue em 12 de outubro.



No total, foram entregues 139 unidades habitacionais, concluindo as metas estabelecidas para o projeto.

## **VI. Modernização do Sistema de Escrituras**

Durante o ano de 2024, o projeto de Modernização do Sistema de Escrituras obteve considerável evolução. Iniciando-se com a participação no programa Seed Gov do Governo de Minas, o que culminou na parceria com a Startup To Talk. Após consulta à Meta, a Cohab passou a utilizar o WhatsApp para auxiliar mutuários na conclusão da emissão de escrituras, ampliando os canais de atendimento.

Além disso, foi realizada a capacitação do consórcio vencedor no FIDC para assumir todo o processo, desde a cobrança das prestações até a emissão das escrituras. Por fim, o processo de migração do Sistema de Escrituras para o SGH está em andamento, em tratativas com a Elógica.

Todavia, devido a mudanças organizacionais da companhia, o processo de emissão de escrituras foi transferido para a Gerência de Contratos Habitacionais, o que fez com que o projeto de Modernização do Sistema fosse temporariamente paralisado, devido à reestruturação das atividades desenvolvidas pela equipe

## **VII. Meu Lar - Mutirão das Escrituras**

As entregas estabelecidas para o Projeto Meu Lar em 2024 estavam vinculadas à implantação do Mutirão das Escrituras nesse ano.

No atual exercício, foram realizados 6 mutirões nas cidades de Minas Gerais, sendo elas Timóteo, Ipatinga, Uberaba, Itapecerica, Buritizeiro e Pirapora. Ao todo, foram feitos 788 atendimentos, incluindo a emissão de 243 escrituras, 232 encaminhamentos para o programa Meu Lar e 313 atendimentos multidisciplinares.

## **VIII. Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC)**

No exercício de 2024, a companhia avançou de forma significativa na constituição do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), dando continuidade ao projeto estratégico iniciado em 2023, quando Minas Gerais se tornou pioneira na estruturação desse tipo de fundo no Brasil.

Durante o ano, a companhia focou na transmissão eficaz dos dados dos contratos de financiamento para o FIDC e para as empresas do consórcio vencedor da licitação. Esse esforço culminou na cessão de 100% da carteira de



recebíveis, permitindo que os mutuários já recebessem os boletos gerados pelo consórcio. A transferência de conhecimento de processos foi fundamental para a preparação do fundo e a recepção dos créditos.

A operação do FIDC se iniciou em final de setembro de 2024 e já em novembro o fundo alcançou um marco significativo, o recebimento de 50% do faturamento anual médio da Empresa 1. Alcançar esta etapa foi crucial para que o consórcio adquirisse a autonomia necessária para gerir o FIDC de forma independente. O que permitiu que em dezembro o fundo alcançasse arrecadação de R\$370.000,00. A gestão eficaz dos recebíveis não apenas gerará caixa para a companhia, mas também consolidará o modelo de operação, beneficiando todos os envolvidos. Esses resultados demonstram o compromisso da companhia em fomentar a inovação e eficiência na reestruturação dos ativos.

## **IX. Fundo de Investimento Imobiliário (FII)**

Em 2024, o Projeto Estratégico do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) da Cohab Minas alcançou avanços significativos em sua estruturação. Entretanto, é importante destacar que fatores como a mudança na gerência da GRA, a transição de gestão na companhia, a equipe reduzida e a priorização do FIDC resultaram na necessidade de repactuação do cronograma inicialmente previsto.

O Plano de Negócios para o ano definiu como metas a publicação do edital de contratação do consórcio para a criação do Fundo, a realização de uma licitação transparente, legal e eficiente, nos moldes do FIDC Cohab Minas, para a contratação dos prestadores de serviço, o registro do Fundo junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), autarquia vinculada ao Ministério da Fazenda, e a transferência da carteira de imóveis da companhia para que o Fundo realize uma gestão mais eficiente dos ativos imobiliários.

O Edital e os Anexos do FII avançaram com auxílio e revisão por parte da B3, do time técnico da GRA e da SEDE, e atualmente está em análise pela AGE. A colaboração desses agentes na elaboração do Edital demonstra a preocupação da empresa com a governança e com a legalidade na estruturação do fundo. Além disso, o contrato de assessoria junto à B3 foi renovado, novos roadshows foram realizados e as normas técnicas e os estudos de vantajosidade foram atualizados.

O registro do fundo junto à CVM tem previsão para maio de 2025, enquanto a transferência da carteira de imóveis da companhia tem previsão para outubro de 2025.



## **X. Rentabilização de Imóveis**

O Projeto de Rentabilização de Imóveis registrou importantes avanços na execução de suas metas estratégicas para o ano de 2024. De acordo com o Plano de Negócios, esperava-se realizar a venda dos imóveis com interessados e áreas aptas à comercialização de maior valor econômico, métrico ou com manifestação de interesse. Além disso, estimava-se um sucesso esperado de R\$ 18 milhões de arrecadação, sanear, pelo menos, 710 imóveis ocupados ou com restrições, os transformando em Cluster A (imóveis desimpedidos, com laudo vigente e manifestação de interesse) e realizar prospecção de, pelo menos, 60% dos interessados (tais como pessoas físicas, empresas, fundos de investimentos imobiliários, dentre outros).

Ao longo do ano, a companhia mapeou imóveis disponíveis para alienação e, em parceria com o Escritório de Projetos e com a Gerência de Processos e Indicadores, estruturou os fluxos de venda. A estratégia foi ajustada para priorizar imóveis com laudos de avaliação atualizados e interessados já identificados, ao invés de seguir exclusivamente pela categorização de clusters. Dentre os destaques, menciona-se o lançamento do site de vendas de imóveis da companhia, que marcou o início da venda direta de 26 apartamentos no Bairro Cinquentenário, em Belo Horizonte, avaliados em aproximadamente R\$ 4,5 milhões. É importante ponderar que o processo trouxe inovações sendo a principal delas a opção de o interessado adquirir o imóvel por meio de financiamento imobiliário junto a instituições financeiras ou por meio de carta de crédito de consórcio. O que cria um fluxo de entrada de recursos muito mais ágil na Cohab Minas.

Alguns ajustes nos prazos originalmente estabelecidos foram necessários devido à implementação do novo Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC). Este normativo, ao padronizar documentos e procedimentos, trouxe melhorias para os processos internos, embora tenha demandado tempo para adaptação.

## **XI. Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS)**

Dando continuidade ao processo de retomada das atividades relacionadas ao FCVS, a Cohab Minas, em 2024, assinou seu primeiro contrato de novação com a União após 30 anos, no valor de R\$ 56 milhões. Esse acordo histórico marca a primeira possibilidade significativa de quitação de parte da dívida com o FGTS desde a fundação da companhia em 1965. Além disso, segundo e terceiro processos de novação seguem em tramitação junto à União, com potencial para alcançar aproximadamente R\$ 180 milhões.

Em 2024, pela primeira vez na história da Companhia, a Cohab Minas recebeu



da Caixa Econômica Federal (CEF) o detalhamento da dívida com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), que atualmente soma aproximadamente R\$ 802 milhões, excluídos os juros de mora. Com base nesses dados, foram iniciados estudos para viabilizar o parcelamento da dívida, acompanhados de negociações para a desvinculação entre o débito do FGTS e os créditos do FCVS. Como parte dessas tratativas, a Companhia encaminhou, em 18 de setembro, uma proposta de emenda ao Programa de Pleno Pagamento de Dívidas dos Estados (PROPAG), que foi aprovada na Câmara dos Deputados em 10 de dezembro e enviada ao Senado para deliberação. Contudo, no Senado Federal, o artigo foi retirado do texto final conforme alinhado com o Relator do projeto e o Governo do Estado de Minas Gerais, frustrando a expectativa inicial de adesão ao Propag. Apesar desse resultado, o esforço da Diretoria evidenciou a capacidade de articulação junto aos legisladores e reafirmou o compromisso com a sustentabilidade financeira da Companhia.

A minuta de resolução para os contratos com RNV já foi enviada para avaliação da Diretoria Executiva, que aguarda parecer jurídico para deliberação. Ademais, um benchmarking entre as Cohabs foi finalizado em 01 de outubro, cujas conclusões estão documentadas no SEI (Sistema Eletrônico de Informações), contribuindo para uma abordagem estratégica ao projeto FCVS.

Em fase final de elaboração, a avaliação da carteira avança para possibilitar uma eventual cessão de créditos do FCVS ou até mesmo uma terceirização dos serviços. Considerando as estratégias de rentabilização da carteira e, em especial, a não aprovação do projeto pelo HUB MG, a equipe de gestão do FCVS deverá apresentar um cronograma detalhado das próximas inovações e construir um plano de ação com estratégias para continuidade e evolução do projeto até o prazo de 2026.

## **XII. Contabilização por Centro de Custos**

Os esforços para a estruturação do centro de custos estão em andamento, levando em consideração as particularidades específicas da Cohab Minas. Esse processo demonstra-se basilar na execução das atividades da companhia, tendo em vista o controle de custos, permitindo um acompanhamento detalhado das despesas e auxiliando na identificação de áreas onde os custos podem ser mais bem geridos, a análise de desempenho, avaliando a eficiência e a produtividade e assim permitindo comparações entre centros de custos, e por fim, o planejamento orçamentário, proporcionando uma visão mais clara sobre como os recursos são alocados e utilizados. Para tanto, está sendo feita a identificação e definição dos centros de custo; a configuração no sistema contábil; e a criação de procedimentos e treinamento da equipe.

A não finalização do projeto de centro de custo decorre da necessidade de que



a migração sistêmica ocorra em um período específico de fechamento, visando garantir a integridade e continuidade dos dados contábeis e gerenciais. Dessa forma, para que a transição ocorra de forma controlada e minimizando impactos nas atividades financeiras, a migração do novo centro de custo deve ser realizada durante o encerramento do exercício contábil, ou seja, do período de 31/12 para 01/01.

Atualmente, a equipe está finalizando a estruturação do novo centro de custo, assegurando que todos os dados, classificações e parametrizações estejam adequadamente definidos. Esta preparação é fundamental para que, ao iniciar o próximo exercício, a estrutura esteja pronta para ser implementada no sistema, permitindo um processo de migração fluido e organizado.

## **PROJETOS OPERACIONAIS**

### **I. Política de Guarda e Conservação**

Em 2024, o Termo de Abertura do Projeto (TAP) de Política de Guarda e Conservação foi aprovado e o Plano de Gerenciamento do Projeto (PGP) foi temporariamente suspenso por orientação da Diretoria, devido aos custos estimados para sua implementação. A decisão visa garantir o equilíbrio orçamentário da companhia, sendo que alternativas estão sendo analisadas para retomar o projeto em um momento mais oportuno, de forma que suas metas possam ser cumpridas com viabilidade financeira. Para 2024, não foram estabelecidos indicadores para o acompanhamento do projeto de Política de Guarda e Conservação, em paralelo, foi submetida uma iniciativa no projeto Hub/MG para monitoramento dos imóveis que estão sob controle da Gerência Patrimônio com inteligência artificial atrelada as imagens de Satélite. A iniciativa está em fase recursal no projeto Hub/MG.

### **II. Saneamento da Base Patrimonial**

Em 2024, os 2.148 imóveis que compõem a base patrimonial foram devidamente identificados. A equipe da Gerência de Patrimônio está dedicada ao tratamento dos dados, e já concluiu 85,03%, para posterior inserção no Sistema Gestor Hipotecário (SGH), o que permitirá o inventário completo dos imóveis da companhia. Para viabilizar essa inserção, foi necessária a adaptação do SGH com a criação de módulo específico para a área patrimonial.

Quanto à integralização patrimonial, foram integralizados 117 imóveis, superando a meta inicial de 49 imóveis. Havia a expectativa de emissão de três relatórios sobre a base patrimonial: Relatório Geral da Base, Relatório por Município e Relatório por Imóvel, alcançando até o momento, 72% de conclusão.



Outros marcos importantes alcançados em 2024 que refletem a otimização da gestão dos ativos e a colaboração com os municípios são os seguintes:

- **Acordo de Cessão de Imóvel em Lavras:** Celebração de um acordo estratégico para a cessão de um imóvel em Lavras, promovendo a destinação adequada de ativos e atendendo às demandas sociais locais. Também foram realizadas as notificações sobre a ocupação irregular por parte do município. As tratativas sobre a ocupação irregular foram encaminhadas para o jurídico e diretoria da companhia.
- **Conclusão do processo administrativo de retificação das áreas remanescentes da Fazenda Marzagão objeto das matrículas 7.148 e 22.698, Sabará:** O processo de retificação das áreas remanescentes da Fazenda Marzagão, foi considerado um passo essencial para a regularização e valorização dos terrenos, inclusive da área que será objeto de desapropriação de 261.623,14 m<sup>2</sup>. No processo de retificação, foi possível passar de uma área de 142.949,14 m<sup>2</sup> (Matrículas 7.148 e 22.698) de registro para 365.623,14m<sup>2</sup> de registro. Conseguindo comprovar a titularidade 220 mil metros quadrados a mais para a Cohab Minas.



- **Tratativa para transferência de áreas da Fazenda Marzagão para a Prefeitura de Sabará e Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:** Com o processo de retificação das áreas será possível formalizar a transferência de três áreas no município de Sabará e cumprimento das obrigações firmadas pela companhia nos anos de 2013 e 2017, totalizando 104.000,00 m<sup>2</sup>. O primeiro deles é um Contrato de Alienação Futura, datado de 23 de maio de 2013, referentes à venda área de 54.000,00 m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$1.013.000,00, já recebido e contabilizado na Cohab Minas, os outros dois contratos, firmados em 13 de novembro de 2017, referem-se à procedimentos de doação de áreas e envolvem respectivamente as glebas de 30.000,00 m<sup>2</sup> para o Município de Sabará e 20.000,00 m<sup>2</sup> para o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.



- **Tratativas sobre a desapropriação da Fazenda Marzagão:** A regularização da área de 261.623,14m<sup>2</sup>, teve como objetivo atender as obrigações firmadas pela companhia juntamente com o Estado de Minas Gerais, Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas (MLB), tendo como interveniente Ministério Público e como anuente outras instituições. Sendo assim, a Gerência de Patrimônio priorizou a regularização desse imóvel. A Gerência de Patrimônio também apoiou a diretoria nas tratativas negociais para desapropriação, conduzindo inclusive a contratação de laudo de avaliação que foi fundamental para reverter a proposta inicial do Estado de Minas Gerais de indenização de R\$ 6,1 Milhões de reais para R\$12,3 Milhões de reais. A Gerência ainda atuou no levantamento dos documentos necessários para instrução do processo de desapropriação.



- **Reintegração de Posse de Apartamentos no Bairro Cinquentenário, Belo Horizonte:** Ação conjunta com a SEJUSP resultou na reintegração de dois apartamentos, assegurando a recuperação de imóveis da companhia.



- **Integralização dos Apartamentos cedidos pela SEJUSP:** Regularização dos apartamentos integralizados, com pagamento suplementar de ITCMD, emissão das certidões tributárias e atuação junto aos cartórios de registro de imóveis. Essa regularização permitirá a alienação dos ativos.
- **Tratativas de regularização junto ao Município de Ribeirão das Neves para desmembramento da área utilizada em dação em pagamento:** Foram realizadas várias reuniões com os representantes do município para desmembramento da área objeto de dação em pagamento. Foi realizado um trabalho de campo e a prefeitura está concluindo a elaboração das peças técnicas. Nas tratativas para regularização, a prefeitura demonstrou interesse na segunda fase de dação em pagamento de IPTU, bem como para aquisição da área total do imóvel. O interesse do município foi apresentado para a diretoria que está avaliando a melhor estratégia para a Cohab Minas.
- **Retomada da regularização da Fazenda Boa Esperança:** Foi aberto novo processo administrativo junto ao Cartório de Registro de Imóveis e foram realizadas várias reuniões com os representantes da Prefeitura de Santa Luzia e Codemge. Foram obtidas as certidões de descaracterização de rural para Urbano e o próximo passo será acordar com a prefeitura o processo de desmembramento das áreas de responsabilidade do Município de Santa Luzia.

### III. Gestão de IPTU

Em 2024 foi realizado o levantamento integral das despesas de IPTU dos imóveis de propriedade da Cohab Minas referentes a anos anteriores. Ao que se refere ao IPTU do ano corrente, do total de 2.144 imóveis, foram atualizados 2.009 índices cadastrais, permanecendo pendentes informações de imóveis localizados em 24 municípios. Para mapear a gestão do IPTU dos imóveis da companhia, foi elaborado um fluxograma do processo. Embora o levantamento de convênios e atos normativos relacionados à isenção e/ou não incidência do IPTU tenha sido concluído integralmente, o lançamento dessas informações no SGH ainda não foi realizado, pois depende do cadastro completo dos imóveis, previsto para 2025.

Adicionalmente, está em andamento o levantamento de processos judiciais relacionados às dívidas de IPTU já concluído em 41,5%. Esses dados também não foram inseridos no SGH pelo mesmo motivo mencionado anteriormente. Outra entrega planejada para 2024 envolveu o envio de três expedientes aos municípios com o objetivo de viabilizar a suspensão da cobrança de IPTU por meio de tese tributária. Apesar das iniciativas, até o momento, as tentativas não obtiveram sucesso.



Destaca-se que foram abertos vários processos administrativos na prefeitura de Belo Horizonte para alteração de titularidade e revisão das áreas cedidas ao município, e, como resultado desse trabalho, a Gerência de Patrimônio conseguiu baixar mais de 8 milhões de reais que estavam em dívida ativa. Além disso, foi emitida a certidão positiva com efeito de negativa para imóveis em Belo Horizonte, em função da baixa dos R\$8 milhões em débitos. Esse avanço trouxe benefícios importantes para a Cohab Minas, garantindo a regularidade fiscal, possibilitando a participação em novos projetos, o acesso a financiamentos e reforçando a transparência e eficiência na gestão patrimonial.

Com relação ao levantamento dos convênios e atos normativos de isenção e/ou não incidência do IPTU, destaca-se que ao todo, foram mapeados 158 municípios, dos quais 119 contavam com leis de isenção que beneficiam diretamente os imóveis da companhia. Entretanto, 22 leis foram identificadas como revogadas ou com prazo esgotado, o que impacta diretamente no planejamento tributário. Outro destaque importante foi a obtenção de 54 certidões negativas de débitos, refletindo os esforços bem-sucedidos na regularização fiscal e na redução de passivos tributários.

#### **IV. Controladoria Jurídica**

A Controladoria Jurídica da Cohab Minas foi implementada em março de 2024 com o objetivo de otimizar os processos jurídicos da companhia, reduzir custos e aumentar a eficiência das atividades, tanto no âmbito contencioso quanto no consultivo. A iniciativa focou em três frentes principais: o saneamento da base de dados e diagnóstico da equipe, a elaboração e validação de manuais e Procedimentos Operacionais Padrão (POPs), e a capacitação da equipe jurídica. Em termos de gestão processual, foram monitorados 1.568 processos ativos, abrangendo áreas cível, direitos reais, trabalhista, tributária e administrativa. A Controladoria também acompanhou 12.290 publicações e gerenciou 7.878 tarefas ao longo do ano, com uma média de 146 tarefas por advogado. Além disso, a companhia registrou 144 audiências até setembro de 2024.

Na área consultiva, foram emitidos 208 vistos jurídicos, 68 pareceres, 44 comunicações, 28 despachos e 24 notas jurídicas, demonstrando a capacidade de resposta ágil e eficiente da equipe jurídica. O volume de ofícios recebidos em processos administrativos aumentou, com 46 registros em 2024, em comparação aos 37 do ano anterior, e foram gerenciados 9 processos relacionados ao Procon em ambos os anos.

Entre os principais resultados alcançados pela Controladoria Jurídica em 2024, destacam-se:



- Redução de 31% no volume de processos;
- Especialização da equipe com a criação de divisões por áreas de atuação;
- Aumento de 38% na produtividade de trabalho da equipe;
- Virtualização de 86% dos processos judiciais, agilizando os trâmites processuais;
- Maior número de audiências virtuais, promovendo agilidade e economia de recursos;
- Compartilhamento de jurisprudências e peças processuais entre os advogados, promovendo maior padronização;
- Uniformização na alimentação sistêmica dos processos e das tarefas jurídicas.

Essas ações estratégicas e resultados demonstram o sucesso da Controladoria Jurídica na promoção de uma gestão jurídica mais eficiente, contribuindo para a modernização e fortalecimento da governança jurídica da Cohab Minas.

## **PROCESSOS**

### **I. Emissão de Escrituras**

Para o ano de 2024, foi estabelecida a meta de emissão de 2.431 escrituras, conforme o indicador definido para o acompanhamento do projeto. Durante o período, foram emitidas 1.379 escrituras, correspondendo a 57% da meta anual. O desempenho foi impactado por diversos fatores imprevistos. Em primeiro lugar, mudanças organizacionais na estrutura da companhia exigiram alterações documentais relacionadas aos responsáveis legais, o que afetou diretamente o processo de emissão. Outro fator significativo foi a paralisação dos elevadores na Cidade Administrativa, que reduziu a produtividade, pois documentos físicos, fundamentais para a continuidade dos processos, ficaram inacessíveis devido à necessidade de acesso presencial. Além disso, o calendário eleitoral influenciou negativamente a realização de mutirões em cidades do Estado, reduzindo a frequência dessas atividades, que tradicionalmente contribuem para acelerar a emissão de escrituras. A saída de três integrantes da equipe em decorrência do Plano de Incentivo à Demissão Voluntária (PIDV) também comprometeu a produtividade, exigindo a redistribuição das atividades entre os integrantes que permaneceram. Por fim, a interrupção da contratação de empresas de outsourcing, que prestavam suporte operacional, contribuiu para a redução do número de escrituras emitidas.



## 2.3. Resultados alcançados - outros

### Plano de Integridade

Em novembro de 2024 a Cohab Minas realizou o lançamento de seu primeiro Plano de Integridade com o objetivo de definir bases e ações para o fortalecimento de um ambiente corporativo transparente e responsável e consolidar sua política de integridade. O Plano de Integridade da Cohab Minas foi concebido sob a diretiva do Decreto nº 48.419/22, que estabelece que a integridade é uma política pública no Estado de Minas Gerais, e orienta a implementação de programas de integridade, com foco na prevenção da corrupção e conformidade legal. O documento em que estão consignadas 36 ações a serem implementadas até maio de 2026, evidencia o compromisso da Alta Administração em construir uma gestão pública responsável e íntegra dentro da Cohab Minas.

O lançamento do Plano de Integridade foi realizado em cerimônia solene, no auditório JK da Cidade Administrativa, contou com a presença de todos os empregados da Companhia, membros da Diretoria, do Controlador-Geral do Estado de Minas Gerais e da Subcontroladora de Transparência e Integridade da Corregedoria Geral do Estado.

### Aprimoramento da Gestão de Riscos

Desde 2023 a Cohab Minas vem implementando a gestão de riscos como ferramenta de tomada de decisões, com a identificação, tratamento e monitoramento dos riscos estratégicos, pela Alta Administração.

Já em 2024, o mapeamento de riscos evoluiu para identificação dos riscos pelos gestores e demais empregados. Para isso, em outubro de 2024, todos os Diretores, Gerentes e Coordenadores participaram de capacitação sobre Gestão de Riscos, e indicaram/identificaram, junto de suas equipes, os riscos atinentes às suas atividades. Os riscos levantados estão sendo encaminhados ao Escritório de Integridade, unidade responsável pela definição de metodologia e estratégia no tratamento dos riscos, conforme dispõe a Política de Gestão de Riscos da Companhia, para que possam ser revisados e consolidados em indicadores.

A partir de 2025, com a definição dos indicadores, será possível mensurar e acompanhar a evolução da execução dos planos de ação, estabelecidos pelas áreas e seus respectivos Diretores, conforme definição do apetite de risco, pela Diretoria Executiva.

Os riscos estratégicos são acompanhados pelo Conselho de Administração, que



estabelece diretrizes e prioridades para seu tratamento, com foco na estratégia de negócios da Cohab Minas.

## **Hub MG**

No ano de 2023, a Cohab Minas no âmbito do programa Hub MG, o maior programa de inovação aberta para o setor público da América Latina, promovido pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SEDE), em parceria com a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais (FAPEMIG), obteve a aprovação de 24 propostas de soluções tecnológicas. O programa teve sua continuidade no ano de 2024, unificando alguns desses desafios que passaram a ser 21.

Com o andamento do programa, as startups interessadas em propor soluções para a companhia agendaram reuniões de apresentação das propostas junto à SEDE. Ao final dessa etapa ocorreram 71 reuniões preliminares, que abrangeram 19 dos 21 desafios e resultaram na emissão de 40 Manifestações de Interesse.

Ao final de setembro, a FAPEMIG divulgou os resultados e apenas um dos desafios foi aprovado, o Desafio 10: “Como podemos reduzir o tempo de leitura de certidões de matrículas de imóveis, utilizando recursos tecnológicos ágeis, para extrair informações e alimentar sistemas e documentos?”

## **Parceria Cohapar**

Em dezembro de 2024, foi firmado um Acordo de Cooperação Técnica entre a Cohab Minas e a Cohapar. A parceria tem como finalidade o compartilhamento de experiências e soluções tecnológicas, visando o aprimoramento das políticas habitacionais e a melhoria do atendimento aos cidadãos mineiros beneficiados por programas de moradia.

## **Parceria com o Laboratório de Gestão Pública da UFMG**

No primeiro semestre de 2024, foi formalizada uma parceria entre a Cohab Minas e o Laboratório de Gestão Pública da UFMG, vinculado ao Programa de Imersão no Campo de Públicas, do Departamento de Ciência Política da Universidade, com intermédio e apoio do Escritório de Projetos da companhia com o objetivo de examinar, mapear e modelar os processos relativos ao Mutirão das Escrituras, identificando as suas etapas, atores, desafios e oportunidades de melhorias.

A equipe técnica do Laboratório elaborou um relatório intitulado “Planejamento da Política de Facilitação da Obtenção de Escritura de Imóvel



Residencial: O Mutirão de Escrituras", disponível em: <https://www.fafich.ufmg.br/gestaopublica/programas/programa-de-imersao/>.

A parceria se estendeu para o segundo semestre de 2024 e uma nova equipe irá mapear o processo de Regularização de Contratos Habitacionais, com entrega de Relatório Final prevista para o início de 2025.

### **3. GESTÃO FINANCEIRA**

#### **3.1. Cenário Geral de 2024**

Em 2024, a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab Minas) continuou seu processo de reorganização em busca da retomada da capacidade financeira da empresa. Os principais clientes da companhia permanecem sendo os mutuários e permissionários das unidades habitacionais, o que expõe a Cohab Minas ao risco elevado de inadimplência devido ao perfil socioeconômico do público-alvo.

Em termos operacionais, a Cohab Minas manteve os esforços para melhorar continuamente as margens operacionais por meio de maior eficiência e redução dos custos. Embora um dos pilares do planejamento estratégico continue sendo “Manter-se independente dos recursos do tesouro do Estado”, essa meta tem se mostrado cada vez mais desafiadora, dadas as condições financeiras e estruturais vigentes.

Os principais fatores que contribuem para a queda das receitas incluem a redução da carteira de financiamentos habitacionais e o alto índice de inadimplência, que permanece em cerca de 55% da carteira. Ademais, a forma atual de execução dos programas habitacionais no âmbito do Estado – frequentemente vinculados a recursos da União a fundo perdido – também impacta negativamente as receitas da companhia.

Além da busca constante por recursos e da racionalização das despesas, a gestão atual tem investido na criação de soluções mais simples, modernas e menos burocráticas para viabilizar a execução dos programas habitacionais no Estado. Em 2024 ainda, seguiram-se projetos estratégicos como a estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) e a implementação do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), que visam oferecer alternativas financeiras sustentáveis.

Uma ação relevante para a redução de custos foi a implantação de um Programa de Incentivo à Demissão Voluntária (PIDV), que resultou na adesão de 33 funcionários. O que contribuiu significativamente para a redução das despesas com folha de pagamento. Essa medida, alinhada à estratégia de racionalização de custos, trouxe um impacto positivo nas finanças da Cohab Minas.





Com base no histórico de resultados operacionais, nas despesas estimadas a preços de mercado e nas receitas previstas para o custeio e funcionamento da companhia, projeta-se que o cenário para 2025 continue desafiador, mas com avanços graduais em busca do equilíbrio financeiro e operacional, por meio de novas fontes de receitas, como prestação de serviços na área habitacional para os municípios mineiros e órgãos do Estado que atuam na área habitacional.

### 3.2. Dados econômicos - financeiros

O quadro abaixo apresenta o fluxo de caixa dos anos de 2023 e 2024:

**TABELA 1 - FLUXO DE CAIXA 2023/2024**  
**RESUMO DAS RECEITAS**

RECEITAS	2023	2024
Saldo Inicial	R\$ 18.983.046,66	R\$ 10.440.379,81
Arrecadação de Prestações (Cohab Minas)	R\$ 6.894.200,88	R\$ 5.029.464,29
Recebimento TAC/FETG - Fundo Especial do Triângulo do Glória	R\$ 139.089,40	R\$ 86.635,00
Recebimentos do FEH - Despesas Cartorárias e ITBI	R\$ 217.481,34	R\$ 525.057,00
Recebimentos do FEH - Despesas Judiciais	R\$ 551.103,76	R\$ 497.219,52
Recebimentos do FEH - Seguro Habitacional	R\$ 4.145.591,02	R\$ 3.747.729,00
Recebimentos do FEH - Taxa de Administração (TAC)	R\$ 11.677.764,16	R\$ 11.736.225,00
Venda de Ativos - Terrenos (Fazenda Marzagão - 2022 e loteamento Santa Luzia - 2023)	R\$ 10.008.442,41	R\$ 500,00



RECEITAS	2023	2024
Venda de Ativos - Unidades Habitacionais	R\$ 575.819,69	-
Rendimentos de Aplicação Financeira	R\$ 1.030.661,00	R\$ 2.221.365,29
Outras Receitas	R\$ 2.580.730,00	R\$ 900.797,40
<b>(A) TOTAL GERAL - RECEITAS</b>	<b>R\$ 56.803.931,27</b>	<b>R\$ 35.184.372,31</b>

### RESUMO DAS DESPESAS

DESPESAS	2023	2024
Despesas com Pessoal*	R\$ 15.755.740,48	R\$ 32.990.382,10
Despesas com Encargos	R\$ 12.506.968,83	R\$ 6.471.090,68
Despesas com Benefícios	R\$ 5.610.145,03	R\$ 2.237.035,56
<b>SUB-TOTAL DESPESAS COM PESSOAL</b>	<b>R\$ 33.872.854,34</b>	<b>R\$ 41.698.506,34</b>
Despesa com Seguro Habitacional e Ônus Hipotecário	R\$ 5.070.916,45	R\$ 3.781.135,00
Despesa com Serviços de Terceiros (Informática e Manutenção, Cobrança Terceirizada, Gestão Documental, Locação de Imóvel, Locação de Veículo, Publicações, Reprografia, Postagem, entre outros)	R\$ 4.992.941,93	R\$ 6.710.413,80



<b>DESPESAS</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Despesas Serviços de Mão de Obra Terceirizada	R\$ 2.103.679,18	R\$ 1.689.153,00
Despesas com ITBI e Despesas Cartorárias	R\$ 292.581,65	R\$ 423.383,00
Recolhimento de Tributos de Terceiros (ISS, INSS, IR, TF)	R\$ 448.489,20	R\$ 333.268,00
Despesas Judiciais	R\$ 1.807.375,78	R\$ 2.580.473,00
RFB/PGFN - Parcelamento	R\$ 4.704.123,25	R\$ 3.669.983,00
Restituições mutuário/tarifas/taxas	R\$ 43.803,33	R\$ 3.557,73
Repasse consignados FEH	R\$ 934.752,92	R\$ 900.797,40
<b>SUB-TOTAL OUTRAS DESPESAS</b>	<b>R\$ 20.398.663,69</b>	<b>R\$ 16.422.180,93</b>
<b>(B) TOTAL GERAL - DESPESAS</b>	<b>R\$ 54.271.518,03</b>	<b>R\$ 58.120.689,27</b>
<b>(C) APORTE DE CAPITAL</b>	-	<b>R\$ 57.860.000,00</b>
<b>(D) TOTAL GERAL = (A) - (B) + (C)</b>	<b>R\$ 2.532.413,24</b>	<b>R\$ 34.924.683,04</b>

\* O valor referente ao PIDV/2024, no montante de R\$ 13.694.974,91 (treze milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, novecentos e setenta e quatro reais e noventa e um centavos), está incluído na despesa com pessoal.



Considerando a projeção de déficit para o próximo exercício, a Diretoria Executiva realizou estudos e apresentou propostas de medidas que visam melhorar a gestão financeira da companhia, potencializar a arrecadação de curto prazo, e reduzir gastos, tais quais, dentre outras:

- Alienação de Imóveis: Venda de ativos como apartamentos e terrenos, com arrecadação prevista de R\$ 4 milhões no primeiro trimestre de 2025.
- Tese de Imunidade Tributária: Avanços na defesa da isenção de tributos baseada no caráter público da companhia.
- Regularização do Patrimônio Imobiliário: Saneamento da base de mutuários falecidos e quitação de passivos via seguro.
- Redução de Passivos de IPTU: Identificação de cobranças indevidas e renegociação com prefeituras, gerando economia significativa.
- FCVS: recuperação de créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) como uma estratégia para reduzir passivos.

### **3.3. Gestão do Seguro Habitacional**

De acordo com o artigo 79 da Lei Federal nº 11.977/09, os seguros habitacionais vinculados aos contratos de crédito imobiliário são obrigatórios e possuem um período de vigência correspondente ao prazo do financiamento do imóvel. Esses seguros funcionam como uma garantia essencial para o crédito imobiliário, oferecendo benefícios tanto para os mutuários quanto para as instituições financeiras. Eles asseguram, por exemplo, que a família continue com o imóvel em caso de falecimento ou invalidez permanente do mutuário, garantem o pagamento do sinistro ao agente financeiro que concedeu o financiamento, possibilitam a quitação da dívida e ainda garantem a indenização ou a reconstrução do imóvel, caso ocorram danos físicos decorrentes de riscos cobertos.

O seguro habitacional é pago junto com as parcelas mensais do financiamento. O valor do prêmio do seguro e o valor das indenizações são recalculados mensalmente com base no saldo devedor e na avaliação atualizada do imóvel. As coberturas do seguro entram em vigor no momento da assinatura do contrato de financiamento e permanecem válidas até o seu encerramento, independentemente da causa – seja liquidação antecipada, saldo devedor zerado ou término do prazo do financiamento.

Os prêmios de seguro recebidos são repassados à seguradora contratada, que se encarrega do pagamento das indenizações em caso de sinistro. Considerando que a maior parte dos contratos administrados pela companhia é originária de financiamentos subsidiados pelo Fundo Estadual de Habitação (FEH), as prestações são recebidas pelo Estado por meio dos Documentos de Arrecadação Estadual (DAE), que repassa os valores correspondentes aos prêmios devidos à Cohab Minas. Esses valores são incorporados às prestações



pagas pelos mutuários e entram no caixa único do Estado.

A Cohab Minas contrata um seguro habitacional coletivo para toda a sua carteira de financiamentos, por meio de apólices de mercado. Atualmente, as taxas aplicadas em todos os contratos da Cohab Minas, independentemente da idade do segurado, são de 0,074% para a cobertura de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e 0,017% para a cobertura de Danos Físicos ao Imóvel (DFI), incidindo sobre o saldo devedor dos contratos.

Nos exercícios de 2022 a 2024, a companhia pagou o total de R\$ 13.917.646,93 (treze milhões, novecentos e dezessete mil, seiscentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos), conforme detalhado a seguir:

**TABELA 2 - PAGAMENTO DE INDENIZAÇÕES**

<b>EXERCÍCIO</b>	<b>VALOR</b>
2022	R\$ 5.090.031,66
2023	R\$ 5.070.916,45
2024	R\$ 3.765.950,74
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 13.917.646,93</b>

### **3.4. Gestão do Fundo Especial do Triângulo do Glória/FETG - Uberlândia**

O Assentamento do Glória é uma ocupação consolidada, caracterizada por famílias de baixíssima renda, com grande apelo social e graves problemas causados pela falta de infraestrutura urbana básica. Essa ocupação teve início em 2012, quando 50 famílias ligadas ao denominado “Movimento dos Sem-teto do Brasil – MSTB” ocuparam uma área de aproximadamente 65 hectares da Fazenda do Glória, situada às margens da BR-050 e de propriedade da Universidade Federal de Uberlândia.

Em 2017, o Estado de Minas Gerais e a Cohab Minas assinaram com o Ministério Público Federal, Ministério Público Estadual, Universidade Federal de Uberlândia, Município de Uberlândia, Associação dos Moradores do Bairro Élisson Prieto e a Defensoria Pública da União, um Termo de Compromisso, no qual coube à Cohab Minas e ao Estado receber a área ocupada pelo Assentamento do Glória e promover sua regularização fundiária pela Reurb, Lei



Federal nº 13.465/2017, como também a implantação da infraestrutura urbana essencial, com previsão de conclusão dos trabalhos em 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período, a partir da data de celebração.

Além das ações desenvolvidas a partir da assinatura do Termo de Compromisso, destacamos a criação do Fundo Especial do Triângulo do Glória – FETG, fundo privado integralizado somente com recursos privados e que tem a finalidade de reduzir os custos das obras de infraestrutura e auxiliar no custeio de atividades de interesse dos moradores. As contribuições feitas pelas famílias são lastreadas em contrato com compromisso de pagamento mensal de certa quantia, sendo a Cohab Minas a gestora deste Fundo e por ele remunerada em 10% do valor arrecadado. Entretanto, referido fundo tem elevado índice de inadimplência que, em dezembro de 2023, alcançou o patamar de 84% dos contratos com pelo menos uma parcela em atraso.

A Cohab Minas e o Município de Uberlândia têm convênio de cooperação firmado, onde o Município se compromete a executar a licitação, contratação e fiscalização das obras, desde que a Cohab Minas lhe repasse integral e antecipadamente o valor da obra.

Em 2021, o Convênio nº 002/2021 foi estabelecido para implementar o Sistema de Abastecimento de Água no núcleo urbano consolidado do Triângulo do Glória, em Uberlândia/MG. Em 18 de janeiro de 2022, a Prefeitura de Uberlândia formalizou o contrato com a empresa COSAM ENGENHARIA LTDA para as obras no bairro Elisson Prieto (Assentamento do Glória).

Em fevereiro de 2023, foi necessário ajustar o contrato, para adequação dos hidrômetros diâmetro de ½” concebido em projeto/orçamento, aceito pelo núcleo responsável pela aprovação do projeto – DMAE. A justificativa foi que o diâmetro apresentado no projeto não atendia o padrão do órgão de saneamento do município de Uberlândia, que nos últimos 15 anos teria adotado a padronização para efetuar a ligação de água para novos clientes considerando a montagem do cavalete e aquisição de hidrômetros com Dn ¾”. Em 16 de fevereiro de 2023, foi emitido o primeiro aditivo ao termo contratual 406/2022, e resultou em um acréscimo de R\$83.544,12 (oitenta e três mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e doze centavos). Simultaneamente, a empresa solicitou o reajuste contratual, levando em conta o saldo de serviços não executados, totalizando R\$87.708,69 (oitenta e sete mil e setecentos e oito reais e sessenta e nove centavos). O valor total da obra de abastecimento de água ficou no importe de R\$ 3.769.389,93 (três milhões, setecentos e sessenta nove reais, trezentos e oitenta e nove reais e noventa e três centavos).

A conclusão da obra de abastecimento de água ocorreu em setembro de 2023,





sendo que em 20 de dezembro de 2023, a Prefeitura emitiu o termo de recebimento provisório da obra e em 26 de agosto de 2024, emitiu o termo de recebimento definitivo.

Em dezembro de 2024, o Fundo atingiu o montante de R\$ 4.614.785,42.

### 3.5. Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS

O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS foi criado por intermédio da Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação – BNH e ratificado pela Lei Federal nº 9.443, de 14 de março de 1997.

Com a extinção do BNH, a gestão do FCVS foi transferida sucessivamente para a Caixa Econômica Federal, Banco Central do Brasil, Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente – MHU.

Em dezembro de 2024 o valor registrado para recebimento de créditos de FCVS junto à União foi de R\$ 1.132.451.662,08 (um bilhão, cento e trinta e dois milhões, quatrocentos e cinquenta e um mil, seiscentos e sessenta e dois reais e oito centavos), conforme detalhamento do status dos contratos da Cohab Minas passíveis de crédito junto ao FCVS que se segue:

**TABELA 3 - CRÉDITOS DE FCVS**

STATUS DOS CONTRATOS	Nº DE CONTRATOS	VALOR ATUALIZADO
Quitado	4.713	82.430.102,50
Não homologado	72	786.931,30
Homologado RCV	8.152	216.937.582,06
Homologado RNV	3.483	70.333.730,95
Homologado SM	488	11.646.949,26
Negados	27.944	750.316.366,01
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>44.852</b>	<b>1.132.451.662,08</b>



Em relação aos créditos negados é possível a interposição de recursos administrativos. Por este motivo, os valores constam como crédito do FCVS, inclusive em virtude do grande número de negativas a partir do segundo semestre de 2022, cujos motivos são passíveis de questionamento.

Finalmente, segue a expectativa de recebíveis decorrentes de créditos da FCVS para o ano de 2025:

**TABELA 4 - EXPECTATIVA DE RECEBÍVEIS**

2024	2025
R\$ 54.491.636,13	R\$ 241.000.000,00

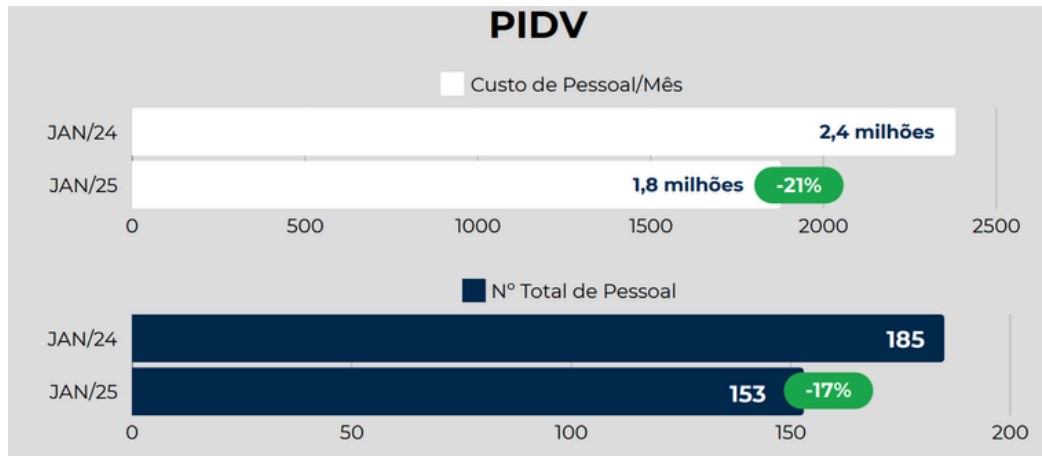
No exercício de 2024 foram novados créditos oriundos da CAIXA/FCVS do primeiro contrato de novação, referentes aos VAF1 e VAF2 no valor de R\$54.491.636,13. Esse valor foi utilizado para abatimento dos passivos de contribuições trimestrais de FCVS no valor aproximado de R\$17,5 milhões e R\$37 milhões na quitação de 27 contratos de empréstimos e amortização de outro contrato referente a quantia devida ao FGTS.

Para o ano de 2025 estão previstas as efetivações do restante do pagamento do primeiro contrato de novação referente aos VAF3 e VAF4 no valor aproximado de R\$5 milhões, a efetivações e pagamentos do segundo e terceiro contratos de novação no valor aproximado de R\$187 milhões, dos quais devem ser integralmente destinados à amortização da dívida perante a CAIXA/FGTS.

### **3.6. Gestão de Pessoas (PIDV)**

Em 2024, a companhia implementou o Plano de Incentivo à Demissão Voluntária (PIDV), regulamentado pela Resolução nº 433/2024. O objetivo foi oferecer aos colaboradores efetivados, que ingressaram antes da Constituição Federal de 1988, e aos concursados, a oportunidade de se desligarem da companhia através de uma política de incentivos alinhada aos seus interesses. O programa visa readequar o quadro de pessoal da empresa às suas realidades organizacional e financeira.

Dos 102 empregados elegíveis, 33 optaram por aderir ao plano: 21 efetivados e 12 concursados. Essa iniciativa resultou em uma economia mensal de aproximadamente R\$ 800 mil, considerando remuneração, encargos sociais e benefícios.



#### 4. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Cohab Minas vem demonstrando compromisso significativo com a inovação, eficiência e a busca por soluções estratégicas para enfrentar os desafios operacionais e financeiros. As parcerias estabelecidas em 2024, tanto com a Cohapar quanto com o Laboratório de Gestão Pública da UFMG, evidenciam a valorização do compartilhamento de conhecimentos e da busca por melhorias estruturais nos processos internos, com foco em políticas habitacionais mais eficazes e no atendimento qualificado aos cidadãos.

Por outro lado, o cenário financeiro adverso reforça a necessidade de medidas urgentes e assertivas para garantir a sustentabilidade da companhia. Apesar da alta inadimplência e da queda acentuada das receitas, a gestão tem investido em alternativas modernas, como a criação de fundos financeiros e a rentabilização de ativos imobiliários, além de propor a otimização de gastos e receitas de curto prazo.

Dessa forma, embora o contexto atual exija esforços intensos de adaptação, as ações já implementadas e os estudos em andamento são passos fundamentais para fortalecer a atuação da Cohab Minas. A combinação de parcerias estratégicas, inovação tecnológica e gestão financeira criteriosa é essencial para assegurar o cumprimento de sua missão de promover moradia digna e de qualidade para os cidadãos mineiros.

*Márcio Almeida Bernardino*  
**Presidente**

João Victor Moura de Medeiros  
**Vice-Presidente**

Silas Fagundes de Carvalho  
**Diretor Administrativo**

José Bonifácio Andrada  
**Diretor de Habitação**

Gustavo Fonseca Nogueira  
**Diretor de Engenharia e Desenvolvimento**

