

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2025

Apresentação

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 2025. 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.

Boa leitura!

SUMÁRIO

| | | |
|------------|------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. | Mensagem da Diretoria Executiva | p.01 |
| 2. | Contexto Institucional | p.02 |
| 2.1 | Apresentação da Companhia | p.02 |
| 2.2 | Estrutura Organizacional | p.02 |
| 2.3 | Diretrizes Estratégicas da Cohab Minas | p.04 |
| 3. | Governança, Integridade e Controle | p.05 |
| 3.1 | Estrutura de Governança Corporativa | p.05 |
| 3.2 | Programa de Integridade e Compliance | p.05 |
| 3.3 | Gestão de Riscos Corporativos | p.06 |
| 3.4 | Gestão do Conhecimento | p.07 |
| 3.5 | Auditoria Interna | p.08 |
| 4. | Gestão Financeira | p.08 |
| 4.1 | Cenário Econômico-Financeiro de 2025 | p.08 |
| 4.2 | Gestão do Seguro Habitacional | p.11 |
| 4.3 | Fundo Especial do Triângulo do Glória (FETG) | p.13 |
| 4.4 | Garantia da Dívida do FGTS | p.15 |
| 4.4.1 | Situação Consolidada | p.18 |
| 4.5 | Recuperação judicial de créditos | p.18 |
| 5. | Planejamento, Estratégia e Gestão da Carteira de Projetos | p.19 |
| 5.1 | Modelo de Gestão da Carteira de Projetos | p.19 |
| 6. | Resultados Alcançados por Eixo de Atuação | p.20 |
| 6.1 | Política Habitacional e Regularização Fundiária | p.20 |
| 6.1.1 | Regularização Fundiária Urbana – Reurb Cohab | p.21 |
| 6.1.2 | Emissão de Escrituras | p.22 |
| 6.1.3 | Regularização de Contratos | p.22 |
| 6.1.4 | Projeto Meu Lar e Mutirão de Regularização | p.24 |
| 6.1.5 | Ocupações Urbanas | p.25 |
| 6.1.6 | Lar Mineiro | p.25 |
| 6.2 | Gestão Patrimonial e Ativos Imobiliários | p.26 |
| 6.2.1 | Saneamento da Base Patrimonial | p.26 |
| 6.2.2 | Política de Guarda e Conservação de Imóveis | p.28 |
| 6.2.3 | Gestão do IPTU | p.29 |
| 6.2.4 | Patrimônio Imobiliário | p.31 |
| 6.2.5 | Rentabilização de Imóveis | p.32 |
| 6.2.6 | Fundo de Investimento Imobiliário (FII) | p.33 |

| | |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| 6.3 Estruturação Financeira e Recuperação de Ativos | p.33 |
| 6.3.1 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) | p.33 |
| 6.3.2 Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) | p.34 |
| 6.4 Modernização, Inovação e Transformação Digital | p.35 |
| 6.4.1 Modernização de Processos | p.35 |
| 6.4.2 Modernização do Processo de Emissão de Escrituras | p.36 |
| 6.4.3 Tecnologia da Informação (TI) | p.38 |
| 6.4.4 HUB MG – Inovação Aberta | p.38 |
| 6.5 Relacionamento com Municípios e Portfólio de Serviços | p.39 |
| 6.5.1 Portfólio de Serviços e Consultoria Técnica em Habitação | p.39 |
| 6.5.1.1 Consultoria Técnica em Habitação | p.40 |
| 6.5.2 Programa Cohab Mais Perto | p.42 |
| 6.6 Gestão Administrativa e Suporte Corporativo | p.42 |
| 6.6.1 Política de Pessoas e Recursos Humanos | p.42 |
| 6.6.2 Gestão Administrativa, Licitações e Contratos | p.43 |
| 6.6.3 Contabilização por Centros de Custos | p.45 |
| 7. Perspectivas para o Exercício | p.45 |

1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO – EXERCÍCIO 2025

Senhores Conselheiros,

Em 2025, a Cohab Minas consolidou o ciclo de reorganização institucional e financeira iniciado em exercícios anteriores, com avanços relevantes no saneamento de passivos, no fortalecimento da governança e na estruturação de instrumentos voltados à sustentabilidade econômico-financeira.

A atuação da Administração foi pautada pela preservação da continuidade operacional, responsabilidade fiscal, aderência às recomendações dos órgãos de controle e alinhamento às diretrizes do acionista controlador. Destacam-se, no campo financeiro, a consolidação do FIDC Cohab Minas, que trouxe maior previsibilidade à arrecadação, e os avanços na gestão do FCVS, com impacto positivo no enfrentamento do endividamento junto ao FGTS.

Houve progresso no saneamento da base patrimonial, na racionalização das despesas e no aprimoramento dos mecanismos de planejamento e controle. No campo finalístico, a Companhia manteve desempenho consistente na regularização fundiária e na emissão de escrituras, além do fortalecimento da relação com os municípios por meio do Programa Cohab Mais Perto e da ampliação do Portfólio de Serviços.

Apesar dos avanços, a Companhia ainda demandou aportes para custeio em 2025, reforçando a necessidade de continuidade das ações voltadas à sustentabilidade no médio e longo prazo. Para 2026, a Administração projeta o aprofundamento das medidas em curso, com foco na consolidação financeira, no saneamento patrimonial e na ampliação de receitas, observadas as boas práticas de governança e a transparência institucional.

Belo Horizonte, fevereiro de 2026.

Diretoria Executiva
Companhia de Habitação do
Estado de Minas Gerais

2. CONTEXTO INSTITUCIONAL

2.1. Apresentação da Companhia

A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – Cohab Minas é a empresa pública estadual responsável por apoiar e executar a política habitacional do Estado de Minas Gerais, com atuação voltada à promoção do acesso à moradia digna, à regularização fundiária urbana e à gestão de ativos habitacionais.

A atuação da Cohab Minas concentra-se, atualmente, no atendimento às famílias mineiras, por meio da oferta de recomercialização de imóveis, da regularização jurídica da posse e da propriedade, da emissão de títulos aquisitivos, da regularização de dados contratuais e do suporte técnico aos municípios mineiros na implementação de políticas públicas habitacionais. A Companhia também desempenha papel relevante na gestão e rentabilização de seu patrimônio imobiliário, na administração de contratos habitacionais e na estruturação de instrumentos financeiros voltados à sustentabilidade de longo prazo.

Nos últimos exercícios, a Cohab Minas tem conduzido um processo de reestruturação organizacional orientado à modernização administrativa, à eficiência operacional e ao fortalecimento da governança corporativa, em alinhamento às diretrizes do acionista controlador e aos princípios da administração pública. Esse processo tem ampliado a capacidade da Companhia de atuar de forma articulada com órgãos estaduais, municípios, instituições financeiras e demais atores, contribuindo para a efetividade da política habitacional no território mineiro.

2.2. Estrutura Organizacional

Em 2025, a estrutura organizacional da Cohab Minas passou por ajustes relevantes, aprovados pelo Conselho de Administração, com o objetivo de adequar a Companhia às novas diretrizes estratégicas, aprimorar a governança, racionalizar custos e fortalecer a atuação nas atividades finalísticas.

A estrutura vigente é composta pela Presidência, Vice-Presidência e Diretorias Executivas, às quais se vinculam unidades administrativas, técnicas e operacionais.

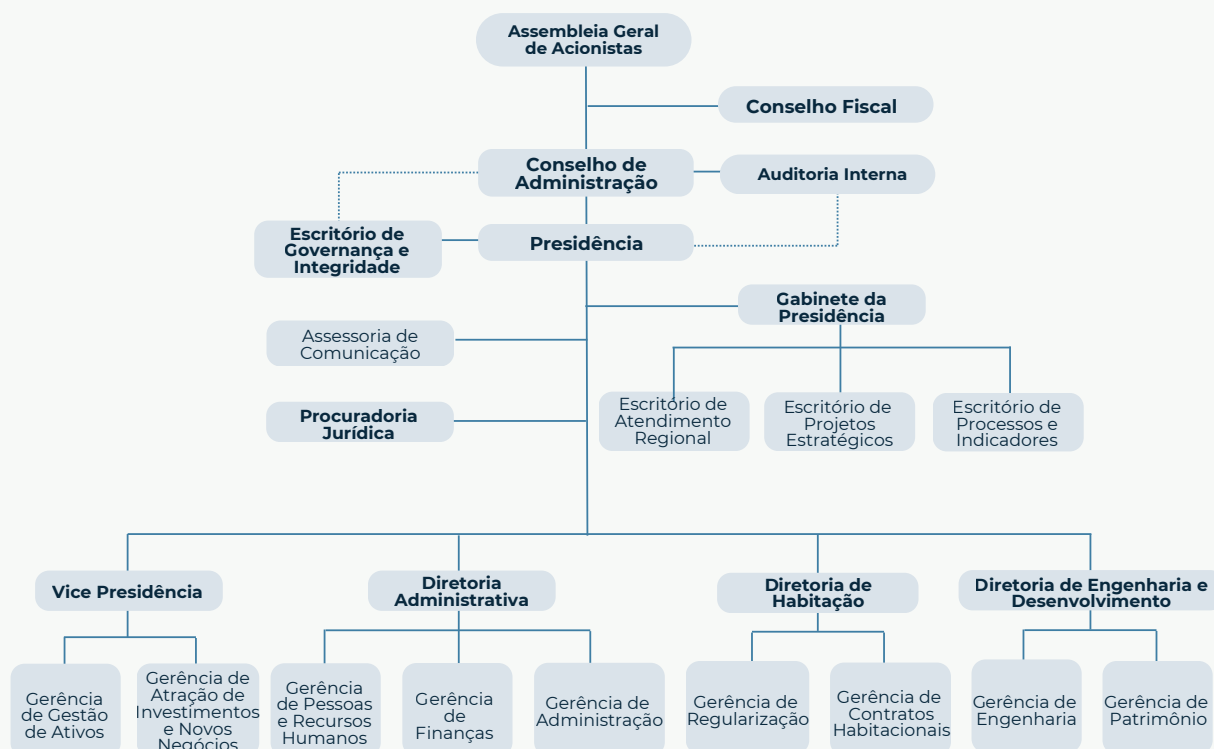
Destacam-se, no âmbito da Presidência, os Escritórios de Projetos Estratégicos, de Governança e Integridade, de Processos e Indicadores e de Atendimento Regional, responsáveis por articular iniciativas transversais, assegurar o alinhamento estratégico, promover a melhoria contínua de processos e fortalecer o relacionamento institucional com os municípios.

A reorganização também contemplou a revisão das estruturas jurídicas, financeiras, patrimoniais e de contratos habitacionais, com a criação e readequação de coordenações e gerências voltadas à gestão de ativos, à cobrança, à contabilidade, à emissão de escrituras e à regularização contratual. Essa configuração tem permitido maior clareza de papéis, integração entre áreas e agilidade na tomada de decisão, preservando a segregação de funções e os mecanismos de controle interno.

A estrutura organizacional adotada reflete o esforço institucional da Cohab Minas em alinhar sua governança à complexidade de suas atribuições, fortalecendo sua capacidade de execução, controle e entrega de resultados à sociedade.

Organograma Cohab Minas

Aprovado pelo Conselho de Administração em sua 485ª Reunião Extraordinária.



2.3. Diretrizes Estratégicas da Cohab Minas

As diretrizes estratégicas da Cohab Minas orientam sua atuação institucional e a formulação de sua carteira de projetos, assegurando alinhamento com a política habitacional do Estado de Minas Gerais e com os princípios da administração pública.

A missão institucional da Companhia em 2025 era a de facilitar o acesso de famílias mineiras de baixa renda à moradia digna, por meio de soluções que promovam maior autonomia do cidadão, com menor dependência do Estado. Sua visão de futuro estabeleceu o objetivo de ser reconhecida, até 2030, pela promoção da moradia digna para famílias de baixa renda em Minas Gerais, com foco na eficiência operacional, na redução de passivos e no cumprimento das diretrizes governamentais.

Os valores que norteiam a atuação da Cohab Minas incluem Agilidade, colaboração, inovação, integridade, respeito aos contratos, responsabilização, transparência e uso racional dos recursos, os quais se refletem nas decisões estratégicas, nos processos internos e na relação com os diversos públicos de interesse.

Essas diretrizes desdobram-se em pilares estratégicos que estruturam a atuação da Companhia, destacando-se: (i) Relação institucional e políticas públicas; (ii) Saúde financeira da Companhia; (iii) Parcerias inovadoras com a iniciativa privada (iv) Redução de passivos imobiliários e administrativos; (v) Fortalecimento da parceria com os municípios; (vi) Gestão eficiente de ativos e créditos habitacionais e (vii) Modernização de processos.

O conjunto dessas diretrizes fundamenta a definição das estratégias corporativas, a priorização da carteira de projetos e a avaliação dos resultados alcançados, assegurando coerência institucional, foco estratégico e aderência às políticas públicas habitacionais do Estado.

3. GOVERNANÇA, INTEGRIDADE E CONTROLE

3.1. Estrutura de Governança Corporativa

Em 2025, as ações de governança e integridade da Cohab Minas concentraram-se no fortalecimento da transparência, dos mecanismos de controle interno e da conformidade institucional, por meio da execução articulada de iniciativas de governança, gestão de riscos, Compliance e integridade, em alinhamento às diretrizes da Controladoria-Geral do Estado (CGE) e aos marcos regulatórios internos da Companhia.

3.2. Programa de Integridade e Compliance

No período, avançou a implementação do Programa de Integridade da Cohab Minas (PMPI), que contempla 37 ações estruturadas. Ao final do exercício, 15 ações foram concluídas, 15 encontravam-se em andamento e 7 ainda não haviam sido iniciadas, refletindo a execução contínua do plano e a priorização das medidas estratégicas ao longo do ano.

Entre as entregas institucionais relevantes, destacam-se a publicação da Política de Gestão de Riscos, a revisão do Código de Conduta Ética, de Conduta e Integridade, a criação do Comitê Correcional e da Comissão de Conciliação, em atendimento ao Decreto Estadual nº 47.528/2018, bem como o fortalecimento da parceria com a Ouvidora-geral do Estado, por meio de Acordo de Colaboração Técnica. Nesse contexto, foi também instituído o canal de ouvidoria da Cohab Minas, ampliando os mecanismos de escuta e atendimento ao cidadão.

Adicionalmente, foram elaboradas as Políticas de Transações com Partes Relacionadas e de Recebimento de Brindes e Presentes, além da instituição do Termo de Compromisso Anticorrupção, de assinatura obrigatória por empregados, estagiários e prestadores de serviço. A área manteve, ainda, o assessoramento estratégico e o acompanhamento técnico das reuniões do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Assembleia Geral.

No exercício, foram realizadas Due Diligences de Integridade para todos os cargos estratégicos, abrangendo Assessores níveis III, IV e V, gerentes e diretores, conforme diretriz anual prevista no Plano de Integridade.

Também foram iniciados o Relatório de Sustentabilidade da Cohab Minas e a elaboração da Política de Gestão do Conhecimento, ambas iniciativas estratégicas vinculadas à Presidência e ao Escritório de Projetos Estratégicos.

3.3. Gestão de Riscos Corporativos

No eixo de gestão de riscos, foram mapeados os riscos corporativos da Companhia, classificados em quatro níveis — crítico, alto, moderado e pequeno — e realizadas revisões das matrizes de risco das áreas, em conformidade com a metodologia adotada pelo Escritório de Governança e Integridade e pela CGE.

No âmbito do Plano de Integridade, destacou-se o aprimoramento do Canal de Denúncias, com a implementação de novo fluxo de apuração e integração à Ouvidoria-Geral do Estado, envolvendo o Comitê Correcional, a Comissão de Conciliação e a Comissão de Ética. Foram implantados mecanismos de gestão de consequências, relatórios periódicos de acompanhamento e comunicação sistemática das deliberações à Presidência. Como ação complementar, foi programada para dezembro de 2025 a Pesquisa de Percepção da Integridade.

Em continuidade ao amadurecimento das práticas de governança e transparência, a Companhia passou a adotar, a partir de 2024, um novo referencial de requisitos de transparência, inspirado nas boas práticas recomendadas pela ATRICON – Associação dos Membros dos Tribunais de Contas do Brasil. Essa mudança ampliou o conjunto de indicadores monitorados de 33 para 100 itens, abrangendo aspectos relacionados ao acesso à informação, prestação de contas, publicação de dados institucionais, contratos, despesas e relatórios de auditoria. Em 2025, a Cohab Minas passou a atender integralmente 73 indicadores e parcialmente 3, resultando em 76 indicadores atendidos, consolidando o mais elevado nível de transparência já registrado pela Companhia.

Por fim, a área de Governança estruturou e executou o Programa de Treinamentos da Cohab Minas, que, após sua implementação, passou a ser gerenciado pela Gerência de Pessoas e Recursos Humanos, contribuindo para a disseminação das práticas de governança, integridade e conformidade no âmbito institucional.

3.4. Gestão do Conhecimento

Em 2025, a Cohab Minas iniciou a estruturação da Política de Gestão do Conhecimento (PGC), com vistas à institucionalização de práticas voltadas à sistematização, retenção e compartilhamento do conhecimento organizacional, bem como ao fortalecimento da memória institucional da Companhia.

Ao longo do exercício, foram realizados os trabalhos preliminares de concepção do projeto de construção da política, incluindo o levantamento das práticas internas existentes relacionadas à produção, ao armazenamento e à disseminação do conhecimento nas diversas áreas da organização. Esse diagnóstico permitiu identificar a dispersão do conhecimento corporativo entre equipes e unidades, bem como a ausência de mecanismos formais para sua preservação e difusão.

Como parte da estruturação desta política, serão conduzidas atividades de benchmarking com instituições públicas e privadas, com o objetivo de mapear modelos, diretrizes e instrumentos aplicáveis à realidade da Cohab Minas. A partir dessas referências, será elaborado o relatório técnico de definição das práticas de gestão do conhecimento, que subsidiará a consolidação do texto normativo da política, para posterior aprovação da Política de Gestão do Conhecimento pela Diretoria Executiva (DEX).

3.5. Auditoria Interna

Em 2025, as ações da Auditoria Interna concentraram-se na execução do Plano Anual de Auditoria Interna (PAINT), estruturado em quatro eixos: Transparência, Integridade e Controle Social; Auditoria; Correição; e Capacitação e Autogestão. As atividades desenvolvidas tiveram por finalidade agregar valor, melhorar as operações e contribuir para o alcance dos objetivos institucionais, mediante o aprimoramento dos processos de governança, de gerenciamento de riscos e de controles internos.

No exercício, foram realizados trabalhos de avaliação, monitoramento contínuo das recomendações, apoio técnico à execução e ao monitoramento do Programa de Integridade, consolidação de dados e informações investigativas e correccionais, além de ações voltadas à capacitação dos integrantes da unidade e à melhoria dos processos internos de trabalho, entre outras atividades.

O desempenho das ações previstas no PAINT será consolidado no Relatório Anual de Auditoria Interna (RAINT), documento que integra a prestação de contas anual da Cohab Minas e apresenta a análise dos resultados decorrentes das atividades executadas ao longo do exercício.

A atuação da Auditoria Interna em 2025 reafirmou o compromisso da Cohab Minas com elevados padrões de governança corporativa, integridade, transparência e responsabilidade na gestão, em consonância com as melhores práticas e com as exigências legais e regulatórias aplicáveis às empresas estatais.

4. GESTÃO FINANCEIRA

4.1 Cenário Econômico-Financeiro de 2025

Em 2025, a Cohab Minas impulsionou o processo de reorganização econômico-financeira, consolidando medidas estruturantes voltadas à recomposição gradual da capacidade operacional e à construção de um modelo institucional mais sustentável.

A cessão da carteira de maior risco ao FIDC Cohab Minas, em 2024, representou marco relevante na estratégia de saneamento financeiro, ao permitir a segregação de ativos de baixa performance e concentrar a atuação da Companhia na gestão qualificada da carteira remanescente. Nesse contexto, em 2025, a carteira vinculada ao FEH – Fundo Estadual de Habitação assumiu papel central na estratégia financeira, com intensificação de medidas administrativas e judiciais de recuperação de crédito.

Durante o exercício, foi delineada a reestruturação da gestão de cobrança e arrecadação e maior integração entre as áreas jurídica e financeira. Tal movimento buscou ampliar a eficiência da recuperação de créditos, impactando diretamente a arrecadação do FEH e a taxa de administração percebida pela Companhia.

No eixo da racionalização de despesas, destacaram-se a implantação da contabilização por centros de custo, a revisão contratual e a reestruturação organizacional, medidas que permitiram maior visibilidade dos gastos, melhor alocação de recursos e adequação da estrutura administrativa à realidade financeira da Companhia.

A diversificação das fontes de receita constituiu um dos pilares da estratégia de mitigação do déficit operacional. Nesse sentido, as receitas próprias apresentaram contribuição relevante para o caixa da Companhia, destacando-se a prestação de serviços de Reurb (R\$ 471.836), a venda de unidades habitacionais (R\$ 2.545.845) e a uma desapropriação (R\$ 3.914.840). Essas três frentes totalizaram aproximadamente R\$ 7 milhões, representando sua contribuição para reduzir a pressão sobre o fluxo de caixa e demonstrar viabilidade de ampliação de receitas não dependentes de aportes.

Embora o cenário financeiro ainda apresente desafios estruturais, especialmente relacionados ao passivo histórico e ao modelo de financiamento da política habitacional, os resultados alcançados em 2025 evidenciam uma trajetória de maior controle, previsibilidade e sustentabilidade, criando bases mais sólidas para o equilíbrio econômico-financeiro da Cohab Minas nos exercícios subsequentes.

A tabela a seguir apresenta o fluxo de caixa do ano de 2025:

TABELA 1 - FLUXO DE CAIXA

| ENTRADAS | R\$ 49.228.624 |
|----------------------------------------|------------------------|
| FIDC | 722.686 |
| Outras entradas* | 852.743 |
| Receitas Financeiras | 2.682.802 |
| Receitas Próprias | 7.945.576 |
| FEH (remuneração e ressarcimento) | 17.024.817 |
| Aportes | 20.000.000 |
| SAÍDAS | R\$ -69.735.290 |
| Repasse de recursos as obras do Glória | -22.000.000 |
| Despesa com pessoal | -17.540.135 |
| Fornecedores | -12.216.408 |
| Encargos e Impostos | -11.239.613 |
| Benefícios | -5.183.320 |
| Despesa Financeira | -600.194 |
| Despesas Judiciais | -478.496 |
| Viagem e demais reembolsos | -477.125 |
| Saldo de movimentação financeira | -20.506.667 |

*Outras entradas: Ressarcimentos recebidos pela Cohab Minas pela Cessão de empregado e reembolso de despesas de ex empregados vinculados ao Plano de saúde.

**O valor de R\$ 22.000.000 referente ao repasse de recursos às obras do Bairro Élisson Prieto (antigo Assentamento Glória) corresponde à execução de recursos financeiros recebidos do Estado de Minas Gerais em exercício anterior (2024), com destinação específica para essa finalidade, já disponíveis em caixa no início de 2025. Dessa forma, tal desembolso não representa despesa operacional financiada por receitas correntes do exercício.

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\$ 700 mil no primeiro trimestre de 2026.

- Tese de Imunidade Tributária: Avanço na tese da imunidade tributária com o ajuizamento da ação perante o STF, considerando a natureza da Companhia como uma estatal prestadora de serviço público integralmente controlada pelo Estado de Minas Gerais. .
- Regularização de financiamentos habitacionais: 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. Os valores relacionados a débitos de IPTU encontram-se em processo de revisão e saneamento pela Companhia. Identificou-se a necessidade de reavaliação dos montantes originalmente estimados, uma vez que há municípios com valores relevantes ainda não integralmente mapeados, bem como situações em que a responsabilidade tributária pode recair sobre os adquirentes dos imóveis, e não sobre a Cohab Minas. Nesse contexto, a Companhia adotará medidas administrativas e jurídicas para apuração da titularidade dos débitos, negociação com os municípios e eventual transferência das obrigações aos responsáveis legais, de forma a mitigar riscos financeiros e assegurar a correta evidenciação das informações patrimoniais e fiscais.
- FCVS: Recuperação de créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) como uma estratégia para reduzir passivos.

4.2. 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 reforma 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.

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.

No exercício de 2025 a companhia pagou o total de R\$ 3.372.691,35 (Três milhões, trezentos e setenta e dois mil, seiscentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos) conforme detalhado na tabela 2 a seguir:

TABELA 2 – PAGAMENTO DE PRÊMIOS

| EXERCÍCIO | VALOR |
|-----------|--------------|
| 2022 | 5.090.031,66 |
| 2023 | 5.070.916,45 |
| 2024 | 3.765.950,74 |
| 2025 | 3.372.691,35 |

A inflexão observada a partir de 2024 decorre diretamente da estratégia de saneamento da carteira habitacional, com a cessão da Carteira 01 ao FIDC, que implicou redução do número de contratos sob gestão direta da Companhia e, conseqüentemente, diminuição da base segurada.

Adicionalmente, ressalta-se a relevância do pagamento regular dos prêmios de seguro como instrumento de proteção patrimonial e sustentabilidade da carteira de financiamentos.

Em 2025, a seguradora efetuou o pagamento de aproximadamente R\$ 643.770,00 em indenizações, distribuídas entre as coberturas de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI). Esse resultado evidencia o papel estratégico do seguro habitacional na mitigação de riscos, na preservação do equilíbrio financeiro da carteira e na redução de perdas decorrentes de sinistros, beneficiando simultaneamente os mutuários, a Companhia e o Fundo Estadual de Habitação.

4.3 Fundo Especial do Triângulo do Glória (FETG)

O Bairro Élisson Prieto, no município de Uberlândia/MG, teve origem em ocupação iniciada em 2012, quando aproximadamente 50 famílias ligadas ao Movimento dos Sem-Teto do Brasil (MSTB) passaram a ocupar área de cerca de 65 hectares da antiga Fazenda do Glória, de propriedade da Universidade Federal de Uberlândia, situada às margens da BR-050.

Em 2017, o Estado de Minas Gerais e a Cohab Minas firmaram Termo de Compromisso com o Ministério Público Federal, o Ministério Público Estadual, a Universidade Federal de Uberlândia, o Município de Uberlândia, a Associação dos Moradores e a Defensoria Pública da União. Nos termos pactuados, coube à Cohab Minas e ao Estado receber a área e promover sua regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 (Reurb), bem como viabilizar a implantação da infraestrutura urbana essencial.

O procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) foi concluído em dezembro de 2024, consolidando juridicamente o núcleo como Bairro Élisson Prieto. Em janeiro de 2025, foi realizada cerimônia de entrega de títulos de propriedade às 2.021 famílias beneficiárias, marco relevante para a consolidação do direito à moradia e da segurança jurídica das famílias residentes.

Como instrumento de apoio financeiro às intervenções de infraestrutura, foi instituído o Fundo Especial do Triângulo do Glória (FETG), fundo privado integralizado exclusivamente com recursos privados, destinado a contribuir para o custeio das obras e de ações de interesse coletivo dos moradores.

As contribuições das famílias são formalizadas mediante contratos com compromisso de pagamento mensal, cabendo à Cohab Minas a gestão do Fundo, com remuneração correspondente a 10% sobre os valores arrecadados.

Desde sua instituição, o FETG apresenta elevado índice de inadimplência, o que impacta sua capacidade contributiva. No exercício de 2025, a arrecadação total do Fundo foi de R\$ 754.934,12. Ao final do período, o saldo financeiro totalizava R\$ 3.106.297,72, sendo R\$ 2.846.454,65 aplicados em investimentos financeiros e R\$ 259.843,07 mantidos em conta corrente.

No âmbito da implantação da infraestrutura urbana, foi celebrado o Convênio nº 003/2025 entre a Cohab Minas e o Município de Uberlândia, destinado à execução das etapas estruturantes e complementares de infraestrutura no Bairro Élisson Prieto, compreendendo a implantação do Sistema de Esgotamento Sanitário, a implantação parcial do Sistema de Drenagem Pluvial (incluindo travessia sob a BR-050), além de serviços de terraplenagem, adequações geométricas viárias e pavimentação.

Nos termos do instrumento celebrado, compete ao Município realizar os procedimentos licitatórios, a contratação e a fiscalização das obras, mediante repasse prévio e integral dos recursos pela Companhia.

O valor global do Convênio nº 003/2025 é de R\$ 47.675.038,05, com repasse previsto em duas parcelas, mediante recursos oriundos de aportes aprovados pelo Governo do Estado de Minas Gerais para viabilizar a execução das obras estruturantes vinculadas à Reurb-S.

No exercício de 2025, foi transferido ao Município de Uberlândia o montante de R\$ 22.000.000,00, correspondente à primeira parcela do convênio. A segunda parcela, no valor de R\$ 25.675.038,05, possui previsão de repasse até novembro de 2026.

O prazo de execução das intervenções é de até 30 meses, com vigência contratual de até 48 meses. A iniciativa atende às diretrizes estabelecidas no Termo de Compromisso firmado no âmbito do Ministério Público Federal e do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, consolidando a atuação do Governo de Minas na urbanização e regularização definitiva do núcleo urbano consolidado do Triângulo do Glória.

4.4. Garantia da Dívida do FGTS frente à Caixa Econômica Federal

Os valores referentes à dívida junto à Caixa Econômica Federal - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS são oriundos de contratos de empréstimos firmados para viabilizar a construção de unidades habitacionais pela Cohab Minas. A dívida tem o potencial de ser compensada com créditos reconhecidos em favor da Companhia no âmbito do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

Por este motivo, a exigibilidade da cobrança dos valores pela CAIXA é objeto de discussão judicial, ainda pendente de desfecho definitivo.

Abaixo, um quadro representativo dos valores referentes ao débito, no cenário mais favorável para a Caixa/FGTS, e ao crédito de FCVS, no cenário mais favorável à Cohab Minas:

RESUMO GARANTIA DA DÍVIDA FRENTE À CAIXA

| FCVS (CRÉDITO) X FGTS (DÉBITO)* | TOTAL GERAL (R\$) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS (Expectativa de Crédito Junto à CAIXA) * ¹ - Vide tabela status dos contratos | 1.199.923.272,41 |
| Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (Projeção da Dívida frente a CAIXA) | 855.264.214,44 |
| TOTAL *² | 344.659.057,97 |

* Por força de liminar judicial, a cobrança da dívida está suspensa, bem como aplicação de juros moratórios. Dados de 31 de outubro de 2024.

*¹ Valor atribuído à carteira de FCVS da Cohab Minas.

*² Valor superavitário da carteira de FCVS, atribuído em caso da retirada de juros de mora da dívida de FGTS.

Segue abaixo o status dos contratos da Cohab Minas passíveis de crédito junto ao FCVS:

STATUS DOS CONTRATOS

| CONTRATOS | Nº DE CONTRATOS | VALOR ATUALIZADO (R\$) |
|----------------------|-----------------|-------------------------|
| Quitado | 4.477 | 82.489.928,85 |
| Não homologado | 147 | 1.592.640,49 |
| Homologado RCV | 10.148 | 278.912.687,73 |
| Homologado RNV | 1.300 | 27.319.039,25 |
| Homologado SM | 1.036 | 16.545.025,50 |
| Negados | 27.733 | 787.880.666,47 |
| Parcialmente Novados | 2.586 | 5.183.284,12 |
| TOTAL GERAL | 47.439 | 1.199.923.272,41 |

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 o estoque potencial de créditos do FCVS para o ano de 2026:

ESTOQUE POTENCIAL DE CRÉDITOS - FCVS

| 2025 (R\$) | 2026 (R\$) |
|----------------|------------------|
| 241.000.000,00 | 1.199.923.272,41 |

No exercício de 2025 foram novados créditos oriundos da Caixa/FCVS de apenas do segundo contrato novação no valor de R\$ 114.443,66. Os processos de novação da Cohab Minas ficaram suspensos ao longo do 2º semestre de 2025 devido a identificação de pendências junto ao FGTS relativas a contribuições patronais de anos anteriores. Essa pendência só foi resolvida em dezembro de 2025 por meio de limitar concedida pela Justiça Federal.

Para o ano de 2026 estão previstas as efetivações do restante do pagamento do terceiro contrato de novação, referente aos VAF 3 e VAF4, no valor aproximado de R\$5 milhões, bem como as efetivações e pagamentos do quarto, quinto e sexto contratos de novação, no valor aproximado de R\$219 milhões. Ressalta-se que estes valores devem ser integralmente caucionados e destinados à amortização da dívida perante a CAIXA/FGTS.

A Gerência de FCVS está adotando uma série de medidas para enfrentamento das questões referentes à dívida com a CAIXA/FGTS e ao crédito perante o FCVS, dentre as quais: (i) retomada da elaboração/apresentação de habilitações e recursos, utilizando procedimento inovador com uso de inteligência artificial; (ii) otimizações no sistema de gestão interno da Companhia (Sistema Gestor Hipotecário - SGH), especialmente no que concerne ao módulo FCVS; (iii) tratativas para eventual negociação/acordo junto à CEF para adesão à LC 156/2016 e Res. 809/2016 do CCFGTS; (iv) atuação institucional perante a CEF (FGTS e FCVS), Associação Brasileira de Cohab – ABC, que tem assento junto ao Conselho Curador do FCVS; e (v) realização de benchmarking com entidades diversas, inclusive para avaliação de teses jurídicas e medidas a serem adotadas em conjunto para validação de créditos e questionamento da dívida.

4.4.1. Situação Consolidada

A) Crédito potencial – FCVS: A Cohab Minas possui expectativa de crédito junto ao FCVS no montante de R\$ 1.199.923.272,41, decorrente de contratos quitados, homologados, parcialmente novados e de contratos com negativa passível de recurso administrativo. Esse crédito encontra-se em diferentes estágios de análise e validação pela Caixa Econômica Federal.

B) Débito junto ao FGTS: O débito projetado da Companhia perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), oriundo de contratos de financiamento firmados para viabilizar a produção habitacional, totaliza R\$ 855.264.214,44, considerado o cenário mais favorável junto à Caixa Econômica Federal.

C) Saldo potencial (FCVS x FGTS): Considerando o crédito de FCVS e o débito perante o FGTS, o saldo potencial apurado é superavitário em aproximadamente R\$ 344.659.057,97, no cenário mais favorável em que não se aplicam juros de mora à dívida do FGTS.

Importa registrar que os valores relativos aos créditos de FCVS encontram-se sujeitos à análise técnica, homologação administrativa e eventual discussão judicial, razão pela qual sua materialização depende de fatores externos à gestão da Companhia.

4.5. Recuperação judicial de créditos

Em 2025, a Procuradoria Jurídica manteve atuação estratégica voltada à recuperação de créditos, à redução de passivos e ao fortalecimento da segurança jurídica da Cohab Minas, com impacto direto na gestão contenciosa e consultiva da Companhia.

No eixo consultivo, a área realizou a análise de 212 consultas e pareceres jurídicos, atendendo às demandas das unidades administrativas e apoiando a tomada de decisão institucional em matérias jurídicas diversas.

No exercício, foram ajuizadas 2.192 novas ações de cobrança, ampliando o volume de processos voltados à recuperação de créditos. Paralelamente, foram baixadas 263 ações no polo passivo, refletindo a atuação contínua na gestão e no encerramento de demandas judiciais.

A atuação em 790 audiências de cobrança resultou na formalização de acordos no valor de R\$ 4,6 milhões, dos quais R\$ 2,1 milhões foram efetivamente arrecadados ao longo do exercício, contribuindo para o reforço da recuperação de créditos da Companhia.

No que se refere ao índice de inadimplência contratual vinculado às taxas do Fundo Estadual de Habitação (FEH), foram realizados trabalhos de atualização e consolidação das informações com base nas bases cadastrais e nos registros contábeis das famílias mutuárias, permanecendo o indicador em fase de fechamento ao final do exercício.

Adicionalmente, avançaram as tratativas institucionais para a redução de passivos tributários, com destaque para negociações conduzidas junto às prefeituras dos municípios de Ribeirão das Neves e Itajubá, no âmbito da regularização de débitos e da mitigação de riscos fiscais.

5. PLANEJAMENTO, ESTRATÉGIA E GESTÃO DA CARTEIRA DE PROJETOS

5.1 Modelo de Gestão da 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 2025-2029 e no Plano de Negócios 2025. Além dos projetos estratégicos, projetos operacionais e processos foram desenvolvidos no decorrer do ano de 2025, 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 2025, ficou assim estruturada:

Projetos Estratégicos

- Lar Mineiro
- Portfólio de Serviços
- Modernização de Processos
- Modernização do Sistema de Escrituras
- Gestão do Conhecimento
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)
- Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
- Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS)
- Meu Lar / Mutirão de Regularização
- Ocupações Urbanas
- Contabilização por Centro de Custos

Projetos Operacionais

- Política de Guarda e Conservação de Imóveis
- Saneamento da Base Patrimonial
- Gestão de IPTU
- Regularização de Contratos
- Rentabilização de Imóveis

Processos

- Emissão de Escrituras
- Reurb Cohab
- Controladoria Jurídica
- Consultoria em habitação

6. RESULTADOS ALCANÇADOS POR EIXO DE ATUAÇÃO

A seguir são apresentados os resultados alcançados pela Cohab Minas no ano de 2025.

6.1. Política Habitacional e Regularização Fundiária

6.1.1. Regularização Fundiária

Em 2025, o Projeto Reurb Cohab registrou avanços relevantes na execução das ações de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), consolidando a Cohab Minas como agente de referência na regularização fundiária e na promoção do direito à moradia no Estado de Minas Gerais.

No ano foram registrados 1.546 títulos de regularização fundiária, além de 1.445 protocolos protocolados em cartório, refletindo a continuidade das ações de titulação e a atuação técnica da Companhia junto aos serviços registrais.

No exercício, foram também concluídos os cadastros de ocupantes de 1.171 unidades habitacionais, distribuídas em 23 municípios, etapa fundamental para a instrução dos processos de Reurb e para a consolidação da base de dados necessária ao avanço das regularizações.

Destacam-se, ainda, as atividades desenvolvidas no âmbito do Programa de Saneamento Ambiental da Bacia do Ribeirão do Onça (PROSAM), com a regularização do Conjunto Habitacional Aarão Reis (P5), composto por 139 unidades habitacionais, cuja cerimônia de entrega dos títulos ocorreu em setembro de 2025.

Nos conjuntos Providência P3 e P4, localizados no bairro Vila Santa Maria, foram executadas etapas de protocolo e validação técnica, envolvendo 43 unidades habitacionais em diferentes fases de conclusão.

Ao longo de 2025, o projeto também promoveu o fortalecimento da articulação institucional e da capacitação técnica, com participação ativa da Cohab Minas no Núcleo Interinstitucional de Regularização Fundiária (NUIREF) do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, bem como em eventos e atividades técnicas, incluindo o Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social e palestras sobre Reurb e direito à moradia em municípios parceiros.

A partir de 2025, a Cohab Minas passou a ofertar de forma estruturada o serviço remunerado de regularização fundiária aos municípios mineiros, ampliando seu portfólio de serviços, contribuindo para a geração de receitas operacionais e fortalecendo sua atuação como entidade executora da política habitacional estadual. Foram analisados tecnicamente dados e documentos encaminhados por 23 municípios e 80 núcleos urbanos, abrangendo mais de 29 mil unidades habitacionais passíveis de regularização.

Para viabilizar a prestação do serviço em escala estadual, a Companhia publicou, em março de 2025, Edital de Credenciamento permanente e regionalizado de empresas especializadas em regularização fundiária. Até o final do exercício, foram credenciadas 31 empresas, com capacidade estimada para regularização de até 100 mil unidades imobiliárias, permitindo à Cohab Minas atuar como gestora dos procedimentos de Reurb-S, com responsabilidade pela validação técnica dos produtos e pela garantia da qualidade dos processos.

No exercício de 2025, foram celebrados dois contratos de prestação de serviços técnicos especializados na modalidade Reurb, com os municípios de João Monlevade e Rio Pardo de Minas. A estimativa de receita associada a esses instrumentos contratuais é de R\$ 5.098.100,00, reforçando a atuação da Cohab Minas como prestadora de serviços técnicos especializados e contribuindo para o fortalecimento de sua sustentabilidade operacional.

Ressalta-se, ainda, que esse novo serviço foi contratado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE) para a regularização fundiária de 24 mil unidades habitacionais, distribuídas em 80 municípios, com execução prevista para os próximos 18 meses. O contrato foi assinado em 12 de dezembro de 2025, no valor total de R\$ 62.112.000,00, representando marco relevante na consolidação da Reurb como política pública estruturada, replicável e de amplo impacto social em Minas Gerais.

6.1.2. Emissão de Escrituras

Em 2025, a Cohab Minas concentrou esforços na modernização e ampliação do processo de emissão de escrituras, promovendo avanços na eficiência operacional, na padronização dos procedimentos e no fortalecimento da segurança jurídica dos atos praticados pela Companhia.

Em 2025, foram emitidas 1.801 escrituras, evidenciando a consolidação dos fluxos internos de titulação e o aprimoramento dos processos operacionais. O resultado decorreu do esforço coordenado das equipes e das melhorias estruturais implementadas ao longo do exercício.

Como entrega institucional relevante, foi publicada a Resolução Cohab nº 450/2025, que estabeleceu, de forma inédita, diretrizes padronizadas para a emissão de escrituras no âmbito da Companhia. O normativo conferiu maior uniformidade aos procedimentos, ampliou a transparência dos fluxos e fortaleceu a segurança jurídica do processo, contribuindo para a redução de riscos e a melhoria da governança documental.

O processo de emissão de escrituras também foi diretamente beneficiado pelas ações estruturantes do Projeto Modernização do Sistema de Escrituras, que contemplaram a revisão e o redesenho de fluxos, a padronização de procedimentos, a criação de normativos específicos e o desenvolvimento de sistema automatizado para a tramitação dos documentos. Esses aprimoramentos contribuíram para o aumento da produtividade, a redução de retrabalho e o fortalecimento do controle dos processos.

As entregas detalhadas relacionadas à modernização do processo encontram-se descritas na seção específica do Projeto Modernização do Processo de Emissão de Escrituras, à qual esta iniciativa se encontra diretamente vinculada.

6.1.3. Regularização de Contratos

Em 2025, o Projeto de Regularização de Contratos Habitacionais manteve foco na regularização jurídica e administrativa dos contratos vinculados aos imóveis da Cohab Minas, abrangendo atividades de digitação, registro, transferência de titularidade, rerratificação, cancelamento de garantias e recontratação.

No ano foram regularizados 2.263 contratos, com destaque para as seguintes entregas: 1.167 contratos digitados, 328 cartas de cancelamento de garantia registradas, 227 correções contratuais, 474 registros imobiliários, 36 transferências de titularidade, 24 termos de rerratificação concluídos e 7 recontrações formalizadas.

No âmbito das atividades de digitação e registro de contratos, foram implementadas melhorias operacionais e de controle ao longo do exercício, resultando na redução de retrabalho e na eliminação de gargalos produtivos anteriormente identificados. Como reflexo dessas medidas, foi registrada a redução do custo médio de registro, que passou de R\$ 1.000,00 em 2024 para R\$ 844,98 em 2025, contribuindo para maior eficiência e economicidade do processo.

Ao longo do período, a execução das atividades de registro esteve condicionada à disponibilidade de recursos financeiros para custeio das despesas cartorárias, bem como à existência de imóveis com pendências tributárias (IPTU) em nome dos ocupantes, situação que impede a formalização dos registros em maior volume. As atividades de digitação também foram impactadas por ajustes no quadro de pessoal ocorridos no exercício.

Em 2025, a atuação da Companhia concentrou-se de forma mais intensiva na atividade de transferência de titularidade dos contratos, que demandou a revisão de procedimentos, fluxos e normativos. No período, foi realizado o redesenho completo do fluxo de transferência, com aprovação institucional, encontrando-se em fase de implementação no sistema ProBPMS. A incorporação desse fluxo ao ambiente sistêmico permitirá maior padronização, redução de prazos, diminuição de retrabalho e ampliação da capacidade de monitoramento dos processos.

Ainda no exercício, foi aprovada nova resolução que revisou integralmente os procedimentos, requisitos e formulários aplicáveis às transferências de titularidade, atualizando normativos vigentes desde 2015. Como principal avanço, destaca-se a revisão do critério que vedava a transferência de contratos inadimplentes, identificado como um dos principais entraves operacionais.

Com os ajustes de parametrização do Sistema de Gestão Habitacional (SGH), em andamento, tornou-se possível a realização de transferências de titularidade mesmo na existência de parcelas em atraso, por meio de confissão de dívida e refinanciamento do saldo devedor em nome do novo titular.

Essa alteração normativa ampliou o escopo do projeto, exigindo a revisão dos normativos internos de cobrança e renegociação de dívidas, de modo a harmonizar os critérios aplicáveis tanto ao promitente comprador original quanto aos terceiros ocupantes, assegurando segurança jurídica, coerência normativa e efetividade operacional.

6.1.4. Projeto Meu Lar e Mutirão de Regularização

Em 2025, a Cohab Minas deu continuidade às ações de regularização contratual por meio das iniciativas Mutirão de Regularização e Meu Lar, voltadas ao atendimento direto aos mutuários, à mediação de conflitos e à viabilização da emissão de escrituras.

No âmbito do Mutirão de Regularização, foram realizados atendimentos presenciais em cinco municípios mineiros, sendo eles Conselheiro Lafaiete, Itabirito, Muriaé, Oliveira e Pirapora, além da ampliação da iniciativa para o formato virtual, inovação implementada neste exercício, aplicada aos municípios de Conceição do Rio Verde, Conquista e Piumhi.

No município de Conselheiro Lafaiete, foram registrados 539 atendimentos, com os seguintes desdobramentos: 100 atendimentos com condições para emissão de escrituras, 228 encaminhamentos ao Projeto Meu Lar e 211 atendimentos diversos, incluindo prestação de informações, orientações a mutuários e emissão de segunda via de boletos.

No que se refere ao Projeto Meu Lar, voltado à realização de audiências pré-processuais de conciliação para a regularização de contratos de financiamento habitacional e consequente emissão de escrituras, foram realizadas, em 2025, 394 audiências, distribuídas em 31 municípios, resultando na formalização de 347 acordos. As audiências foram promovidas junto aos Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSCs) e à Defensoria Pública.

Ainda no exercício, foi renovada a parceria institucional, com a assinatura de novo Acordo de Cooperação Técnica (ACT) com a Defensoria Pública de Minas Gerais, em dezembro de 2025, conferindo maior segurança jurídica e institucionalidade à atuação do Projeto Meu Lar.

As ações desenvolvidas ao longo de 2025 nessas duas frentes contribuíram para a regularização de contratos habitacionais, a redução de passivos e o fortalecimento da mediação entre a Cohab Minas e seus mutuários, ampliando o acesso à informação, à conciliação e à solução administrativa de demandas habitacionais.

6.1.5. Ocupações Urbanas

Em 2025, a Cohab Minas registrou avanços relevantes no âmbito das ações de regularização fundiária associadas a ocupações urbanas, com destaque para a Ocupação Glória, no município de Uberlândia.

Em janeiro do exercício, foi concluída a entrega de 2.021 registros de regularização fundiária da Ocupação Glória, marco significativo na consolidação da segurança jurídica dos moradores e na formalização da posse dos imóveis regularizados.

Complementarmente à regularização documental, foi formalizado convênio para a execução de obras de infraestrutura, no valor de R\$ 47,6 milhões, firmado entre a Cohab Minas, a Prefeitura de Uberlândia, a Associação de Moradores e o Ministério Público do Estado de Minas Gerais. O instrumento estabeleceu as diretrizes técnicas e o cronograma de referência para a implantação das intervenções estruturantes no território regularizado.

Ao longo do período, o projeto avançou para a fase de licitação das obras de infraestrutura, encontrando-se, ao final do exercício, na etapa de apresentação de propostas, condição necessária para o início da execução física das intervenções previstas.

Em relação aos núcleos Carolina e Vicentão, permaneceram em andamento, em 2025, as tratativas junto ao Governo do Estado, com foco na viabilização da desapropriação e posterior doação dos terrenos, medida indispensável para a conclusão do processo de regularização fundiária dessas áreas.

Essas providências são essenciais para o encerramento das obrigações previstas nos Termos de Convênio nº 002/2018 e nº 004/2018, cujos prazos de vigência já se encontram encerrados. Ao longo do exercício, a Cohab Minas manteve o acompanhamento contínuo dos trâmites jurídicos e administrativos junto aos órgãos estaduais competentes, com vistas à viabilização da continuidade e da conclusão dos processos de regularização.

6.1.6. Lar Mineiro

Ao longo de 2025, a Cohab Minas promoveu a estruturação técnica e institucional de sua atuação no Projeto Lar Mineiro, no âmbito do Programa Auxílio Porta de Entrada (APÊ), coordenado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE), com apoio técnico da Companhia.

O programa tem como finalidade ampliar o acesso à moradia por meio da utilização de imóveis prontos para ocupação, em articulação com os municípios.

No exercício, foram desenvolvidas e consolidadas as diretrizes do modelo de atuação da Cohab Minas no programa, com a definição dos fluxos operacionais, dos papéis institucionais e dos instrumentos necessários à sua implementação. Nesse contexto, a Companhia estruturou o modelo de credenciamento de construtoras com projetos aprovados pela Caixa Econômica Federal, bem como de municípios com disponibilidade de imóveis aptos à utilização, além de prestar suporte técnico à elaboração e à publicação dos editais de chamamento.

A modelagem adotada teve como referência o Termo de Cooperação Técnica firmado com a Cohapar (PR), possibilitando o intercâmbio de metodologias e boas práticas em gestão habitacional e fortalecendo a adaptação do modelo à realidade do Estado de Minas Gerais.

Adicionalmente, foi desenvolvido o Sistema de Habitação de Interesse Social de Minas Gerais (SISHAB-MG), plataforma destinada à gestão de municípios parceiros, empreendimentos e cadastro de beneficiários, com possibilidade de integração às bases da Caixa Econômica Federal. O sistema foi concebido como ferramenta estruturante para assegurar maior eficiência administrativa, rastreabilidade dos processos e segurança das informações.

Ao final do período, o projeto encontrava-se estruturado do ponto de vista técnico e operacional, com as tratativas para viabilização dos recursos orçamentários sendo conduzidas pela SEDESE.

6.2. Gestão Patrimonial e Ativos Imobiliários

6.2.1. Saneamento da Base Patrimonial

Em 2025, a Cohab Minas registrou avanços relevantes no âmbito do Projeto de Saneamento da Base Patrimonial, com foco na organização, regularização e consolidação das informações relativas aos imóveis integrantes de seu patrimônio.

Ao longo do exercício, foram realizados tratamentos e qualificações de 3.003 campos de registros patrimoniais, bem como o cadastramento de 1.974 imóveis no Sistema de Gestão Habitacional (SGH), o que representa 102% da meta anual, ampliando a consistência e a rastreabilidade das informações patrimoniais da Companhia.

Como resultado do levantamento de dados dos imóveis classificados como terrenos, foi possível inventariar informações relativas ao valor de aquisição (custo contábil), forma e data de aquisição de 2.105 imóveis, de um total de 2.128 registrados na base patrimonial. As informações consolidadas foram compartilhadas com a área de contabilidade da Companhia para análise, contribuindo para o fortalecimento da confiabilidade dos dados relativos ao ativo imobilizado. Este conjunto de dados, em particular é importante não apenas para atendimento aos objetivos traçados pelo projeto, mas para garantir a confiabilidade das informações prestadas pela área de Patrimônio no que se refere ao ativo imobilizado (classe de terrenos) da Cohab Minas. O levantamento destes dados poderá servir ao atendimento de recomendação de auditoria interna e uma das ressalvas constantes no Relatório de Auditoria Externa emitido por empresa independente. Ressalta-se, entretanto, que, para fins de saneamento definitivo da base patrimonial e de registro contábil, faz-se necessária a formalização das informações levantadas, por meio de documentação complementar. Para a consolidação definitiva do saneamento patrimonial e dos registros contábeis, permanece necessária a implementação de sistema/módulo de Gestão do Patrimônio Imobiliário (Plataforma de Gestão de imóveis).

No eixo de gestão dos contratos de comodato, avançou a consolidação das informações relativas aos imóveis cedidos ao poder público e a terceiros vinculados ao poder público municipal. Até dezembro de 2025, foram inventariados 321 contratos de comodato, além da abertura de 38 processos no Sistema Eletrônico de Informações (SEI), abrangendo 37 municípios e o Governo Estadual, 99 contratos e 170 imóveis em análise. Essas ações integram a Iniciativa de Atualização e Regularização dos Contratos de Cessão e Comodato, que visa identificar, organizar e validar o uso dos bens da Companhia por órgãos municipais e estaduais. Após o levantamento interno das informações, esses processos são encaminhados ao Gabinete da Presidência para tratativas institucionais com os municípios, com foco em confirmar a continuidade do uso, promover renovações contratuais quando necessárias e avaliar alternativas de rentabilização, como aquisição onerosa ou indenização pelo uso dos ativos. A iniciativa fortalece a conformidade legal, amplia a governança sobre o patrimônio imobiliário e contribui para a estratégia de otimização e valorização dos imóveis da Companhia.

De forma complementar, a parceria estabelecida com o curso de Gestão Pública da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), por meio do Programa de Imersão, resultou na elaboração de fluxograma atualizado para a gestão dos contratos de comodato, além de subsídios técnicos para a revisão da minuta da Política de Comodato da Companhia.

No que se refere à integralização dos apartamentos do Residencial das Américas, localizados no bairro Cinquentenário, foram concluídas cinco integralizações ao longo de 2025, cumprindo a meta estabelecida para o exercício. Permanecem outros dois imóveis que estão em fase de tramitação junto a prefeitura de Belo Horizonte, para a emissão da certidão de ITBI, e posterior protocolo junto ao Cartório de Registro de Imóveis. A previsão é de conclusão das duas integralizações no início de 2026. As integralizações estão relacionadas aos prazos cartoriais e procedimentos externos, que escapam à governabilidade direta da Companhia, contudo todas as medidas que cabem à Gerência de Patrimônio foram tomadas restando agora o registro da integralização por parte do Cartório.

Em relação aos imóveis sob responsabilidade da Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública (SEJUSP), embora o projeto tenha previsto a integralização de até 7 unidades, nenhum processo foi concluído até o final de 2025, uma vez que os imóveis não se encontram aptos para integralização devido a ocupações irregulares, pelas quais a gestão e reintegração é de estrita responsabilidade da SEJUSP.

Ainda em 2025, a Gerência de Patrimônio avançou na elaboração dos relatórios padronizados previstos no escopo do projeto, ficando programado para 2026 melhorias em função da possibilidade de implementação de módulo de Gestão do Patrimônio Imobiliários (Plataforma de Gestão de imóveis). Os relatórios consolidam os dados patrimoniais organizados, apoiam o monitoramento contínuo da base de ativos e fortalecem os processos de prestação de contas, auditoria e tomada de decisão estratégica, por este motivo é de fundamental importância a implementação de Sistema atual que conecte as informações da Base Patrimonial ao Ativo Imobilizado – Classe de Terrenos da Companhia.

As ações desenvolvidas ao longo do exercício contribuíram para o aperfeiçoamento da gestão patrimonial da Cohab Minas, estabelecendo bases mais consistentes para o controle, a transparência e a utilização estratégica dos ativos imobiliários da Companhia.

6.2.2. Política de Guarda e Conservação de Imóveis

Em 2025, a Cohab Minas retomou a execução do projeto de elaboração da Política de Guarda e Conservação de Imóveis, com o objetivo de estruturar diretrizes institucionais para a gestão, a guarda e a manutenção dos imóveis integrantes de sua base patrimonial.

No exercício, foram realizadas as atividades iniciais de estruturação da política, a partir da análise da situação dos imóveis pertencentes à Companhia, composta por terrenos, lotes, lojas e unidades habitacionais não vinculadas a projetos habitacionais ou a contratos de financiamento. Esse levantamento evidenciou a inexistência de procedimentos padronizados de segurança patrimonial para parte relevante desses ativos.

Como parte das ações desenvolvidas, foram identificadas ocorrências recorrentes de ocupações irregulares por entes públicos e particulares, bem como registros de notificações judiciais e extrajudiciais e custos associados à manutenção corretiva dos imóveis, elementos que subsidiaram a definição do escopo e das diretrizes da política em elaboração.

No período, o projeto contemplou o levantamento físico e documental dos imóveis, o diagnóstico da situação atual da base patrimonial, a identificação de riscos jurídicos e financeiros e a estruturação da proposta normativa, com definição dos princípios, responsabilidades e procedimentos relacionados à guarda e à conservação dos bens imobiliários da Companhia, bem como a realização de estudo visando a possibilidade de contratação de empresa terceirizada para processamento de Imagens Satélite com uso de inteligência artificial para detecção de ocupações irregulares e/ou invasões de terceiros, com o objetivo de mitigação dos riscos de ocupação irregular e material técnico para suportar defesas judiciais, entretanto a contratação não foi aprovado no PAC.

No final de 2025, já foram iniciadas a etapa de abordagem institucional com outros órgãos do Estado e empresas, com intuito de analisar as melhores práticas adotadas para fins de guarda e conservação de bens imóveis.

As ações realizadas em 2025 estabeleceram as bases técnicas e institucionais para a finalização da elaboração da Política de Guarda e Conservação de Imóveis, que seguirá os trâmites internos de validação jurídica e deliberação pela Diretoria Executiva, em consonância com as diretrizes de governança patrimonial da Cohab Minas.

6.2.3. Gestão do IPTU

Em 2025, a Cohab Minas avançou de forma estruturada na organização, depuração e consolidação das informações tributárias relativas ao IPTU dos imóveis de sua propriedade, promovendo maior controle, rastreabilidade e confiabilidade da base de dados patrimonial e fiscal da Companhia.

Ao longo do exercício, foi realizado o levantamento e a validação de dados cadastrais e financeiros associados aos imóveis da base patrimonial, o que permitiu identificar inconsistências relevantes, incluindo processos inativos, registros não pertencentes à base patrimonial e índices cadastrais inexistentes ou indisponíveis junto aos municípios. Esse trabalho resultou na delimitação do universo efetivamente válido de registros de IPTU sob responsabilidade da Companhia.

No período, foram instaurados processos administrativos voltados à alteração de cadastro imobiliário, com a finalidade de promover a baixa de lançamentos indevidos de IPTU junto a diversos municípios, com destaque para Perdões, Leopoldina, Bocaiuva, Patos de Minas, Caeté, Barbacena, Araguari e Belo Horizonte. Ressalta-se, ainda, a abertura de processo administrativo específico junto à Prefeitura de Santa Luzia, voltado à atualização cadastral e à posterior baixa de 7.991 lançamentos de IPTU indevidamente imputados à Cohab Minas. Apesar dos referidos processos terem sido abertos para fins de alteração da Titularidade, alguns Municípios têm seguido de forma indevida com o Protesto de Certidão de Dívida Ativa (CDA) na Comarca de Belo Horizonte, Sede da Companhia. Por esse motivo, se torna imprescindível a realização de reuniões institucionais com os municípios com o intuito de sanear a cobrança indevida em face à Cohab Minas.

Em outubro de 2025, foi realizada a repactuação dos indicadores, contemplando: (i) o ajuste de metas para refletir apenas o universo validado após depuração dos registros; (ii) a redefinição de entregas para etapas compatíveis com o estágio atual de maturidade do projeto; e (iii) a reprogramação das atividades remanescentes, priorizando ações com maior impacto para o controle tributário da Companhia.

Destaca-se que a revisão do indicador relativo ao número de índices cadastrais levantados, cuja meta inicial de 135 registros foi ajustada para 97, devido à não disponibilização de informações por parte dos municípios. De 97 registros previstos, 34 índices cadastrais foram levantados. Também foi revisada a meta do levantamento das despesas de IPTU do exercício de 2025, redefinida para 1.693 registros, valor correspondente ao universo total efetivamente identificado até o momento. Além disso, os indicadores referentes ao lançamento de documentos comprobatórios de isenção e aos processos judiciais de IPTU foram adequados ao número real de documentos e processos válidos após a depuração da base.

No campo da gestão documental, foi iniciado o processo de indexação dos documentos comprobatórios de isenção e/ou não incidência de IPTU relativos a 61 municípios, sendo que, até o final do ano, informações de 12 municípios foram inseridas no SGH, fato esse justificado pela centralização integral desses documentos no repositório corporativo CEDOC/Célula, em substituição ao carregamento no SGH, com vistas à melhoria do controle documental, da rastreabilidade e da padronização dos arquivos.

Adicionalmente, avançou a estruturação do relatório geral de despesas de IPTU dos imóveis da Cohab Minas, com consolidação de 35% das informações, bem como o levantamento e a organização de 20% dos processos judiciais relacionados ao tributo, que passaram a integrar a base de acompanhamento institucional.

As ações desenvolvidas ao longo de 2025 estabeleceram bases numéricas e documentais mais consistentes para a gestão do IPTU, contribuindo para o aprimoramento do controle tributário, a redução de lançamentos indevidos e o fortalecimento da governança fiscal e patrimonial da Cohab Minas.

6.2.4. Patrimônio Imobiliário

Em 2025, no que se refere a gestão de Patrimônio, a companhia avançou significativamente na efetividade de suas ações, com entregas relevantes. Complementando os projetos já consolidados e cujos resultados foram apresentados em seções específicas deste relatório, a área também coordenou importantes iniciativas vinculadas à gestão fundiária e institucional dos imóveis da Companhia.

Destaca-se em 2025, as seguintes ações: (i) a desapropriação do imóvel de Ubá, com pagamento de indenização no valor de R\$ 3,91 milhões; (ii) a emissão do laudo de avaliação do imóvel de Uberlândia, com estimativa de R\$ 6,82 milhões, ambos sob a responsabilidade da Secretaria de Estado de Educação; (iii) e a conclusão de tratativas para transferência de imóveis relacionados a contratos de promessa de compra e venda e de doação firmados entre a Cohab Minas e a Prefeitura de Sabará nos anos de 2013 e 2017 respectivamente.

Em função de alinhamento com as políticas do Estado, foi definido o indicador de Limites e Confrontações, com intuito de potencializar a emissão de Escrituras. Tal indicador, apresentou performance sólida e crescente ao longo do exercício, fruto de um trabalho de sinergia entre as Gerências de Patrimônio, Engenharia e Contratos Habitacionais.

Essa ação orquestrada pela Diretoria de Engenharia e Desenvolvimento, garantiu aproximadamente 7.000 preenchimentos de limites e confrontações, realizados pela Gerência de Patrimônio, destes aproximadamente 6.000 validados com apoio da Gerência de Engenharia.

6.2.5. Rentabilização de Imóveis

Em 2025, a Cohab Minas intensificou as ações voltadas à rentabilização de seu ativo imobiliário, com foco na alienação de imóveis residenciais e não residenciais, na estruturação de parcerias e no aprimoramento dos instrumentos normativos que regem a política de alienação da Companhia.

No segmento de imóveis residenciais, destacou-se a alienação das unidades habitacionais do Residencial das Américas, localizado no bairro Cinquentenário, em Belo Horizonte. O processo foi estruturado em três tranches, totalizando 26 unidades habitacionais, com estimativa de receita global em torno de R\$ 4,66 milhões. Até o final de 2025, foram concluídas duas tranches, resultando em arrecadação de R\$ 2.461.152,96. Permaneceram pendentes de recebimento aproximadamente R\$ 833.994,00, vinculados a operações de financiamento, cujo ingresso financeiro se encontra condicionado à regularização documental junto às instituições financeiras. O recebimento dos valores em aberto foi impactado em grande medida pela ausência de Certidão de Regularidade do FGTS da Companhia entre os meses de maio e novembro de 2025, uma vez que o documento é necessário para liberação dos valores de financiamento junto às instituições bancárias. No final do segundo semestre de 2025, o processo de venda dos apartamentos foi transferido para a Gerência de Patrimônio, que já retomou as tratativas do processo de venda, inclusive com a assinatura de dois contratos de Compra e Venda em dezembro de 2025, após a emissão da Certidão de Regularidade do FGTS da Companhia.

No eixo de imóveis não residenciais, foi concluída a venda do imóvel localizado no município de Araguari, no valor de R\$ 125 mil. Paralelamente, avançaram as tratativas para a alienação da Fazenda da Mata, em Ribeirão das Neves, avaliada em aproximadamente R\$ 73 milhões, bem como foram iniciados estudos de viabilidade para a inclusão do imóvel de Uberaba, com valor estimado de R\$ 8,65 milhões, em modelo de Parceria Público-Privada (PPP).

Adicionalmente, avançou a tramitação do contrato com a Minas Gerais Participações S.A. (MGI) para a gestão e a alienação de até 52 imóveis de propriedade da Cohab Minas, iniciativa voltada à ampliação da capacidade operacional e à especialização dos processos de venda.

No campo normativo, a Companhia deu continuidade à revisão da Resolução Interna nº 442/2024, que dispõe sobre a política de alienação de imóveis, com a incorporação de diretrizes voltadas ao fortalecimento da governança, da transparência e da priorização de ativos com maior potencial econômico.

6.2.6. Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Em 2025, a Cohab Minas deu continuidade às análises e tratativas institucionais relacionadas à estruturação do Fundo de Investimento Imobiliário (FII).

No período, a condução do projeto foi impactada por redefinições estratégicas quanto à destinação dos imóveis originalmente previstos para compor o Fundo. Parte relevante desses ativos seria direcionada ao Programa de Pleno Pagamento de Dívidas dos Estados (PROPAG), o que exigiu a reavaliação do modelo de estruturação do FII e de seus pressupostos patrimoniais.

Em razão dessa possibilidade de direcionamento, as etapas relacionadas à publicação do edital de contratação do consórcio estruturador, ao registro do Fundo junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e à transferência da carteira de imóveis permaneceram suspensas ao longo do exercício, preservando as condições necessárias para eventual retomada do projeto em momento oportuno, em consonância com as decisões de política fiscal e patrimonial do Estado.

6.3. Estruturação Financeira e Recuperação de Ativos

6.3.1. Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)

Em 2025, o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) manteve-se como instrumento relevante de rentabilização dos créditos da Cohab Minas, com a consolidação de sua operação e a adoção de medidas voltadas ao aprimoramento da gestão, da governança e da eficiência operacional.

No início do exercício, o fundo passou a operar com autonomia plena na gestão dos créditos vinculados à Empresa 1, assumindo integralmente os processos de arrecadação e acompanhamento da carteira. Ao longo dos primeiros meses do ano, foram registrados volumes consistentes de arrecadação, com destaque para os resultados observados em janeiro e fevereiro.

No tocante à ampliação da base de ativos, permaneceram em andamento as tratativas institucionais relacionadas à integralização dos contratos do Fundo Estadual de Habitação (FEH), condicionadas à tramitação de projeto de lei junto à Assembleia Legislativa de Minas Gerais (ALMG). Paralelamente, foram mantidas análises preliminares e articulações voltadas à avaliação da captação de novos direitos creditórios, com vistas à diversificação da carteira do fundo.

Durante o exercício, foram concluídas ações estruturantes de governança e de aprimoramento da operação do FIDC, incluindo a contratação de consultoria especializada, a regularização documental dos contratos cedidos, o aprimoramento da interface pública do fundo no site institucional da Cohab Minas e a implementação de fluxo automatizado para o repasse dos valores arrecadados, contribuindo para maior eficiência, padronização e transparência dos processos.

Adicionalmente, o FIDC da Cohab Minas obteve reconhecimento nacional ao ser premiado no 72º Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social, na categoria “Melhoria da Gestão da Habitação de Interesse Social”, destacando-se como experiência inovadora na administração de carteiras habitacionais securitizadas no âmbito do setor público.

6.3.2. Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS)

Em 2025, a Cohab Minas deu continuidade às ações estruturadas voltadas ao reconhecimento, à recuperação e à utilização dos créditos vinculados ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), mantendo o tema como um dos eixos centrais da estratégia de saneamento patrimonial e financeiro da Companhia.

Ao longo do exercício, foram conduzidos os processos de habilitação e interposição de recursos relativos aos créditos do FCVS, com acompanhamento técnico junto à Caixa Econômica Federal e foco na desvinculação da dívida junto ao FGTS.

Nesse contexto, foram realizados 242 processos de habilitação com atuação da equipe interna, integrando o conjunto de medidas institucionais voltadas à organização, análise e saneamento da carteira de créditos do Fundo.

Paralelamente, avançou o desenvolvimento e a aplicação de uma solução tecnológica baseada em inteligência artificial, voltada à triagem, análise e habilitação de contratos do FCVS. Em 2025, a ferramenta alcançou a fase final de testes e foi aplicada a 2.204 protocolos relacionados a habilitações e recursos. A adoção dessa solução resultou na suspensão do processo de contratação de serviços de terceirização que se encontrava em fase preparatória, estabelecendo um novo modelo de tratamento da carteira, com potencial de replicação em outras etapas do processo.

No campo institucional, foram mantidas e aprofundadas as tratativas com a Secretaria do Tesouro Nacional (STN), a Secretaria de Estado de Fazenda (SEFAZ) e a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE), voltadas à aplicação da Lei Complementar nº 156/2016, que viabiliza a repactuação e parcelamento da dívida do FGTS, bem como ao encaminhamento de medidas judiciais relacionadas ao reconhecimento de créditos decorrentes de multiplicidade de financiamentos devidos à Cohab Minas.

Em complemento, a Companhia deu sequência à utilização dos créditos do FCVS como instrumento de amortização da dívida junto ao FGTS. Após a efetivação da primeira novação em exercício anterior, foram celebradas, em 2025, novas operações de novação e conduzidos os procedimentos técnicos e administrativos necessários à preparação de operações adicionais, bem como ao aproveitamento de saldos remanescentes.

As ações desenvolvidas ao longo de 2025 consolidaram o FCVS como instrumento estruturante para a redução do passivo financeiro da Cohab Minas, contribuindo para o reequilíbrio patrimonial da Companhia e para o fortalecimento de sua sustentabilidade financeira.

6.4. Modernização, Inovação e Transformação Digital

6.4.1. Modernização de Processos

Em 2025, a Cohab Minas promoveu um conjunto de ações voltadas à modernização de seus processos internos, com foco na atualização da infraestrutura tecnológica, na sistematização dos fluxos de trabalho e na padronização da documentação organizacional.

No eixo de Tecnologia da Informação, foi realizada a migração de serviços para a nuvem da Prodemge, com a efetiva transferência de nove serviços ao longo do exercício. Um serviço remanescente permaneceu em análise técnica para avaliação de substituição ou adequação à nova arquitetura tecnológica.

Também no ambiente de nuvem da Prodemge, foi realizada a adaptação do sistema fornecido pela Cohapar, no âmbito da parceria com a Cohab Minas, possibilitando a implantação de um ambiente piloto para o sistema de cadastro de pretendentes.

No campo da padronização e organização dos processos internos, foram elaborados 18 fluxogramas de trabalho, contribuindo para o mapeamento, a racionalização e a uniformização dos procedimentos adotados pelas áreas da Companhia. Paralelamente, foram completamente sistematizados quatro processos de trabalho, com ênfase na automatização dos fluxos e na consolidação de rotinas operacionais mais estruturadas, especialmente a partir do segundo semestre do exercício.

No âmbito da implantação do ERP corporativo, foram entregues dez módulos, abrangendo as áreas de medição de contratos, planejamento executivo de obras, modelagem e parametrização de habilidades e competências, planejamento e treinamento do ponto eletrônico, gestão de veículos, PGDI, Meu RH e parametrização da emissão de notas fiscais. Ao longo do período, o escopo de implantação foi ajustado, priorizando os módulos vinculados às áreas financeira e administrativa, de forma a assegurar maior aderência às necessidades operacionais da Companhia.

Ainda no contexto da modernização dos sistemas de gestão, avançou a integração dos módulos relacionados às áreas de planejamento de obras, controladoria, patrimônio e recursos humanos, etapa relevante para o mapeamento e diagnóstico dos processos corporativos e para a avaliação da viabilidade de sua implantação futura.

Destaca-se, adicionalmente, a implantação e ampliação do uso do sistema ProBPMS, que passou a operar com dezoito módulos em produção ao final de 2025. A plataforma contempla a sistematização de processos estratégicos da Companhia, incluindo os fluxos de atendimento presencial, emissão de escrituras, Cohab Atende e Cohab Mais Perto. No período, foi realizada a integração entre os sistemas Cohab Atende e Cohab Mais Perto, ampliando o uso da ferramenta e fortalecendo a padronização dos processos de atendimento em diferentes áreas da Cohab Minas.

6.4.2. Modernização do Processo de Emissão de Escrituras

Durante o exercício de 2025, a Cohab Minas promoveu avanços estruturais relevantes no projeto de Modernização do Sistema de Escrituras, com foco na reestruturação e na automação do processo de emissão dos documentos de propriedade.

Ao longo da execução, verificou-se a necessidade de ampliar o escopo originalmente previsto, passando da modernização restrita da ferramenta tecnológica para a modernização integral do processo de emissão de escrituras. Essa ampliação contemplou a revisão e o redesenho dos fluxos operacionais, a padronização de procedimentos, o aprimoramento dos documentos utilizados, a integração com cartórios e a elaboração de normativos específicos, assegurando maior aderência às necessidades institucionais da Companhia.

Entre as entregas realizadas, destaca-se a conclusão do fluxograma do processo de emissão de escrituras, desde a solicitação inicial até a finalização e a entrega do documento ao mutuário. A partir desse mapeamento, foi desenvolvido um novo sistema integrado e automatizado por meio da plataforma ProBPMS, permitindo a unificação do canal de entrada das solicitações e criando as bases para a geração automatizada dos documentos finais, atualmente em fase de implementação e testes.

Outro marco relevante foi a aprovação da Resolução Cohab nº 450/2025, que estabeleceu, de forma inédita, diretrizes padronizadas para a elaboração e a emissão dos documentos finais no âmbito da Companhia. O normativo conferiu maior uniformidade aos procedimentos, fortaleceu a segurança jurídica e contribuiu para a racionalização e transparência do processo de escrituração.

No campo operacional, foram implementadas melhorias na emissão de cartas de cancelamento de garantia, com a adoção da averbação direta pelo Setor de Escrituras junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, assegurando a efetiva baixa dos gravames, reduzindo passivos e eliminando custos para o mutuário. Adicionalmente, passou a ser adotado o registro das liberações de hipoteca da Caixa Econômica Federal por conjunto, além das liberações individuais, promovendo maior celeridade, redução de etapas internas e diminuição de custos associados.

Em paralelo, avançou o processo de contratação de empresa especializada para a emissão de escrituras, com a conclusão do procedimento licitatório em dezembro de 2025. A efetivação da contratação encontra-se condicionada à validação do sistema a ser utilizado pela empresa vencedora, etapa necessária para assegurar a conformidade tecnológica e jurídica da solução.

Em razão da ampliação do escopo e das entregas estruturais realizadas, o projeto passou a ser denominado “Modernização do Processo de Emissão de Escrituras”, refletindo de forma mais precisa o conjunto de melhorias implementadas e a abordagem sistêmica adotada pela Cohab Minas na reestruturação do processo de escrituração.

6.4.3. Tecnologia da Informação (TI)

Em 2025, as ações de Tecnologia da Informação (TI) concentraram-se no fortalecimento da infraestrutura tecnológica e na ampliação do acesso a soluções corporativas, contribuindo para a modernização dos ambientes de trabalho e o aumento da eficiência operacional da Cohab Minas.

Como entrega relevante do exercício, foi realizada a aquisição e instalação de 61 desktops, promovendo a renovação do parque tecnológico da Companhia e a melhoria do desempenho dos equipamentos utilizados pelas diversas áreas administrativas e técnicas. A iniciativa contribuiu para maior estabilidade operacional, melhor aproveitamento das aplicações corporativas e apoio às atividades finalísticas da Companhia.

Outro avanço significativo foi a negociação conduzida junto à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão (SEPLAG), que viabilizou o acesso às soluções corporativas da plataforma Microsoft, contratadas de forma centralizada pelo Governo do Estado de Minas Gerais. A adesão a esse ambiente tecnológico permitirá maior padronização de ferramentas, integração entre sistemas, segurança da informação e colaboração entre equipes, com reflexos positivos na produtividade institucional.

As entregas realizadas em 2025 fortaleceram as bases tecnológicas da Cohab Minas, criando condições mais adequadas para a sustentação dos projetos estratégicos, a digitalização de processos e a modernização da gestão pública.

6.4.4. HUB MG – Inovação Aberta

Em 2025, a Cohab Minas manteve sua participação no Programa HUB MG, iniciativa da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE) em parceria com a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais (FAPEMIG), voltada à promoção de soluções inovadoras para desafios da administração pública.

No âmbito dessa atuação, deu-se continuidade ao desenvolvimento do Desafio 10, proposto pela Gerência de Patrimônio e selecionado no ciclo anterior do programa, com foco na redução do tempo de leitura e análise de certidões de matrícula por meio do uso de soluções tecnológicas ágeis e inteligência artificial.

Ao longo do exercício, avançaram as etapas de desenvolvimento da ferramenta pela startup selecionada, com a incorporação de melhorias definidas em conjunto com as equipes técnicas da Companhia. As atividades envolveram testes de usabilidade, ajustes nos modelos de extração automática de dados e validações sucessivas, alinhadas aos fluxos internos da Cohab Minas.

Ainda em 2025, a Cohab Minas apresentou ao HUB MG um novo desafio institucional, voltado à digitalização de plantas urbanísticas em camadas (layers) inteligentes, capazes de identificar automaticamente casas, lotes, quadras e vias. A proposta busca transformar arquivos em formato DWG em mapas interativos, integrados aos sistemas corporativos da Companhia, permitindo o acesso direto a informações como dados do imóvel, situação contratual e de financiamento, ações judiciais associadas e confrontações.

O novo desafio encontra-se em fase de análise pela SEDE, concorrendo com propostas de outros órgãos estaduais, aguardando definição quanto à seleção para as próximas etapas do programa.

As iniciativas desenvolvidas no âmbito do HUB MG reforçam a estratégia de inovação da Cohab Minas, com foco na modernização de processos, no uso de tecnologias emergentes e no aprimoramento da gestão da informação patrimonial e habitacional.

6.5. Relacionamento com Municípios e Portfólio de Serviços

6.5.1. Portfólio de Serviços e Consultoria Técnica em Habitação

Em 2025, a Cohab Minas deu continuidade à implementação do Projeto Portfólio de Serviços, consolidando-o como instrumento estratégico para a ampliação da presença institucional da Companhia no território estadual e para o fortalecimento do relacionamento com os municípios.

Ao longo do exercício, foram realizadas abordagens institucionais a 409 municípios, ampliando de forma significativa o alcance territorial da atuação da Companhia. Essas articulações resultaram na assinatura de 219 protocolos de intenção, formalizando o interesse dos entes municipais na contratação dos serviços ofertados.

No âmbito técnico, foram preenchidos 103 formulários de diagnóstico nas áreas de Regularização Fundiária Urbana (Reurb) e Engenharia, etapa voltada ao levantamento de demandas, à caracterização dos territórios e ao subsídio à estruturação das propostas técnicas.

No exercício de 2025 foram celebrados três contratos, sendo estes com os municípios de João Monlevade (Reurb), Rio Pardo de Minas (Reurb) e Jenipapo de Minas (FNHIS). A estimativa de receita associada é de R\$ 5.098.100,00, sendo que as contratações reforçam a atuação da Cohab Minas como prestadora de serviços técnicos especializados.

Com vistas à ampliação do alcance territorial e à diversificação dos arranjos institucionais, foram iniciadas, entre os meses de outubro e dezembro, abordagens estruturadas junto a Consórcios Públicos Multifinalitários. Nesse período, os consórcios União da Serra Geral (Janaúba) e Cisab-Sul (Boa Esperança) avançaram para a fase de elaboração contratual, abrangendo, em conjunto, 37 municípios.

Adicionalmente, foram conduzidas tratativas com os consórcios Condapav, CIGIRS, CIMOG e AMEG, que reúnem 47 municípios; CGPI e Conservar Mucuri, que reúnem 27 municípios, bem como com os consórcios CIMME e CIMAG, cujos 43 municípios participaram de etapas relevantes do processo, como reuniões técnicas e deliberações em assembleias.

No conjunto, as ações desenvolvidas no período resultaram em abordagens institucionais a 155 municípios por meio de consórcios públicos, ampliando a capilaridade territorial do Portfólio de Serviços e criando condições para a formalização de novas parcerias e contratos nos ciclos subsequentes.

6.5.1.1. Consultoria Técnica de Habitação

Em 2025, a Cohab Minas deu continuidade à execução dos contratos de assessoria técnica firmados em 2022 com os municípios de Bom Sucesso e São João Batista do Glória, sem a formalização de novos contratos ao longo do exercício. No município de São João Batista do Glória, o ciclo de atendimento foi concluído com a entrega das chaves a 75 famílias beneficiadas, ocorrida em junho de 2025.

No caso de Bom Sucesso, embora o empreendimento estivesse aprovado pelo agente financeiro, a construtora responsável enfrentou entraves na fase de comercialização e solicitou formalmente ao município o cancelamento do processo. O empreendimento previa originalmente a construção de 112 unidades habitacionais.

Como parte da estratégia de ampliação da atuação institucional, foi implementado o projeto Portfólio de Serviços, que passou a incluir, além das ações de regularização fundiária (Reurb), a oferta de consultoria técnica para municípios interessados em novas unidades habitacionais. Até o fim de 2025, 66 municípios preencheram formulários de interesse, indicando conjuntamente a disponibilidade de 88 terrenos. Dentre essas manifestações, foram elaborados 14 relatórios de viabilidade técnica, abrangendo os municípios de Arceburgo, Carneirinho, Couto de Magalhães de Minas, Divinópolis, Itamogi, Jenipapo de Minas, Limeira do Oeste, Mata Verde, Nova Lima, Passos, Ponto Chique, Santo Antônio do Monte, Turmalina e Uberaba.

Além disso, outros seis municípios apresentaram documentação completa, atualmente em análise técnica; dez municípios enviaram documentação incompleta; e trinta e seis ainda não formalizaram envio de documentos.

A precificação dos serviços de consultoria foi definida com base em dois parâmetros principais: (i) R\$ 70 mil para empreendimentos com até 100 unidades habitacionais e (ii) R\$ 100 mil para aqueles que superam esse quantitativo. Esses valores têm subsidiado o planejamento das próximas etapas junto aos municípios e contribuído para a organização da carteira de demandas.

No que diz respeito às metas físicas, o plano de negócios de 2025 previa a execução de: 5 contratos de consultoria técnica com municípios; 2.070 módulos sanitários em parceria com o Governo de Minas Gerais; 637 melhorias habitacionais no município de Belo Horizonte em parceria com a SEDESE.

No entanto, nenhuma dessas metas foi fisicamente executada até outubro de 2025, resultando em 0% de execução em todos os indicadores propostos para o ano.

Apesar da ausência de entregas físicas, o período foi fundamental para consolidar bases técnicas e instrumentos de governança; estabelecer diretrizes metodológicas para implantação dos módulos sanitários e das melhorias habitacionais e estruturar a oferta de consultoria técnica habitacional com alcance estadual. Esses avanços estruturantes posicionam a Cohab Minas para dar continuidade às ações com maior efetividade em 2026, com foco na ampliação da parceria com os municípios e na concretização das metas repactuadas.

6.5.2. Programa Cohab Mais Perto

Em 2025, o Programa Cohab Mais Perto consolidou-se como um dos principais instrumentos de aproximação da Cohab Minas com os municípios, fortalecendo o relacionamento institucional e ampliando o alcance dos serviços ofertados pela Companhia no território estadual.

No período, o programa passou a contar com 432 municípios parceiros, incluindo 108 novas adesões formalizadas em 2025. Ao longo do exercício, foram realizados oito treinamentos presenciais, no quais foram capacitados 420 agentes municipais, de 210 municípios contribuindo para a padronização dos atendimentos, a disseminação de informações técnicas e o fortalecimento da atuação local em parceria com a Cohab Minas.

O Programa Cohab Mais Perto também avançou no aprimoramento dos mecanismos de suporte e comunicação, com a integração de canais de atendimento, a ampliação do uso de ferramentas digitais e o fortalecimento do fluxo de informações entre a Companhia e os correspondentes municipais, proporcionando maior agilidade, organização e efetividade no atendimento às demandas dos municípios e dos cidadãos.

As ações desenvolvidas em 2025 reforçaram o papel do Cohab Mais Perto como estratégia estruturante de relacionamento institucional, ampliando a capilaridade da atuação da Cohab Minas e fortalecendo sua presença junto aos municípios mineiros.

6.6. Gestão Administrativa e Suporte Corporativo

6.6.1. Política de Pessoas e Recursos Humanos

Em 2025, a Cohab Minas registrou avanços na gestão de pessoas e recursos humanos, com ações voltadas à modernização das práticas, ao alinhamento às diretrizes estratégicas corporativas e ao fortalecimento da governança administrativa.

No período, o quadro funcional foi reduzido de 162 para 137 colaboradores entre fevereiro e dezembro, em decorrência do programa de reestruturação organizacional implementado no exercício. A adequação do quadro foi acompanhada do controle dos dispêndios com pessoal, resultando em custo líquido anual da folha de R\$ 8,49 milhões, encargos sociais de R\$ 8,48 milhões e benefícios de R\$3,91 milhões, totalizando R\$27,59 milhões no período analisado.

A Pesquisa de Clima Organizacional apresentou índices relevantes de participação, com taxas de resposta de 63,21% entre empregados efetivos, 53,03% entre terceirizados e 70% entre estagiários, indicando engajamento dos públicos internos. As avaliações concentraram-se majoritariamente nas categorias “satisfeito” e “muito satisfeito”, especialmente nos quesitos motivação, acolhimento, reconhecimento, comunicação interna e ambiente de trabalho, evidenciando evolução em relação aos ciclos anteriores de avaliação.

No exercício de 2025, a Avaliação de Desempenho contemplou 129 colaboradores, com média geral de 3,13 pontos, evidenciando a consolidação do processo como instrumento de gestão de pessoas integrado aos planos de desenvolvimento individual e às diretrizes estratégicas da Companhia.

Em 2025, foram capacitados 214 colaboradores, com a emissão de 1303 certificados em treinamentos estratégicos, totalizando 45 e 20 minutos de formação ofertada no período.

As ações institucionais de engajamento e valorização incluíram campanhas temáticas ao longo do ano, como Dia Internacional da Mulher, setembro Amarelo e novembro Azul, além da implementação do programa “Visitantes em Férias” e da criação do espaço “Ações RH” no informativo institucional Bom Dia Cohab, iniciativas voltadas ao fortalecimento do vínculo entre os colaboradores e a organização.

No eixo de governança e inovação administrativa, foram implementadas ferramentas de apoio à gestão de pessoas, como Meu RH, e Feedz, além da realização de licitação para contratação de nova empresa de estagiários, ações de benchmarking com a SEJUSP, desenvolvimento da Política de Combate ao Ruído e início da implantação da Ouvidoria do Clima. Destaca-se, ainda, a emissão do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), resultado de atuação integrada entre as áreas de pessoas, financeira e jurídica.

As ações desenvolvidas ao longo de 2025 contribuíram para o aprimoramento da gestão de pessoas, o fortalecimento da cultura organizacional e a modernização dos processos administrativos da Cohab Minas.

6.6.2. Gestão Administrativa, Licitações e Contratos

Em 2025, a Gestão Administrativa da Cohab Minas consolidou avanços relevantes na centralização das contratações, no aprimoramento dos procedimentos licitatórios e no fortalecimento da governança administrativa, contribuindo para maior eficiência, transparência e racionalidade nos processos internos.

Ao longo do exercício, foram conduzidos diversos processos licitatórios e contratuais, abrangendo dispensas, inexigibilidades, credenciamentos e termos aditivos, com registro de economia em todas as licitações homologadas. Destaca-se, ainda, o prazo médio de tramitação de três dias na unidade administrativa, evidenciando maior agilidade e maturidade nos fluxos de contratação.

Entre os marcos institucionais do período, destaca-se a revisão do Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC), com a atualização dos valores para dispensa de licitação e o aprimoramento das regras procedimentais. No âmbito dos credenciamentos, merece destaque o Credenciamento de Regularização Fundiária, que passou a contar com 31 empresas credenciadas, com atuação em 34 macrorregiões, bem como o credenciamento do vale-alimentação destinado aos empregados da Companhia.

A área coordenou, ainda, a execução do Plano Anual de Contratações (PAC) 2025 e iniciou a estruturação e consolidação do PAC 2026, promovendo a integração das demandas das gerências e o aprimoramento da análise de viabilidade técnica e financeira das contratações.

No período, foram realizados ajustes e prorrogações contratuais estratégicas, assegurando a continuidade dos serviços essenciais e a adequação às diretrizes de governança vigentes.

No campo da transparência e do controle social, foi realizada a reformulação da aba “Licitações e Contratos” no site institucional da Cohab Minas, com ampliação e sistematização das informações relativas aos processos licitatórios e contratos firmados desde 2019 até o exercício corrente. A iniciativa permitiu a disponibilização centralizada de documentos como editais, atas, julgamentos, extratos, contratos, termos aditivos e demais peças processuais, fortalecendo a transparência administrativa e a organização interna das informações.

O Projeto Papel Zero foi concluído em 2025, proporcionando benefícios associados à redução de custos, agilidade na busca e no envio de informações, sustentabilidade ambiental e liberação de espaço físico para outras finalidades administrativas.

Adicionalmente, foi implementado o monitoramento sistemático das viagens de empregados e terceirizados, com foco no controle de custos e do orçamento, na otimização de processos e na redução de deslocamentos desnecessários. A iniciativa inclui a emissão de relatórios gerenciais, que subsidiam a tomada de decisão estratégica e financeira pela alta administração.

6.6.3. Contabilização por Centros de Custos

Em 2025, a Cohab Minas implantou o modelo de contabilização por centros de custos, marco relevante no processo de modernização da gestão financeira e no aprimoramento dos instrumentos de controle e transparência da Companhia.

O novo modelo possibilitou maior detalhamento da origem e da destinação das despesas, com classificação por unidade organizacional e por natureza de gasto, ampliando a capacidade de análise e acompanhamento dos custos institucionais.

A implantação envolveu a revisão do plano de contas contábil, o mapeamento dos fluxos financeiros internos e a integração das informações ao sistema corporativo, permitindo o acompanhamento sistematizado dos custos médios por unidades organizacionais e por níveis de gestão.

A partir de sua implementação, a contabilização por centros de custos passou a integrar de forma permanente a rotina financeira da Companhia, com ajustes contínuos vinculados a eventuais alterações na estrutura organizacional, de modo a assegurar a fidedignidade, a consistência e a atualização das informações contábeis.

As ações desenvolvidas em 2025 estabeleceram as bases para o aprimoramento da emissão de relatórios gerenciais e painéis de acompanhamento financeiro, fortalecendo os processos de tomada de decisão, o controle de gastos e a governança financeira da Cohab Minas.

7. Perspectivas para o Exercício de 2026

O exercício de 2026 se inicia em um contexto de consolidação dos avanços institucionais promovidos ao longo de 2025 e de aprofundamento das estratégias voltadas à sustentabilidade financeira, ao fortalecimento da governança e à ampliação da capacidade de entrega da Cohab Minas como agente executor da política habitacional do Estado.

Do ponto de vista estratégico, a Companhia dará continuidade à implementação das diretrizes estabelecidas no Planejamento Estratégico 2026–2030, com foco na execução qualificada da carteira de projetos, na valorização de seus ativos e na diversificação das fontes de receita, de modo a reduzir gradualmente a dependência de recursos do Tesouro Estadual e mitigar os riscos associados ao modelo tradicional de financiamento habitacional.

No eixo da política habitacional, 2026 será marcado pela ampliação da escala de atuação da Cohab Minas junto aos municípios, com destaque para:

- A execução do contrato celebrado com a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE) para regularização fundiária de 24 mil unidades habitacionais;
- A expansão do Portfólio de Serviços, com expectativa de formalização de novos contratos de Reurb e de consultoria técnica habitacional;
- O fortalecimento dos programas de emissão de escrituras, mutirões de regularização e mediação de conflitos, ampliando o acesso à titulação e à segurança jurídica da moradia.

Na gestão patrimonial e financeira, a prioridade será a consolidação dos resultados obtidos com o saneamento da base patrimonial, a continuidade das ações de rentabilização de imóveis e o avanço das estratégias de estruturação financeira, com destaque para:

- A ampliação da operação do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC);
- A efetivação das novas novações e amortizações vinculadas ao FCVS;
- A implementação de medidas adicionais de redução de passivos tributários e de IPTU, em a articulação com os municípios.

No campo da governança, integridade e gestão institucional, 2026 será direcionado à consolidação das políticas estruturantes iniciadas em 2025, especialmente:

- A implementação da Política de Gestão do Conhecimento, como instrumento permanente de mitigação de riscos institucionais, preservação da memória organizacional e fortalecimento da continuidade administrativa;
- O avanço do Programa de Integridade, com ampliação do monitoramento de riscos, fortalecimento dos mecanismos de controle e aprimoramento da cultura organizacional;
- A consolidação do modelo de gestão por centros de custos e o aprimoramento dos instrumentos de monitoramento gerencial.

No eixo de modernização e transformação digital, a Companhia dará sequência à automatização de processos críticos, à integração de sistemas corporativos e ao uso estratégico de tecnologias inovadoras, incluindo soluções desenvolvidas no âmbito do HUB MG, com vistas à melhoria da eficiência operacional, da qualidade da informação e da capacidade de tomada de decisão.

Por fim, a Cohab Minas seguirá investindo no fortalecimento de sua estrutura organizacional e na valorização de seu corpo técnico, com ações voltadas à capacitação, à modernização da gestão de pessoas e à promoção de um ambiente institucional estável, íntegro e orientado a resultados.

As perspectivas para 2026 refletem, assim, um ciclo de amadurecimento institucional, no qual a Companhia avança de uma lógica predominantemente reativa para uma atuação planejada, estruturada e sustentável, reafirmando seu compromisso com a promoção do direito à moradia e com a boa governança da política habitacional em Minas Gerais.

Márcio Bernardino
Presidente

Isabela Torres
Diretora Administrativa



COHAB
Minas

O Conselho de Administração da Cohab Minas declara que aprovou, em sua xxxª reunião (ordinária/extraordinária), realizada em xx/xx/2026, o Relatório da Administração referente ao exercício de 2025, em conformidade com o disposto no art. 8º, incisos I, III e VIII, da Lei Federal nº 13.303/2016, e no art. 13, incisos I, III e VIII, do Decreto Estadual nº 47.154/2017