



## GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais

Gerência de Planejamento

Relatório da Administração - Exercício de 2021 - COHAB/GP

Belo Horizonte, 24 de maio de 2022.

### **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – EXERCÍCIO DE 2021**

A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas, por meio de sua Diretoria Executiva, tem a satisfação de apresentar à sociedade o balanço das ações e resultados dos planos, projetos e programas da Companhia no exercício de 2021, elaborado em conformidade com as disposições legais e estatutárias.

#### **1. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO 2019/2022**

A gestão anterior da Cohab Minas (2019/2021) elaborou o planejamento estratégico para o período de 2019/2022, o qual passou a nortear a conduta e ações de gestores e equipes técnicas, na busca permanente do alcance dos objetivos e resultados traçados para a Cohab Minas. Foram realizadas:

- a) Reuniões de Planejamento, com a participação de 78% dos colaboradores para elaboração de um Diagnóstico Inicial;
- b) Entrevistas com a Diretoria Executiva, Conselho de Administração e representantes de Secretarias de Estado;
- c) Conversas de Conhecimento dos principais temas relacionados a gestão da Companhia e;
- d) Pesquisa com todos os colaboradores para definição dos valores internos e externos.

Como ferramenta de gestão definiu-se a Missão, Visão e Valores da Cohab Minas, conforme detalhamento a seguir:

#### **VISÃO**

Ser, em 2022, uma empresa sem passivos e apta a cumprir as diretrizes governamentais.

#### **MISSÃO**

Facilitar o acesso de famílias mineiras de baixa renda a moradia digna, por meio de soluções que garantem autonomia do cidadão com menor dependência do estado.

#### **VALORES**

Agilidade, colaboração, inovação, integridade, respeito aos Contratos, responsabilização, transparência, uso racional dos recursos.

#### **PILARES**

Manter-se independente dos recursos do tesouro; reduzir os custos operacionais ao mínimo; conquistar uma nova realidade na gestão de pessoas; ser mais ágil, sucinta, eficiente e coerente com o contexto; Governança e *Compliance*.

Com o Planejamento Estratégico implementado vislumbrou-se:

- Redefinição do papel da Cohab Minas na política de habitação no Estado de Minas Gerais,
- Encontrar caminhos inovadores no cumprimento desse papel
- Definição de métricas para ações futuras e consolidar a cultura de planejamento na busca contínua de ferramentas eficazes ao acompanhamento, comunicação e envolvimento de todas as áreas e equipes.

Para se implementação da identidade foram projetados três eixos de estratégicos para atuação, sendo eles:

- Eixo Passivos - Sanear Integralmente os Passivos
- Eixo Ativos - Transformar os Ativos em Soluções Rentáveis
- Eixo Novo - Desenvolver formas simples e não burocráticas de promover o acesso à habitação

Cada eixo estratégico tem um líder que atua como gestor de um portfólio sendo, portanto, responsável por uma carteira de projetos, chamados de Iniciativas. Subsequente ao delineamento dos eixos foi definido o ciclo de criação das iniciativas para definição da carteira de projetos estratégicos. As Iniciativas podem ser entendidas como um esforço temporário empreendido para criar um produto, serviço ou resultado, são atividades ou empreendimentos que têm início e fim programados, devendo resultar em um serviço ou produto final. As Escutas Ativas foram eventos realizados com ampla participação dos Colaboradores para a criação de ideias de trabalho que resultaram em Termos de Abertura de Iniciativas (TAI), com base no modelo PMBOK (Project Management Body Of Knowledge). Um conjunto de TAIs foram submetidos à Diretoria Executiva que aprovou parte deles inicialmente. O modelo permite uma fluidez que dá ao Líder de Eixo a oportunidade de apresentar novas iniciativas a qualquer momento, tendo somente que delinear com exatidão o problema que será atacado, os custos para fazê-lo e os resultados esperados.

A carteira de projetos, até dezembro de 2021, foi composta pelas seguintes Iniciativas Estratégicas:

#### **a) Eixo Passivos**

- Regularização de Empreendimentos: Regularização do registro de unidades habitacionais implantadas pela Cohab.
- Novos Empreendimentos: Finalizar os empreendimentos habitacionais (compromissos de governos anteriores), ficando definida a carteira com 50 empreendimentos, totalizando 2.342 unidades.
- Ocupações: Concluir a participação da Cohab Minas nas tratativas relativas às ocupações: Glória, Carolina Maria de Jesus, Vicentão e Izidora.
- Escrituras: Redesenho do processo de emissão de escrituras da Cohab Minas.
- Patrimônio Imobiliário: Atualização do status do patrimônio imobiliário da Cohab Minas passível de futura destinação, encontrar solução das pendências desses imóveis, encaminhamento dos imóveis para tomada de decisão da direção superior acerca da destinação dos imóveis e monitoramento da destinação dos imóveis.

#### **b) Eixo Ativos - Transformar os Ativos em Soluções Rentáveis**

- Soluções Financeiras - Estruturar um Fundo de Direitos Creditórios da Cohab Minas, visando aumentar a receita e reduzir os custos de gestão relativos aos créditos da Empresa 1. E estruturar um Fundo de Investimento Imobiliário para desonerar administrativamente a Companhia da gestão de ativos imobiliários.
- Qualificação da Carteira - Promover ações para reduzir o nível de inadimplência e aumentar a arrecadação de forma imediata, além de trabalhar pela substituição de contratos e pela melhoria das bases de dados, visando contribuir para o aumento do valor de mercado da carteira.

**c) Eixo Novo** - Desenvolver formas simples e não burocráticas de promover o acesso à habitação

- Consultoria - Compartilhar o conhecimento acumulado pela equipe Cohab na execução de empreendimentos habitacionais, de forma a dar condições para que os municípios pudessem conduzir a implantação de empreendimentos da forma mais autônoma.
- Voucher - Elaborar um programa de Vouchers Habitacionais que fizesse concessão de subsídios com a finalidade de aquisição de moradia.

**d) Pilares**

- Gestão Documental - Implementar a política de gestão documental da Cohab com adoção da tabela de temporalidade, digitalizar o arquivo e melhorar as condições de armazenamento do arquivo da companhia.

**1.1. RESULTADOS DAS INICIATIVAS ESTRATÉGICAS**

**1.1.1. Eixo Passivos**

**Regularização de Empreendimentos** - a iniciativa apresentou como resultado 377 Unidades Habitacionais (UHs) regularizadas (11 conjuntos habitacionais em 10 municípios); 41 conjuntos com CRF aguardando o registro em Cartório; 404 empreendimentos em processo de regularização fundiária (15.875 UHs em 280 municípios); 87% dos Termos de Cooperação Técnica assinados; contratação de georreferenciamento para 11 empreendimentos; elaboração de plataforma digital de transação dos documentos entre os atores (Portal da REURB); assinatura de Acordo de Cooperação Técnica com o CORI-MG e utilização da Central Eletrônica de Registro Imóveis de Minas Gerais gratuitamente; POP; cartilhas e vídeos para orientação.

**Novos Empreendimentos** - a iniciativa apresentou como resultado 02 obras concluídas (Piumhi - 45 UHs e Paraopeba - 48 UHs); 02 obras em construção (São Vicente de Minas - 28 UHs e Nazareno - 24 UHs), 02 obras com ordem de serviço emitidos (Claraval - 37 UHs e Pains - 50 UHs) e 15 empreendimentos em contratação (686 UHs).

**Ocupações** - a iniciativa apresentou como resultados a implementação de instrumentos de acordo nas ocupações Glória (construção da infraestrutura assumida pela Prefeitura Municipal de Uberlândia), Vicentão e Carolina (acordo definitivo homologado judicialmente em 17/12/2021) e Izidora (desapropriação da Fazenda Marzagão pelo Estado de Minas Gerais com pagamento previsto para 20/01/2022). Além disso, destaca-se que, após entendimento, a Ocupação Wiliam Rosa foi assumida pela Prefeitura Municipal de Contagem.

**Escrituras** - a iniciativa apresentou como resultado, por meio de parceria estabelecida com o LAB.mg (SEPLAG) para redesenho do processo de escrituras, relatório de imersão, fluxo dos atuais processos de emissão de escrituras, relatório de co-criação e redesenho dos processos de elaboração dos documentos finais.

**Patrimônio Imobiliário** - a iniciativa apresentou como resultado a elaboração de fluxos de trabalho, considerando os tipos de imóveis – áreas remanescentes, lotes, unidades habitacionais; identificou que 510 imóveis necessitavam de vistorias; a criação de uma base de dados com os imóveis da Companhia; a análise de matrículas atualizadas de todos os 2.416 imóveis da base patrimonial com a construção do Painel do Patrimônio Imobiliário da Cohab Minas; a elaboração de 06 Notas Técnicas que foram aprovadas pela Diretoria Executiva com estratégias de destinação para os imóveis, a saber: (I) Lagoa dos Mandarins; (II) Clean up; (III) Aptos a comercializar; (IV) APP; (V) Ocupados por municípios; e (VI) Ocupados pela COPASA MG e; o compartilhamento do fluxo de atualização da base patrimonial e monitoramento das tentativas de alienação dos imóveis de propriedade da Companhia.

### 1.1.2. Eixo Ativos

**Soluções Financeiras/FIDC** - a iniciativa apresentou como resultado a elaboração de Dataroom (site online com dados institucionais da Carteira de Recebíveis e da Carteira de Imóveis); a elaboração de Estudo de Soluções Financeiras (NT) levantando estratégias e alternativas financeiras; contratação de consultoria especializada; elaboração de estudo de vantajosidade para definir estratégias financeiras viáveis e a estruturação de instrumento (Edital e TR) para execução de Pilot Fishing, roadshow e consulta pública.

**Soluções Financeiras/FII** - a iniciativa apresentou como resultado a elaboração de Dataroom (site online com dados institucionais da Carteira de Recebíveis e da Carteira de Imóveis); a elaboração de Estudo de Soluções Financeiras (NT) para levantamento de Estratégias Financeiras; a Assinatura de Termo de Cooperação Técnica com o Estado (SEDE) para contratação do BDMG, via SEDE, para assessoramento técnico, jurídico e financeiro do FII; o Estudo de Viabilidade Jurídica, Econômico-Financeira do FII pelo BDMG para análise de viabilidade do FII e; a estruturação de Instrumento (Edital e TR) para Execução de Pilot Fishing.

**Qualificação da Carteira** - a iniciativa apresentou como resultado a criação de base de dados jurídicos (BDJur) com 2.475 processos; o enriquecimento da base de dados com 49.101 contratos enriquecidos; a modelagem do processo de substituição contratual; o mapeamento do processo de atuação pré-processual; o processo de instrução de casos pré-processuais com 255 casos encaminhados à DJ; a força de tarefa de cobrança para 497 contratos com arrecadação de R\$97.265,74 e; a redução mensal com custo de envio de boletos de R\$16.574,25.

### 1.1.3. Eixo Novo

**Consultoria** - a iniciativa apresentou como resultado a elaboração de processo de devolução dos documentos, tendo como piloto os Municípios/UHs de: Araguari - Residencial Bem Viver - Prédio - 96 apartamentos, Araguari - Residencial Gramado - Prédio - 32 apartamentos e Santa Vitória - Ereny Maia de Oliveira I – Prédio - 80 apartamentos.

**Voucher** - a iniciativa apresentou como resultado a entrega, pela Fundação João Pinheiro, de avaliação de desenho de política pública ex-ante.

### 1.1.4. Pilares

**Gestão Documental** - o pilar apresentou como resultado a contratação de empresa especializada na guarda e gestão documental; maior segurança, organização e agilidade nas informações com a digitalização dos documentos (em fase de implantação); a implementação de um sistema de Gestão Eletrônica de Documentos - GED; a redução de 40% nos custos com a guarda e gestão e; o levantamento e implementação de ferramentas para otimização da gestão de documentos como, a Intranet, o SEI e o Meu RH (TOTVS), o que possibilitou a migração de 13 processos físicos para o formato digital.

## 2. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO 2019/2023

A atual gestão da Cohab, em dezembro de 2021, revisou o planejamento estratégico da Companhia e expandiu para o universo temporal de 2023, cumprindo assim a determinação legal de atualização da estratégia de longo prazo para, no mínimo, os próximos 5 (cinco) anos.

## **VISÃO**

Ser, em 2023, uma empresa sem passivos e apta a cumprir as diretrizes governamentais.

## **MISSÃO**

Facilitar o acesso de famílias mineiras de baixa renda a moradia digna, por meio de soluções que garantem autonomia do cidadão com menor dependência do estado.

## **VALORES**

Agilidade, colaboração, inovação, integridade, respeito aos Contratos, responsabilização, transparência, uso racional dos recursos.

## **PILARES**

Manter-se independente dos recursos do tesouro; reduzir os custos operacionais ao mínimo; conquistar uma nova realidade na gestão de pessoas; ser mais ágil, sucinta, eficiente e coerente com o contexto; Governança e *Compliance*.

## **3. NOVA ESTRUTURA FUNCIONAL**

O organograma da Cohab Minas foi revisto em dezembro/2021, sendo criadas Assessorias Estratégicas dentro das Diretorias, a fim de executar os projetos estratégicos da empresa.

O escopo de atuação dessas Assessorias Estratégicas contempla:

### **a) Assessoria Estratégica Financeira**

- Remodelagem da Esteira de alienação de imóveis;
- Criação e estruturação dos Fundos de Investimentos.

### **b) Assessoria Estratégica Empreendimentos**

- Chamamento Público;
- Consultoria Municipal;
- Programa Parcerias;
- Modelagem PPP Habitação.

### **c) Assessoria Estratégica Regularização**

- Entrega de Títulos de Aquisição de Imóveis - REURB e escrituras.

### **d) Assessoria Estratégica**

- Área Sócio Ambiental;
- Pré Processo/ Modelagens Jurídicas e Parcerias CEJUSC e DPMG;
- FCVS.

Ainda em Dezembro/2021, após a definição prévia do escopo dos projetos estratégicos foram elaborados os Termos de Abertura dos Projetos (TAPs), compostos por:

- Justificativa, objetivos e benefícios;
- Escopo;
- Premissas, restrições e projetos relacionados;
- Levantamento inicial de riscos, cronograma e custos.

Os TAPs foram submetidos à validação da Diretoria Executiva da Cohab Minas em 04/01/2022 e, após aprovação, a próxima etapa será a elaboração dos Planos de Projetos, onde serão detalhados os seguintes tópicos:

1. Introdução
2. Perfil do projeto
3. Escopo do projeto
  - 3.1. Escopo geral do projeto
  - 3.2. Itens não contratuais que estão dentro do escopo do projeto
  - 3.3. Itens contratuais que estão fora do escopo do projeto
  - 3.4. Entregas do Projeto
  - 3.5. Critérios de Aceite das Entregas
4. Evolução do Plano de Projeto
5. Organização do Projeto
  - 5.1. Estrutura de Comunicação do Projeto
  - 5.2. Eventos de Comunicação
  - 5.3. Mecanismo de Monitoramento e Controle
  - 5.4. Premissas e Restrições
  - 5.5. Riscos
  - 5.6. Recursos Humanos
  - 5.7. Custos
6. Marcos Principais do Projeto
7. Anexos

## **4. GESTÃO FINANCEIRA**

### **4.1. CENÁRIO GERAL DE 2021**

O ano de 2021 da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais foi marcado pela busca da retomada da capacidade financeira da empresa. Conforme verificado sistematicamente nas demonstrações financeiras dos últimos exercícios, a situação econômico-financeira da Cohab Minas vem se agravando consideravelmente. Cumpre ressaltar que os principais clientes da Companhia são os

mutuários e permissionários das unidades habitacionais, estando a Cohab Minas sujeita ao risco elevado de inadimplência devido ao perfil socioeconômico do seu público-alvo. Ademais, a crise sanitária e a crise econômica de insumos e preços, derivada da pandemia do COVID-19, acabou prejudicando o mercado da construção civil. A Cohab Minas, obstante os esforços despendidos no ano de 2021 apresentou resultado insatisfatório quanto ao atingimento das metas. Contudo, não deixou de demonstrar o empenho no sentido de atender sua missão, focando suas ações em viabilizar soluções de moradias populares e de urbanização visando a melhoria na qualidade de vida no Estado de Minas Gerais. Alinhados aos planos e programas habitacionais, as diretrizes e objetivos foram priorizados, metas foram definidas e sua execução vem sendo acompanhada continuamente, por meio de indicadores, demonstrando o compromisso com os resultados da organização. Além disso, foram desenvolvidos programas estratégicos para viabilizar soluções financeiras, como a constituição de dois fundos, quais sejam o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) e o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FDIC). Em termos operacionais, esperamos uma melhoria contínua das margens operacionais explicadas pela maior eficiência e redução do custo operacional. Esperamos, também, uma melhora nos indicadores do ano de 2021 com a redução de gastos contratuais e diminuição dos acidentes registráveis. Embora um dos pilares do planejamento estratégico estabelecido seja “Manter-se independente dos recursos do tesouro”, tal medida vem se demonstrando em cada exercício financeiro encerrado mais difícil de ser mantido, dadas as condições atualmente estabelecidas, como veremos em alguns destaques financeiros do exercício de 2021, a seguir.

#### **4.2. SEGURO HABITACIONAL**

De acordo com o art. 79 da Lei Federal nº 11.977/09 os seguros habitacionais vinculados aos contratos do crédito imobiliário são obrigatórios e têm como seu período de vigência o prazo do financiamento do imóvel, constituindo uma garantia fundamental para o crédito imobiliário e com benefícios para todas as partes envolvidas, pois garante que a família permaneça com o imóvel na falta do mutuário por morte ou invalidez permanente, o pagamento do sinistro para o agente financeiro que concedeu o financiamento, a quitação da dívida e também a indenização ou a reconstrução do imóvel, caso ocorram danos físicos causados por riscos cobertos.

Havia um passivo contratual com a seguradora contratada no valor de R\$2.910.662,99 (dois milhões, novecentos e dez mil, seiscentos e sessenta e dois reais e noventa e nove centavos), referentes aos meses de nov/2018 a fev/2019, set/2020 a nov/2020. O valor correspondente ao período nov/2018 a fev/2019 foi negociado em nov/2020 para pagamento em 36 parcelas iguais e consecutivas de R\$ 55.477,77 (cinquenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e sete reais e setenta e sete centavos) a partir de 15/11/2020, estando o pagamento em dia e previsão de conclusão em out/2023. Os valores relativos as competências dos meses de set/2020 a nov/2020 foram negociados para pagamento em 10 parcelas iguais e sucessivas, a partir de 10/01/2021, sendo liquidado integralmente em 2021. Em dez/2021 foi negociado com a Seguradora o pagamento dos valores relativos ao período de dez/2020 a mai/2021, sendo integralmente cumprido. O restante do débito relativo a 2021 foi equacionado no primeiro trimestre de 2022, não restando débitos além do acordo de 36 parcelas já mencionado.

#### **4.3. CONCESSÃO DE SUBSÍDIO TEMPORÁRIO**

Em 2020, no Programa Morada Gerais, sob gestão da Cohab Minas consta a ação CONCESSÃO DE SUBSÍDIO TEMPORÁRIO PARA AUXÍLIO HABITACIONAL – 4424 - que trata da concessão de aluguéis sociais no âmbito das duas ocupações cujos recursos orçamentários eram geridos pela Cohab Minas: Ocupação Carolina Maria de Jesus e Ocupação Vicentão em Belo Horizonte. No ano de 2021 não foi efetuado nenhum pagamento a título de subsídio habitacional. Não obstante os convênios firmados para concessão de auxílio habitacional aos beneficiários das Ocupações Carolina Maria de Jesus e Vicentão tenham a vigência encerrada em dezembro de 2020 e maio dezembro de 2020 respectivamente, como não havia sido concluída a solução definitiva de alocação das famílias, em dezembro de 2021 foi firmado acordo judicial no âmbito do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania – CEJUSC para repasse de terreno de propriedade da Cohab Minas em Santa Luzia. A operacionalização para o repasse será executada em 2022.

## **5. GESTÃO DO FUNDO ESPECIAL DO TRIÂNGULO DO GLÓRIA/ FETG - UBERLÂNDIA E OCUPAÇÕES**

Em 14 de dezembro de 2017 o Estado de Minas Gerais e a Cohab Minas, de forma solidária, firmaram Termo de Compromisso no bojo do Inquérito Civil Público nº 1.22.003.000840/2016-03. Dos compromissos assumidos foram finalizados no ano de 2021 a Planta Urbanística Cadastral, o Projetos de Pavimentação de ruas, o projeto de Terraplenagem, o Projeto de Implantação do Sistema abastecimento de água e o Projeto para implantação do sistema de Esgotamento Sanitário. Em outubro de 2021 a Cohab Minas e Prefeitura de Uberlândia assinaram o Convênio 002/2021 para implantação da rede de abastecimento de água e em dezembro de 2021 a Universidade Federal de Uberlândia finalizou o processo de transferência do terreno ao Estado de Minas Gerais. Com a efetivação da doação a Companhia poderá solicitar a instauração do projeto de Reurb-S no local.

No que se refere ao FETG – Fundo criado para recolher recursos para implantação de obras, no mês de dezembro de 2021 o valor de inadimplência superou o valor arrecadado em 67%, não obstante o esforço da Companhia, acatando reivindicação dos moradores e reduzindo temporariamente em 50% o valor da prestação mensal e viabilizando a entrega de boletos em mãos, a situação de inadimplência se agrava a cada mês comprometendo a realização das obras de infraestrutura no local. Em dezembro de 2021 o saldo do FETG estava em R\$ R\$ 3.165.445,01 (Três milhões, cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e um centavo). Ademais, o Estado de Minas Gerais, por meio da Cohab Minas, firmou judicialmente no ano de 2018 dois convênios que previam o pagamento de 24 parcelas de subsídio habitacional temporário à 290 famílias das ocupações (i) Carolina Maria de Jesus e (ii) Vicentão, e, ao final deste prazo de 24 meses a oferta de moradia definitiva e estas famílias.

Diante da constatação de irregularidades no termo de convênio, o pagamento do Subsídio habitacional foi interrompido em abril de 2019.

Para dar cumprimento à oferta de moradia definitiva, em dezembro de 2021 a Cohab Minas celebrou junto ao Movimento sociais representantes das famílias, um acordo por meio do qual a companhia oferece 88 lotes no Bairro Novo Centro, em Santa Luzia para que as famílias possam edificar sua moradia definitiva.

## **6. PANDEMIA**

Em decorrência da pandemia causada pelo COVID-19 e do Decreto que determinou o estado de emergência e calamidade em saúde pública, no intuito de preservar os empregados da Cohab Minas e possibilitar a manutenção das atividades e a busca dos resultados traçados, foi estabelecido o regime de teletrabalho a partir de março de 2020, seguindo orientações emanadas das autoridades estaduais competentes. Caberia ao gestor imediato definir medidas para garantir a segurança no ambiente de trabalho, devendo, se necessário promover o revezamento da equipe, alternando o cumprimento da jornada de trabalho entre os regimes de teletrabalho e presencial. A partir de 01 de Dezembro de 2021, mediante um cenário de vacinação avançada, foi determinado através da Resolução Cohab Nº 415/2022 o retorno ao trabalho presencial de todos os empregados da Companhia. Ainda conforme o referido documento o retorno presencial deveria atender aos protocolos de prevenção e controle da COVID-19. Além disso, o atendimento ao público externo deveria ocorrer, preferencialmente, por meio de agendamento, de forma a evitar a concentração de pessoas, cabendo aos gestores das unidades administrativas, no que for possível, reforçar e estimular as estratégias de atendimento remoto.

## **7. FUNDO DE COMPENSAÇÃO DE VARIAÇÕES SALARIAIS - FCVS**

O valor registrado para recebimento de créditos do Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS junto à União, em dezembro de 2021, foi de R\$ 743.988.874,06 (setecentos e quarenta e três milhões, novecentos e oitenta e oito mil, oitocentos e setenta e quatro reais e seis centavos), conforme detalhamento que se segue:

### **Situação da carteira de FCVS em DEZ/2021**

--	--



Situação	Quantidade de Contratos	Total (Em R\$)
Quitado	4.724	72.800.039,40
Não homologado	159	1.897.100,67
Homologado RCV	34.835	743.988.874,06
Homologado RNV	2.566	49.211.816,09
Homologado SM	39	781.038,21
Negados	7.580	185.238.460,67
Total geral	49.903	1.053.917.329,10

Destacamos que, em 2020, a Cohab Minas elaborou e protocolou, nos termos das orientações da Caixa Econômica Federal, o primeiro Processo de Novação parcial de seus contratos auditados. No pedido de novação constaram 5.041 contratos que representam um valor de crédito de FCVS a ser reconhecido, de R\$48.647.676,99 (quarenta e oito milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, seiscentos e setenta e seis reais e noventa e nove centavos), valores esses consolidados na data da novação em 01 de maio de 2020 pela CAIXA/FCVS. Em 30/12/2021 o referido Processo de Novação foi tramitado pela CAIXA para análise da Secretaria do Tesouro Nacional – STN.

## 8. OUTROS IMÓVEIS PARA FINS HABITACIONAIS

A Lei Estadual no 23.510, de 20 de dezembro de 2019, autorizou por meio de aporte ao capital da Cohab Minas, a integralização de 137 (cento e trinta e sete) apartamentos localizados no município de Belo Horizonte. O processo de integralização ao patrimônio da Companhia está em andamento, definido que 116 unidades serão comercializadas aos 30 ocupantes identificados em vistoria realizada, bem como 86 apartamentos vazios a terceiros interessados e cadastrados em lista de interesse por imóveis em Belo Horizonte mantida pela Companhia. Os demais 21 apartamentos permaneceram no patrimônio do estado para continuidade da assistência a agentes da segurança pública em situação de risco.

O processo de comercialização dessas unidades habitacionais foi iniciado em 2020 por meio de divulgação da venda dos imóveis junto aos servidores públicos estaduais, sendo as primeiras 9 unidades integralizadas ao capital social da Cohab Minas e comercializadas em janeiro de 2022, com previsão de término para dezembro de 2022.

## 9. COMPETÊNCIA OUTORGA DE ESCRITURAS

O processo de regularização escritural na Cohab Minas, compreende a análise, elaboração e entrega do documento final. O mutuário receberá, conforme seu caso, a Escritura, a Carta de Liberação da Hipoteca ou a Carta de Cancelamento da Propriedade Fiduciária de seu imóvel, após quitar completamente seu financiamento. Nos processos de quitação envolvendo sinistro de morte ou invalidez, a efetivação estará condicionada à indenização do saldo devedor pela Companhia Seguradora. Os emolumentos/despesas decorrentes do registro e/ou da averbação correm por conta dos interessados. Considerando que a Cohab Minas integra o Sistema Financeiro da Habitação, a outorga das Escrituras relativas aos imóveis comercializados pela Cohab Minas por meio de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda é realizada em consonância com disposto no parágrafo 5º do art. 61 da Lei Federal nº 4.380/64, facilitando o registro das escrituras pelos promitentes compradores, pois o valor cobrado para sua emissão, que é fixo, é bem inferior ao cobrado pelos cartórios de notas de acordo com a tabela de emolumentos vigente.

No ano de 2021 foram assinados e entregues 1238 títulos de aquisição de imóveis, sendo 861 escrituras públicas e 377 REURB. A entrega do documento final é o momento mais esperado pelas famílias, uma vez que comprova a propriedade das residências. A atual gestão da Cohab Minas tem se esforçado a cada dia mais para garantir a regularização fundiária dos imóveis já quitados.

## 10. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2021 foi um ano de novos desafios que emergiam periodicamente, especialmente em razão da imprevisibilidade do porvir e das consequências da já vivenciada “pandemia” causada pelo vírus do Covid-19. Foi um ano marcado pela necessidade de adaptações e de resiliência sem, no entanto, deixar de lado o foco da companhia na busca da melhoria constante, refletindo sobremaneira no planejamento estratégico da Companhia que se consolidou e foi estendido até o ano de 2023.

Financeiramente, foi um ano marcado pela busca dos melhores resultados, da retomada da capacidade financeira e pela proposição de novas alternativas de moradia para o cidadão mineiro, sem, no entanto, apresentar resultados animadores e, permanecendo a inviabilidade de realizar investimentos para tal.

A busca pela resolução dos passivos gerados em outras épocas foi reforçada, em especial quando da mudança de gestão em outubro de 2021 e desde então ampliou-se o leque de atuação com a execução de novos projetos estratégicos. Espera-se com isso que o ano de 2022 produza resultados mais robustos voltados ao alcance da missão desta companhia de facilitar o acesso de famílias mineiras de baixa renda a moradia digna, por meio de soluções que garantem autonomia do cidadão com menor dependência do estado.

**Weber Dias Oliveira**  
Presidente

**Haldley Campolina Vidal**  
Diretor Administrativo



Documento assinado eletronicamente por **Haldley Campolina Vidal, Diretor Administrativo**, em 25/05/2022, às 14:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Weber Dias Oliveira, Presidente(a)**, em 25/05/2022, às 16:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.mg.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **47029280** e o código CRC **FD7BBA31**.