

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE MINAS GERAIS

**ESTRATÉGIA DE  
LONGO PRAZO**

**2024 - 2028**

ESTRATÉGIAS  
CORPORATIVAS

LEI Nº 13.303 DE 30 DE  
JUNHO DE 2016



**COHAB MINAS**



## Apresentação

O documento “*Estratégias de Longo Prazo - 2024 a 2028*” contém a estratégia corporativa de longo prazo atualizada, bem como a proposta de análise de riscos e oportunidades para os próximos 5 anos, além de propor uma avaliação de desempenho. Ainda compreende projeções e/ou considerações futuras referentes às perspectivas de negócios da Cohab Minas que se baseiam exclusivamente em expectativas da atual administração. Essas estimativas estão sujeitas a riscos, incertezas e suposições que incluem: condições gerais econômicas, políticas, financeiras, comerciais, sanitárias, dentre outras no mercado de atuação da empresa.

Para elaboração deste documento, utilizou-se como referência os seguintes documentos:

- *Estratégia Corporativa Cohab Minas 2023 a 2027*
- *Plano de Negócios Cohab 2022*
- *Plano de Negócios Cohab 2023*





## Sumário

1. Objetivo	1
2. A Cohab Minas	1
3. Estratégia Corporativa	4
<b>4. Planejamento Estratégico</b>	<b>6</b>
4.1. Oportunidades de desenvolvimento do Negócio da Companhia	7
<b>5. Governança Corporativa, Compliance e Gestão de Riscos</b>	<b>8</b>
<b>6. Avaliação de Desempenho</b>	<b>13</b>
<b>7. Conclusão</b>	<b>14</b>



## 1. Objetivo

O documento “Estratégia de Longo Prazo - Cohab Minas 2024 a 2028” tem como objetivo apresentar as diretrizes que balizam a atuação da Cohab Minas, bem como a análise de riscos e oportunidades para o período.

Em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 13.303/16 e o Decreto Estadual nº 47.154/17, recai sobre a Diretoria Executiva a responsabilidade de apresentar ao Conselho de Administração as estratégias delineadas pela Companhia para atingir os objetivos estratégicos. Compete ao Conselho de Administração a aprovação deste documento, assegurando a integridade e conformidade das estratégias com as diretrizes previamente estabelecidas.

## 2. A Cohab Minas

CNPJ e NIRE	17.161.837/0001-15 e 31300032345
Sede	Rodovia Papa João Paulo II, 4001, Edifício Gerais - 14 andar - Serra Verde, Belo Horizonte
Tipo de estatal	Sociedade de Economia Mista
Acionista controlador	Estado de Minas Gerais
Tipo societário	Sociedade Anônima
Tipo de capital	Fechado
Abrangência de atuação	Regional
Setor de atuação	Habitação

A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas é uma sociedade anônima de economia



mista, de capital autorizado, parte integrante da administração indireta do Estado Minas Gerais, instituída pela Lei Estadual n.º 3.403 de 2 de julho de 1965, proposta pelo então governador José de Magalhães Pinto e aprovada pela Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais. A empresa foi estabelecida com a responsabilidade de executar o Plano de Habitação do Estado de Minas Gerais, com foco nas classes de baixa renda, a fim de mitigar o déficit habitacional e fomentar a urbanização de vilas e favelas em todo o Estado. Em 18 de agosto daquele ano, realizou-se a primeira assembleia da Companhia, e foi aprovado o seu Estatuto, publicado no Diário Oficial do Estado de 01 de setembro. O capital social inicial foi da ordem de 8 milhões e seiscentos mil reais – em moeda de hoje, dividido em 200 mil ações ordinárias.

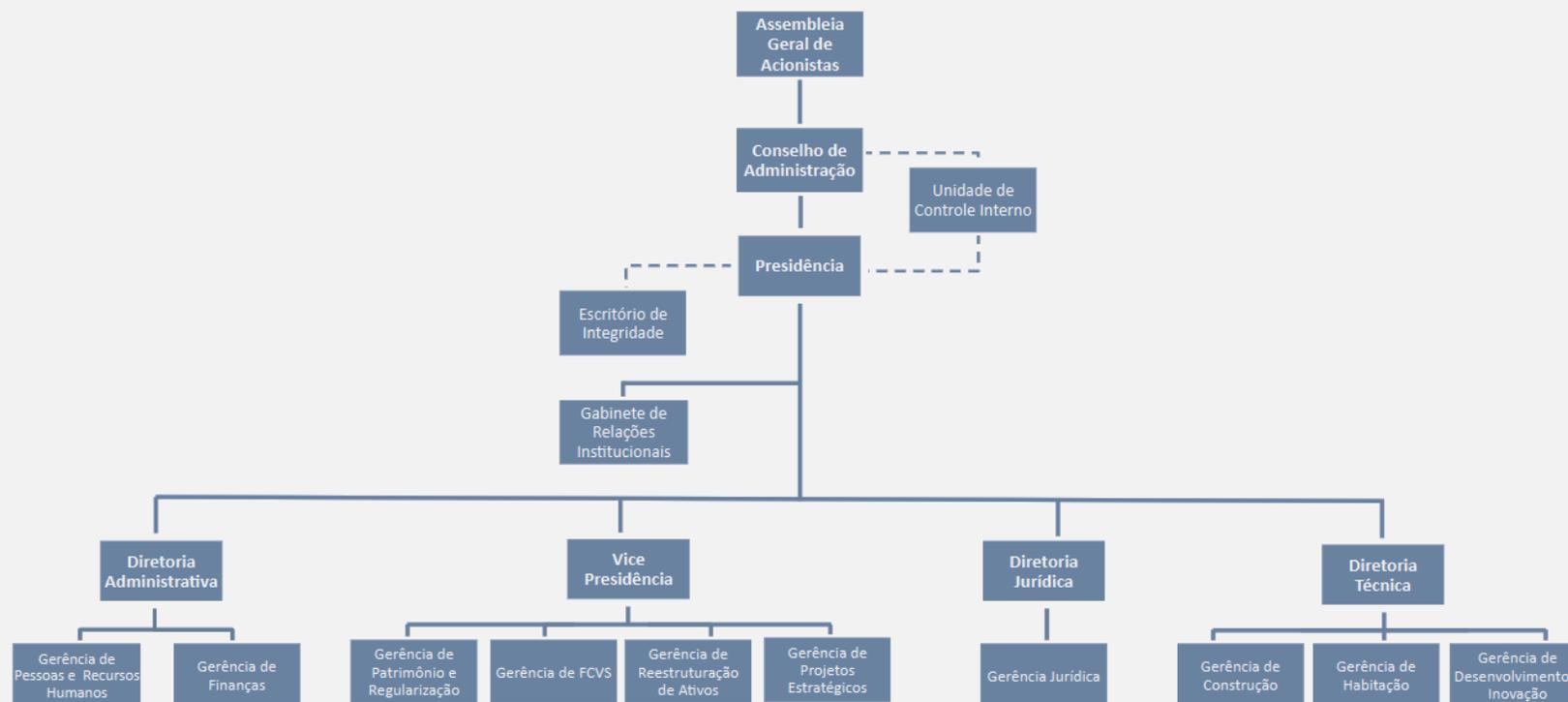
No ano de 2023, a Cohab Minas passou a integrar, por vinculação, a área de competência da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE), conforme inciso II, do parágrafo único, do Art. 23 da Lei n.º 24.313 de 28 de abril de 2023. Cabe ressaltar que a Subsecretaria de Política de Habitação, compõe a estrutura básica da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE), atuará de forma conjunta com a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais, para cumprimento de suas competências e atribuições, estabelecendo o diálogo para oferta de assessoramento técnico aos municípios, elaboração e execução dos planos, programas, projetos e ações da política de habitação, conforme disposto no parágrafo único do Art. 79 do Decreto n.º 48.660 de 28 de julho de 2023.

Com sede em Belo Horizonte, a Cohab Minas construiu 1.357 (mil trezentos e cinquenta e sete) empreendimentos, em 550 (quinhentos e cinquenta) municípios mineiros. Assim, ao longo de seus 58 anos de história, produziu aproximadamente 130.000 (cento e trinta mil) unidades habitacionais. Hoje administra cerca de 42.000 (quarenta e



dois mil) contratos de financiamento habitacional, sendo a maioria deles compostos de recursos retornáveis ao Fundo Estadual de Habitação, do qual a Cohab Minas é gestora e agente financeiro. Tais contratos de financiamento têm previsão de término até o ano de 2050.

O organograma da Cohab Minas foi revisado em março de 2023, estruturado conforme a Resolução Cohab Minas nº 426/2023.





### 3. Estratégia Corporativa

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



#### Missão

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



#### Visão

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



#### Valores

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



#### Pilares

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



Nesse sentido, os objetivos estratégicos da Companhia para o período de 2024 a 2028 foram revisitados em dezembro de 2023 para melhorar continuamente seu desempenho. São estratégias corporativas da Cohab Minas:

**01**

### Relação Institucional e Políticas Públicas

Aprimorar a relação institucional da Cohab Minas com órgãos da administração pública, ampliando a conexão entre os serviços oferecidos e as políticas públicas existentes.

**03**

### Tratativa Definitiva para Ocupações

Concluir as negociações nas ocupações Glória, Vicentão e Carolina Maria de Jesus, assegurando resoluções definitivas para a Cohab Minas.

**05**

### Estruturação de Fundos de Investimento

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

**02**

### Saúde Financeira da Companhia

Adoção de práticas que contribuam para a saúde financeira da Companhia.

**04**

### Parcerias Inovadoras com a Iniciativa Privada

Estabelecer parcerias inovadoras com o setor privado para viabilizar moradias adequadas para famílias de baixa renda.



## 06 Rentabilização de Créditos do FCVS

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

## 07 Investimento em Recursos Humanos e Tecnológicos

Investir em recursos humanos e meios tecnológicos para escalar a entrega de títulos aquisitivos de imóveis, em colaboração com parceiros como CEJUSC e Defensoria Pública.

## 08 Contribuição à Política Habitacional Estadual

Participar ativamente como parceira executora da política habitacional conduzida pela SEDESE, buscando modernização e desenvolvimento de projetos inovadores em Minas Gerais.

### 4. Planejamento Estratégico

As diretrizes estratégicas definidas pela Diretoria Executiva foram materializadas em projetos estratégicos que contemplam ações a serem realizadas no decorrer de 2024 a 2028. Os projetos estratégicos foram cuidadosamente selecionados para direcionar esforços e permitir a criatividade das equipes na busca da melhoria da execução das oportunidades e ações estratégicas da Cohab Minas.

A composição da carteira de projetos, com os indicadores dos respectivos objetivos estratégicos que visa a atender,



ficou assim definida:



#### 4.1. Oportunidades de desenvolvimento do Negócio da Companhia

Além dos projetos estratégicos previamente mencionados, a Cohab Minas busca novas oportunidades de desenvolvimento em seus negócios, destacando-se o **programa HUB MG e o Programa Minha Casa, Minha Vida-2023**. Estas oportunidades estão alinhadas aos objetivos estratégicos da empresa.

A Cohab Minas obteve a aprovação de 24 propostas de soluções tecnológicas no âmbito do programa Hub MG,



promovido pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SEDE). Essas propostas estão destinadas a se tornarem potencializadores essenciais dos projetos e processos da Cohab Minas, impulsionando a inovação e contribuindo significativamente para o desenvolvimento tecnológico da companhia, conforme detalhado no Plano de Negócios 2024.

No que diz respeito ao Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), que tem como objetivo combater o déficit habitacional, a Cohab Minas, frente aos normativos publicados, identificou duas possibilidades de atuação que incluem atuar como (i) proponente em terrenos próprios, (ii) oferecer consultoria a municípios. Além disso, a depender de novos normativos e diretrizes, pode-se atuar em outras frentes. Para explorar essas possibilidades, a empresa aprovou um Plano de Gerenciamento de Projetos para estruturar a sua atuação.

## **5. Governança Corporativa, Compliance e Gestão de Riscos**

As práticas de governança corporativa da Cohab Minas possuem foco na transparência, na atitude respeitosa no relacionamento com todos os seus públicos de interesse, no tratamento equitativo e na prestação de contas clara e objetiva de sua atuação.

Para isso, a Cohab Minas mantém indicadores de transparência, como forma de aumentar e implementar melhores práticas de Governança Corporativa, de modo que atenda toda a legislação pertinente, bem como seus Códigos de Conduta Ética e de Conduta e Integridade, e normativos internos, que são frequentemente atualizados.

O Conselho de Administração, aprovou mudanças ao Estatuto Social da Cohab Minas, com melhores práticas de Governança Corporativa, já aprovadas em Assembleia Geral: (i) a adequação do objeto social da Companhia aos



Projetos Estratégicos que visam a reversão da situação deficitária da empresa; (ii) adequação do Capital Social aos aportes realizados pelo Acionista Controlador, com a devida integralização contábil dos novos ativos; (iii) definição de alçadas de aprovação para Diretores, estabelecendo de forma inequívoca as alçadas de aprovação, protegendo a Cohab Minas de eventuais ações arbitrárias e imprudentes de seus Administradores; (iv) alteração na forma de defesa dos membros da alta gestão e colaboradores, nos casos em que o ato for relacionado ao exercício da função e desde que o ato não seja atentatório e lesivo a Companhia.

Além das alterações estatutárias já aprovadas, o Conselho de Administração, também submeteu ao Comitê de Coordenação e Governança de Estatais – CCGE, na expectativa de manifestação favorável, (v) a criação do Comitê de Auditoria Estatutário, que auxiliará tecnicamente no monitoramento da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, da conformidade, do gerenciamento de riscos e das auditorias interna e independente; (vi) inclusão das áreas de controle, já existentes na Companhia, como Compliance, Gestão de Riscos e Auditoria Interna, fortalecendo ainda mais suas linhas de defesa e a Governança Corporativa.

Há ainda um esforço grande em atender os Indicadores de Governanças das Empresas Estatais, definidos pelo IG-Sest, mesmo que instituído no âmbito das Estatais Federais, o índice é construído com base em recomendações e diretrizes da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE, da Controladoria-Geral da União – CGU e do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, além de elementos contidos também na nova versão do estatuto-modelo divulgado pela Secretaria de Coordenação das Estatais Federais - Sest, é um excepcional meio de promoção das melhores práticas de Governança Corporativa e parâmetro para mensurar a maturidade e estabelecer novas metas a serem alcançadas pela Cohab Minas nos próximos anos.



A Cohab Minas também possui **Política Anticorrupção** e promove entre seus públicos uma rede de confiança e de credibilidade baseada em comportamentos éticos individuais, coletivos e institucionais. Sendo parte integrante do **Programa de Integridade da Cohab Minas**, o **Código de Conduta e Integridade**, incentiva o respeito às leis, às normas e aos regulamentos internos, repudiando toda e qualquer forma de conduta irregular, ilícita ou antiética, tais como conflitos de interesses, atos de corrupção e fraudes, entre outros.

O **Programa de Integridade da Cohab Minas** tem como pilares: o apoio irrestrito da Alta Administração, que incentiva e promove as melhores práticas de Compliance; Canal de Denúncias para recebimento e tratamento adequado de demandas relacionadas à integridade, com a garantia do anonimato e não retaliação; a Comissão de Ética atuante na promoção das diretrizes do Código de Conduta Ética e em um ambiente mais harmônico e saudável para os colaboradores; e, atualização constante de normativos internos.

Em 2024 será lançado o **Primeiro Plano de Integridade da Cohab Minas**, que promoverá importantes avanços ao Programa de Integridade da Companhia e que está totalmente alinhado com a **Política Mineira de Promoção da Integridade – PMPI**.

A estruturação do **Programa de Integridade** está sendo realizada a partir do diagnóstico prévio, decorrente dos resultados da **Primeira Pesquisa de Percepção da Integridade** na Cohab Minas, elaborada pelo Escritório de Integridade, em conjunto com o Grupo de Trabalho constituído pela Portaria 3079/23.

Para dar continuidade aos trabalhos e debates já iniciados junto ao Grupo de trabalho que elabora o Primeiro Plano de Integridade da Cohab Minas, está prevista a criação da **Comissão Permanente de Promoção da Integridade e da Diversidade**, para que a Companhia possa debater permanentemente e implementar mudanças necessárias e



latentes em nossa sociedade, para reverberar bons exemplos de inclusão e de boas práticas de integridade no Estado de Minas.

A Gerência de Projetos Estratégicos e o Escritório de Integridade, já iniciaram estudos para implementação do **Relatório de Sustentabilidade da Cohab Minas**, por meio da divulgação anual de um relatório, seja ele integrado ou de sustentabilidade, em cumprimento à Lei nº 13.303/2016. Dessa forma, estão sendo conduzidos estudos e levantamentos fundamentados nos padrões do *Global Reporting Initiative-GRI*, organização internacional referência de padrões independentes de práticas para as empresas prestarem contas, em que serão captadas informações, conceitos e concepções junto à outras empresas importantes que possuem experiência com o relatório, tanto do setor privado quanto do público.

A **Elaboração do Relatório de Sustentabilidade e o Programa de Educação Corporativa**, subeixo do Plano de Integridade, que está sendo desenvolvido em parceria com a Gerência de Recursos Humanos, serão entregas que também farão parte do **Projeto de Gestão do Conhecimento em 2024**, o que demonstra a sinergia e trabalho multisetorial para atingimento dos melhores resultados para a Companhia.

Em 2023 a Cohab Minas aderiu à consultoria voltada para a implementação das ações necessárias à promoção da integridade e da ética, estabelecidas pelo **Programa Nacional de Prevenção à Corrupção - PNPC**, oferecida, no âmbito da Controladoria-Geral do Estado, pela Diretoria de Auditoria em Programas Governamentais, para próximo ciclo – 2024, o que lhe garante o direito de utilizar o selo e-Prevenção.

Essas são ações que reforçam o alinhamento da Cohab Minas às diretrizes estabelecidas pelo Governo de Minas, especialmente no que toca ao combate à corrupção e promoção da integridade.



Em 2024 a Cohab Minas irá aprimorar as ações relacionadas à Gestão de Riscos, em consonância com sua Política de Gestão de Riscos, que possui como princípios:

- A gestão de riscos deve estar alinhada e coerente com o plano estratégico da Cohab Minas.
- A gestão de riscos insere-se no compromisso da companhia de atuar de forma ética e em conformidade com os requisitos legais e regulatórios estabelecidos nas jurisdições pertinentes.
- Os riscos devem ser considerados na tomada de decisões e a sua gestão deve ser realizada de maneira integrada, permitindo que a organização aumente sua confiança em alcançar os resultados desejados.
- As respostas aos riscos identificados devem considerar os possíveis impactos à Companhia e devem ser orientadas para a preservação ou agregação de valor à instituição e, em última análise, ao interesse coletivo, com melhorias na qualidade dos serviços ofertados pelo governo e a eficácia de suas políticas públicas.

A Gestão de Riscos da Cohab Minas tem o objetivo principal de promover apoio à tomada de decisões. Outras expectativas relevantes, são:

- Aumentar a eficiência da gestão para o alcance dos objetivos.
- Melhorar a comunicação organizacional e acompanhamento dos trabalhos.
- Criar a mentalidade e a cultura de riscos.
- Aperfeiçoar os mecanismos de controle interno.
- Proteger o ambiente interno, o patrimônio e as informações.
- Favorecer a transparência e prestação de contas à sociedade.



Cabe ressaltar que a Gestão de riscos da Cohab Minas não tem a pretensão de identificar e tratar todo e qualquer risco que possa existir na companhia, o que seria extremamente custoso, senão impossível. Ao invés disso, presta-se a fornecer um arcabouço de conhecimentos e procedimentos que possa contribuir para melhor administração das incertezas significativas que permeiam a instituição.

## 6. Avaliação de Desempenho

Alinhada aos objetivos estratégicos da Cohab Minas com foco no objetivo estratégico nº 9, a avaliação de desempenho prevista tem um enfoque estratégico na gestão de pessoas como peça-chave para o sucesso da Companhia em sua trajetória para os próximos anos.

As avaliações de desempenho estão planejadas para ocorrer no mínimo uma vez por ano e elas visam mensurar não apenas o desempenho individual, mas também a forma como os colaboradores contribuem para o alcance dos objetivos da Companhia.

Os critérios da avaliação estão alinhados com a missão, visão, valores e pilares da Companhia, promovendo, assim, uma abordagem holística que impulsiona o aprimoramento contínuo.

Essa iniciativa visa um ambiente de trabalho mais eficiente, estimulando não apenas a satisfação, mas também o melhor desempenho organizacional dos colaboradores.



## 7. Conclusão

O documento "Estratégias de Longo Prazo - 2024 a 2028" oferece uma visão abrangente das diretrizes, metas e estratégias delineadas pela Cohab Minas para os próximos anos. Ao longo de suas cinco décadas de existência, a empresa consolidou-se como uma peça fundamental na promoção da habitação acessível em Minas Gerais.

A revisão aos objetivos estratégicos para o período de 2024 a 2028 reflete o compromisso contínuo da Companhia em adaptar-se às demandas do cenário econômico e social, buscando aprimorar constantemente seu desempenho. A elaboração de projetos estratégicos e a ênfase no monitoramento sistemático indicam um esforço significativo para traduzir as estratégias em ações tangíveis.

Destacam-se também as oportunidades de desenvolvimento de negócios, especialmente através da participação no programa HUB MG e Programa Minha casa minha vida, evidenciando a capacidade da Cohab Minas de inovar e colaborar com outros setores para impulsionar soluções tecnológicas.

A Governança Corporativa, Compliance e Gestão de Riscos emergem como pilares fundamentais para a Cohab Minas. As práticas de governança, a adesão ao Programa Nacional de Prevenção à Corrupção, e o lançamento do Plano de Integridade demonstram um compromisso robusto com a ética, transparência, e o cumprimento das melhores práticas de governança.

A proposta de elaborar um Relatório de Sustentabilidade reflete a responsabilidade social da Cohab Minas e seu comprometimento com a transparência. Ao seguir padrões internacionais, a empresa demonstra a busca por boas práticas e pela prestação de contas sobre seu impacto ambiental e social.



A Avaliação de Desempenho, centrada na gestão de pessoas, é uma peça-chave para o sucesso da Cohab Minas. A avaliação semestral, alinhada aos valores e pilares da empresa, busca não apenas medir o desempenho individual, mas também reconhecer contribuições para os objetivos organizacionais, promovendo um ambiente de trabalho eficiente e orientado para resultados.

Em síntese, a "Estratégia de Longo Prazo - Cohab Minas 2024 a 2028" revela uma abordagem abrangente e integrada para enfrentar os desafios e oportunidades futuras, reforçando o compromisso da Cohab Minas em promover habitação digna, inovação, e sustentabilidade em sua atuação.

"O planejamento não diz respeito a decisões futuras, mas às implicações futuras de decisões presentes" -

PETER DRUCKER

O Conselho de Administração da Cohab Minas declara que aprovou, em sua 473ª reunião extraordinária, em 28 de dezembro de 2023, o documento "Estratégia de Longo Prazo 2024-2028", em conformidade com a Lei nº 13.303/16 e ao Decreto Estadual nº 45.154/17.

# COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE MINAS GERAIS



**COHABMINAS**



**MINAS  
GERAIS**

GOVERNO DIFERENTE.  
ESTADO EFICIENTE.

Cidade Administrativa Tancredo Neves  
Rodovia João Paulo II, 4.001 - Serra Verde, Belo Horizonte - MG  
Edifício Gerais 14º andar. CEP: 31630-901