

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE MINAS GERAIS

**PLANO DE  
NEGÓCIOS  
2024**



COHAB MINAS

# Apresentação

Este documento apresenta o *Plano de Negócios da Cohab Minas* para o ano de 2024, delineando metas, resultados estratégicos e diretrizes para orientar as atividades durante esse período. O desenvolvimento deste plano baseou-se em documentos anteriores, notadamente as "*Estratégias de Longo Prazo 2019 a 2023*" e o "*Plano de Negócios 2022 e 2023*" da Cohab Minas".

O Plano de Negócios reflete o compromisso contínuo da Cohab Minas com a excelência operacional e o crescimento sustentável, alinhando-se às estratégias previamente traçadas e aproveitando as lições aprendidas nos períodos anteriores.



# Sumário

<b>Objetivo</b>	<b>1</b>
<b>Carteira de Projetos</b>	<b>2</b>
<b>Projetos Estratégicos</b>	<b>5</b>
<b>Oportunidades de desenvolvimento do Negócio da Companhia</b>	<b>12</b>
Programa HUB MG	12
Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)	18
<b>Plano de Viabilidade Econômico-Financeira</b>	<b>19</b>
Previsão de resultados considerando o cenário atual da Companhia: 2022-2023	19
Garantia da dívida FGTS frente à Caixa	22
<b>Conclusão</b>	<b>24</b>

## Objetivo

O Plano de Negócios da Cohab Minas tem como objetivo apresentar as ações que serão implementadas para atender às diretrizes que orientarão a atuação da Cohab Minas durante **o ano de 2024**.

Em conformidade com as disposições da Lei nº 13.303/16 e do Decreto Estadual nº 47.154/17, cabe à Diretoria Executiva a responsabilidade de, anualmente, submeter ao Conselho de Administração o Plano de Negócios da Cohab Minas, sendo a aprovação desse plano de competência do referido Conselho.





## Carteira de Projetos

A Carteira de Projetos Estratégicos da Cohab Minas está alinhada aos objetivos estratégicos delineados a partir da missão, visão e valores, da companhia, os quais foram detalhadamente expostos no documento "Estratégias de Longo Prazo 2024-2028".

Os objetivos estratégicos definidos para o ano de 2024 foram submetidos a uma revisão em dezembro de 2023. Essa revisão foi motivada pela experiência acumulada pela atual gestão da companhia, que tem como meta aprimorar de maneira contínua o desempenho organizacional.

Nesse contexto, torna-se imperativo ampliar o escopo de projetos estratégicos, visando orientar esforços e garantir o sucesso nas ações estratégicas da instituição.

Os projetos estratégicos, fundamentais para atingir tais objetivos propostos são:

### **PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**

Projeto relacionado ao Programa Minha Casa, Minha Vida com ações direcionadas conforme portarias federais lançadas em 2023

### **CONSULTORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO**

Projeto destinado a prestar suporte técnico aos municípios, viabilizando unidades habitacionais em terrenos municipais

### **REURB COHAB**

Projeto voltado para a regularização de imóveis e emissão de títulos de aquisição por meio da REURB

### **OCUPAÇÕES URBANAS**

Projeto com propósito de lidar e resolver compromissos assumidos pela Cohab Minas em ocupações urbanas, como as Ocupações Carolina Maria de Jesus, Vicentão e Glória

### **PROGRAMA PARCERIAS**

Projeto que objetiva a finalização das unidades habitacionais viabilizadas por meio do Programa Parcerias

### **MODERNIZAÇÃO DO SISTEMA DE ESCRITURAS**

Projeto focado na atualização e aprimoramento do sistema de escrituras, garantindo eficiência e conformidade com as práticas modernas

### **MEU LAR**

Projeto envolvendo modelagens jurídicas e parcerias com o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) e a Defensoria Pública de Minas Gerais (DPMG)



# Projetos Estratégicos

## PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA 2023

### OBJETIVOS

- Apresentar as possibilidades de atuação da Cohab Minas no Programa Minha Casa Minha Vida 2023.

### ENTREGAS

- Entregar o desenvolvimento/estruturação das duas possibilidades de atuação da Cohab no Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo (i) proponente em terrenos próprios, (ii) oferecer consultoria a municípios.
- Monitoramento da participação da companhia como agente promotor do empreendimento aprovado para a cidade de Passos.

## CONSULTORIA TÉCNICA DE HABITAÇÃO

### OBJETIVOS

- Viabilizar o desenvolvimento de novas unidades habitacionais em Minas Gerais
- Assinar contratos e termos de cooperação com municípios, em todas as regiões do Estado de Minas Gerais, observando as diretrizes e prioridades definidas pela política habitacional do Estado, formulada pela Secretaria de Desenvolvimento Social (SEDESE).

### ENTREGAS

- 5 contratos de consultoria assinados

## REURB COHAB

### OBJETIVOS

- Regularizar unidades habitacionais objeto de contrato de financiamento por meio da Reurb

### ENTREGAS

- Emissão de 4.238 títulos de propriedade durante o ano de 2024 por meio de Reurbs. Atualmente com pendência de regularização fundiária, encontram-se 310 conjuntos, totalizando 12.572 Unidades Habitacionais, distribuídos em 211 municípios.



## OCUPAÇÕES URBANAS

### OBJETIVOS

- Resolução dos compromissos assumidos pela Cohab Minas entre os anos de 2017 e 2018 envolvendo a temática das ocupações urbanas, a saber:  
(I) Ocupação Carolina Maria de Jesus;  
(II) Ocupação Vicentão;  
(III) Ocupação Glória em Uberlândia.

### ENTREGAS

- Ocupações Carolina e Vicentão: Andamentos dentro do Estado para permitir a desapropriação e doação de terreno ofertado como condição para a conclusão do encerramento dos termos de convênio 002/2018 e 004/2018.
- Ocupação Glória: Conclusão do procedimento de REURB e alinhamento com o Estado para viabilizar o aporte de recursos prometidos para a realização de obras.

## PROGRAMA PARCERIAS

### OBJETIVOS

- Viabilizar o desenvolvimento de novas unidades habitacionais em Minas Gerais.

### ENTREGAS

- Conclusão das obras e entrega das unidades habitacionais aos proprietários.



## MODERNIZAÇÃO DO SISTEMA DE ESCRITURAS

### OBJETIVOS

- Sistematizar solução digital para emissão de documentos finais implementada.

### ENTREGAS

- Sistematizar solução digital para emissão de escrituras de forma a reduzir o tempo de emissão de documentos finais, viabilizando a maior assertividade das informações.

## MEU LAR

### OBJETIVOS

- Viabilizar a emissão de escrituras de casos selecionados pelo Projeto Mutirão de Escrituras em que a realização de acordo perante o Judiciário seja necessário.

### ENTREGAS

- As entregas serão mensuradas quando da implantação do projeto Mutirão de Escrituras em 2024.



## FIDC

### OBJETIVOS

- Maximizar o retorno financeiro;
- Capitalizar a Cohab Minas a curto prazo;
- Otimizar a destinação dos ativos da companhia;
- Promover maior liquidez dos ativos;
- Reduzir custos na gestão dos ativos;
- Organizar a informação relativa aos ativos; e
- Desonerar administrativamente a companhia.

### ENTREGAS

- Estima-se arrecadar R\$6,7 milhões em 2024, o que representa um valor projetado 35% maior do que a série histórica para os contratos de financiamento originados com recursos da Companhia;
- Efetuar a transmissão eficaz e efetiva dos dados dos contratos de financiamento da Cia ao Fundo e às empresas do Consórcio vencedor da licitação;
- Ceder 100% da carteira de recebíveis de contratos de financiamento para o fundo;
- Angariar os recebíveis cobrados pelo fundo aos credores e gerar caixa para a Cohab;

## FII

### OBJETIVOS

- Maximizar o retorno financeiro;
- Capitalizar a Cohab Minas a curto prazo;
- Otimizar a destinação dos ativos da companhia;
- Promover maior liquidez dos ativos; Reduzir custos na gestão dos ativos;
- Organizar a informação relativa aos ativos; e
- Desonerar administrativamente a companhia

### ENTREGAS

- Publicar o Edital de contratação do Consórcio para a criação do Fundo;
- Realizar uma licitação transparente, legal e eficiente nos moldes do FIDC Cohab Minas para contratação dos prestadores de serviço;
- Registrar o fundo junto à autarquia vinculada ao Ministério da Fazenda (Comissão de Valores Mobiliários - CVM);
- Transferir a carteira de imóveis da Cia para que o Fundo faça uma gestão mais eficiente dos ativos imobiliários.



## RENTABILIZAÇÃO DE IMÓVEIS

### OBJETIVOS

- Maximizar o retorno financeiro;
- Capitalizar a Cohab Minas a curto prazo;
- Otimizar a destinação dos ativos da companhia;
- Promover maior liquidez dos ativos;
- Reduzir custos na gestão dos ativos;
- Organizar a informação relativa aos ativos; e
- Desonerar administrativamente a Companhia.

### ENTREGAS

- Realizar a venda dos imóveis com interessados e áreas aptas à comercialização de maior valor econômico, métrico ou com manifestação de interesse;
- Sucesso esperado de R\$ 18 milhões de arrecadação;
- Sanear, pelo menos, 710 imóveis ocupados ou com restrições, os transformando em Cluster A (imóveis desimpedidos, com laudo vigente e manifestação de interesse); e
- Realizar prospecção de, pelo menos, 60% dos interessados (tais como pessoas físicas, empresas, fundos de investimentos imobiliários e etc).

## FCVS

### OBJETIVOS

- Atuar de maneira estratégica visando viabilizar a compensação da dívida do FGTS com o crédito ou alienação dos títulos do FCVS; e
- Melhorar o relacionamento com a Caixa Econômica Federal.

### ENTREGAS

- Desenvolver estratégia para rentabilização da Carteira;
- Desenvolver estratégia para operacionalização do trabalho;
- Efetivar a primeira novação dos créditos;
- Aprovar normativo interno com tratativas para os contratos com RNV;
- Encaminhar solução para negociação da dívida do FGTS com o FCVS

## CONTABILIZAÇÃO POR CENTRO DE CUSTOS

### OBJETIVOS

- Associar custos e valores arrecadados aos projetos e às áreas da Companhia, visando a melhoria da gestão financeira. A estruturação do Pilar “Centro de Custos” será desenvolvida no ano de 2023 quando será melhor delimitado o escopo de implantação do projeto e os resultados esperados.

### ENTREGAS

Não há entregas previstas.



# 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 Minha Casa, Minha Vida-2023 e HUB MG**. Estas oportunidades estão alinhadas aos objetivos estratégicos da empresa.

## Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)

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.



## Programa HUB MG

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.



Na tabela a seguir são expostos os desafios da Cohab Minas aprovados no Hub MG:

DESAFIOS HUB	ASSUNTO PRINCIPAL
Como habilitar 4.724 contratos e apresentar 21.145 recursos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, até 2026, empregando o uso de tecnologias digitais?	Habilitação de Contratos e Recursos no FCVS

<b>DESAFIOS HUB</b>	<b>ASSUNTO PRINCIPAL</b>
Como avaliar a carteira de créditos potenciais decorrentes do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) de titularidade da COHAB Minas?	Avaliação da Carteira de Créditos do FCVS
Como podemos identificar, de forma ágil, quais as teses jurídicas existentes e tendências atuais nos julgamentos dos tribunais (jurimetria) sobre questões relevantes envolvendo os créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS?	Identificação Rápida de Teses Jurídicas e Jurimetria - FCVS
Como podemos armazenar, consultar, extrair informações de 40 mil contratos inativos/finalizados que estão arquivados no Sistema Gestor Hipotecário? (acervo digital de informações)	Gestão documental
Como agilizar o processo de busca de informações pessoais (como CPF e endereço) dos mutuários da Cohab para completar informações cadastrais necessárias à elaboração de contratos de compra e venda.	Gestão documental
Como implementar um Sistema de Gestão do Conhecimento Organizacional visando o compartilhamento de experiências, boas práticas, acervo documental, histórico e informações da companhia?	Gestão do conhecimento
Como tornar mais ágil, eficiente e transparente o processo de coleta de dados e documentos de pessoas interessadas em adquirir uma moradia subsidiada por programas habitacionais?	Coleta de dados e documentos

<b>DESAFIOS HUB</b>	<b>ASSUNTO PRINCIPAL</b>
Como criar um exportador de dados da aplicação Totvs/Datasul para poder atender as demandas de dados das diversas gerências que utilizam esta aplicação?	Exportador de Dados Totvs/Datasul
Como podemos tornar mais eficiente a alienação de imóveis não operacionais da Cohab Minas com a emissão de laudos de avaliação por profissionais habilitados em escala?	Rentabilização de Imóveis
Como podemos reduzir o tempo de leitura de certidões de matrículas de imóveis, utilizando recursos tecnológicos ágeis, para extrair informações e alimentar sistemas e documentos.	Redução do Tempo de Leitura de Certidões - Patrimônio
É possível criar ferramentas tecnológicas para automatizar a leitura e reconhecimento de dados em documentos e imagens, de modo a extrair destes, dados específicos que tragam celeridade, eficiência e qualidade no processo de apresentação de documentos pela Cohab Minas à Caixa?	Automatização na Apresentação de Documentos à Caixa - FCVS
Como podemos reduzir o tempo de análise e preparo de recursos administrativos a serem apresentados para a Caixa Econômica Federal visando a monetização de 26.845 contratos de financiamento habitacionais com cobertura de FCVS, contratos estes que neste momento figuram como prejuízo para a Cohab Minas.	Análise e Preparo de Recursos Administrativos - FCVS
Como podemos ler e analisar os documentos que compõem a Carteira de Contratos de Financiamento Habitacionais da Cohab Minas, com Cobertura de FCVS, composta de 49.899 contratos com aproximadamente 60 páginas em cada um.	Abordagem Eficiente para Grandes Volumes de Contratos - FCVS

<b>DESAFIOS HUB</b>	<b>ASSUNTO PRINCIPAL</b>
Como podemos realizar a guarda patrimonial de modo rápido e tecnológico, dispensando visitas in loco?	Guarda Patrimonial Rápida e Tecnológica:
Como poder realizar busca ativa de jurisprudências, decisões e legislações (jurimetria/data law) relacionadas ao tema de habitação, refinando para as especificidades da COHAB MINAS?	Busca Ativa de Jurisprudências e Data Law
Como podemos otimizar/automatizar a emissão de Certificados de Registro Cadastral - CRC Cohab Minas para fornecedores participarem de licitações?	Otimização na Emissão de Certificados de Registro Cadastral
Como facilitar o atendimento à Prefeitura e ao cidadão por meio do Programa Cohab Mais Perto, dependendo cada vez menos do atendimento pessoal e incentivando cada vez mais o uso de ferramentas tecnológicas?	Facilitar Atendimento por Meio do Programa Cohab Mais Perto:
Como unificar as duas portas de entrada para demandas de mutuários (Cohab Mais Perto e Cohab Atende) em uma plataforma/sistema capaz de gerenciar tais demandas?	Unificação de Portas de Entrada para Demandas de Mutuários
Como integrar dados e documentos entre Cohab e municípios que desejam viabilizar novos empreendimentos habitacionais de interesse social?	Integração de Dados e Documentos entre Cohab e Municípios:
Como criar uma plataforma que alimente, sincronize e integre as informações entre o AUTOJUR, o SGH e o GED (gestão eletrônica de documentos).	Plataforma de Integração entre AUTOJUR, SGH e GED

DESAFIOS HUB	ASSUNTO PRINCIPAL
Como podemos aumentar a eficácia da alienação de imóveis não operacionais da Cohab Minas utilizando estratégias de marketing?	Rentabilização de imóveis
Como realizar cessões e mudanças de titularidade de contratos de financiamentos ativos de maneira mais segura, ágil, moderna e menos burocrática?	Cessões e Mudanças de Titularidade de Contratos:
Como podemos cumprir as exigências técnicas (Art. 35, Lei 13465/2017) para fins de regularização fundiária de interesse social em núcleos informais de grande complexidade urbanística e ambiental em Belo Horizonte edificados pela Cohab Minas há décadas?	Exigências Técnicas para Regularização Fundiária
Como criar um sistema que aprimore os processos de envio de boletos de prestações de contratos de financiamento de forma eletrônica (WhatsApp e outros) que higienize o banco de dados, que reduza custos e gere boletos eletronicamente, de forma integrada aos sistemas utilizados internamente?	Aprimoramento no Envio Eletrônico de Boletos

# Plano de Viabilidade Econômico-Financeira

## Previsão de resultados considerando o cenário atual da Companhia: 2022-2024

O cenário para a Companhia projetado com base em nosso histórico de resultados operacionais, nas despesas estimadas a preços de mercado, nas receitas previstas, necessários ao seu custeio e funcionamento, deve seguir o comportamento a seguir em comparação a 2023:

<b>FLUXO DE CAIXA 2022-2024 (R\$)</b>			
<b>RESUMO DAS RECEITAS</b>	<b>2022</b>	<b>2023 - Previsão</b>	<b>2024 - Previsão</b>
Arrecadação de Prestações (Cohab Minas)	7.510.460,18	6.943.945,06	7.257.116,98
Recebimentos do FEH - Seguro Habitacional	4.544.229,25	4.118.170,30	3.953.443,49
Recebimentos do FEH - Taxa de Administração (TAC)	11.475.184,35	11.735.369,23	12.322.137,69
Ressarcimentos do FEH - ITBI e Despesas Cartorárias	217.710,24	189.745,31	218.207,11
Recebimento TAC/ FETG - Fundo Especial do Triângulo do Glória	103.928,80	127.553,35	165.819,35

Venda de Ativos (Fazenda Marzagão * e loteamento Santa Luzia e Escolas em Patos de Minas, Ubá e Vespasiano)	58.977.884,48	10.008.442,41	5.445.382,49**
<b>(A) TOTAL GERAL - RECEITAS (R\$)</b>	<b>82.829.397,30</b>	<b>33.123.225,66</b>	<b>29.362.107,11</b>

\* O processo de desapropriação e alienação de parte do terreno denominado “Fazenda Marzagão”, foi finalizado em fevereiro de 2022.

\*\* Há possibilidade de receitas adicionais na ordem de **R\$ 39,6 milhões** no exercício de 2024 decorrentes de: i) indenização pela desapropriação do imóvel ocupado pela prefeitura de Belo Horizonte, no Bairro Vale do Jatobá, com valor estimado de R\$ 24 milhões; ii) Indenização pela desapropriação de outros imóveis ocupados pelo mesmo município, com valor total estimado de R\$ 12,5 milhões; iii) alienação de apartamentos de propriedade da Cohab Minas, avaliados em R\$3,6 milhões; iv) alienação de imóveis ocupados pela Copasa - MG, com valor estimado em R\$4,5 milhões.

<b>RESUMO DAS DESPESAS</b>	<b>2022</b>	<b>2023 - Previsão</b>	<b>2024 - Previsão</b>
Despesas com Pessoal	19.970.683,13	19.772.534,54	21.168.924,12
Despesa com Encargos	11.169.282,84	11.280.684,78	11.839.439,81
Despesa com Benefícios	2.974.368,43	3.546.740,44	3.152.830,54
<b>SUB-TOTAL (R\$)</b>	<b>34.114.334,40</b>	<b>34.599.959,76</b>	<b>36.161.194,46</b>

Despesa com Seguro Habitacional e ônus hipotecário	8.507.045,45	7.702.400,35	8.472.640,39
Despesa com Serviços de Terceiros (Informática e Manutenção, Cobrança Terceirizada, Gestão Documental, Locação de Imóvel, Locação de Veículo, Publicações, Reprografia, Postagem, entre outros)	10.051.639,46	11.056.452,31	12.162.097,54
Despesas Serviços de Mão de Obra Terceirizada	2.370.863,07	2.607.458,69	2.868.204,56
Repasse Arrecadação FETG (Fundo do Triângulo do Glória)	705.145,36	775.755,40	853.330,94
Despesas com ITBI e Despesas Cartorárias	253.112,65	278.145,96	305.960,56
Recolhimento de Tributos de Terceiros (ISS, INSS, IR, TF)	201.125,74	221.345,74	243.480,31
Despesas Judiciais	1.302.520,36	1.430.420,32	1.573.462,35
RFB/PGFN - Parcelamento	3.229.260,20	3.181.875,09	3.034.898,30
Repasses Ministério das Cidades (Programa Minha Casa Minha Vida)	0,00	665.000,00	665.000,00
Pagamento de Dissídio – Ação Judicial	0,00	1.229.449,62	1.835,007,48
<b>SUB-TOTAL (R\$)</b>	<b>26.620.712,29</b>	<b>29.148.303,48</b>	<b>30.179.074,95</b>
<b>(B) TOTAL GERAL DESPESAS (R\$)</b>	<b>61.595.080,72</b>	<b>63.748.263,24</b>	<b>66.340.269,41</b>

<b>(C) TOTAL GERAL= (A) - (B) (R\$)</b>	<b>21.234.316,58</b>	<b>-30.625.037,58</b>	<b>-36.978.162,30</b>
<b>SALDO ANTERIOR</b>		<b>18.984.209,74</b>	<b>4.596.445,14</b>

Considerando a projeção de déficit para o próximo exercício, a Diretoria Executiva está realizando 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:

- a) avaliação quanto à redução da despesa de folha de pessoal;
- b) avaliação quanto à possibilidade de redução de valores de contratos vigentes;
- c) saneamento da base de dados de mutuários falecidos, viabilizando o pleito para recebimento de indenização e o encerramento do pagamento dos prêmios mensais, em caso de inadimplentes;
- d) rentabilização do ativo imobiliário da Companhia, por meio de alienações e dação de imóveis em pagamentos de débitos.

## **Garantia da dívida FGTS frente à Caixa**

Os valores referentes à dívida junto à Caixa Econômica Federal - CAIXA/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 tal 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:

<b>RESUMO GARANTIA DA DÍVIDA FRENTE A CAIXA</b>	
<b>FCVS (CRÉDITO) X FGTS (DÉBITO)*</b>	<b>Total Geral (R\$)</b>
Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS (Expectativa de Crédito Junto a CAIXA) - Vide tabela a seguir	1.153.943.555,40
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (Projeção da Dívida frente a CAIXA)	1.349.112.875,70
<b>TOTAL</b>	<b>-195.169.555,40</b>

\* Dados oficiais da CAIXA, que podem ser alterados por decisão judicial, tendo em vista a ação judicial proposta pela Cohab Minas, bem como eventuais outras medidas passíveis de adoção para questionamento do passivo.

\* Dados de 18 de Dezembro de 2023

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

Status dos Contratos	Nº de Contratos	Valor Atualizado (R\$)
Quitado	4.717	79.618.239,34
Não homologado	129	1.828.907,70
Homologado RCV	13.811	285.185.178,24
Homologado RNV	3.340	66.036.459,65
Homologado SM	142	2.315.297,21
Negados	27.756	718.959.473,26
<b>Total geral</b>	<b>49.895</b>	<b>1.153.943.555,40</b>

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

Finalmente, segue a expectativa de recebíveis decorrentes de créditos da FCVS para o ano de 2024:

EXPECTATIVA DE RECEBÍVEIS - FCVS (R\$)	
2023	2024
0,00	241.000.000,00

\* No exercício de 2023 não foram novados créditos oriundos da CAIXA/FCVS. Para o ano de 2024 está prevista a efetivação do primeiro contrato de novação da Companhia no importe de R\$61 milhões, dos quais R\$18 milhões

serão destinados ao abatimento de passivos de contribuições trimestrais de FCVS e R\$43 milhões no abatimento da quantia devida ao FGTS. A medida ainda visa viabilizar outras novações de créditos já auditados, provavelmente no próprio ano de 2024, com valores estimados em R\$180 milhões, os quais devem ser integralmente destinados à amortização da dívida perante a CAIXA/FGTS.

Cumprir destacar que a Diretoria Executiva - DEX criou, em 2023, a Gerência de FCVS, por meio da qual 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; (ii) otimizações no sistema de gestão interno da Companhia (Sistema Gestor Hipotecário - SGH), especialmente no que concerne ao módulo FCVS; (iii) avaliação quanto a eventual terceirização dos serviços; (iv) medidas para avaliar a possibilidade de questionamento da dívida, bem como início de tratativas para eventual negociação/acordo junto à CEF; (v) atuação institucional perante a CEF (FGTS e FCVS), Associação Brasileira de Cohab – ABC, que tem assento junto ao Conselho Curador do FCVS; e (vi) 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.

## Conclusão

A entrega do documento Plano de Negócios 2024 estabelece os rumos da Cohab Minas para o próximo exercício, definindo de forma clara os rumos e metas a serem buscados, promovendo um alinhamento essencial entre os níveis estratégico e operacional. Essa iniciativa destaca a importância da continuidade dos projetos estratégicos, a abertura para novas iniciativas e o comprometimento em cumprir as recomendações dos órgãos de controle, reforçando o compromisso da Cohab Minas com a excelência operacional e o cumprimento das exigências legais e regulatórias.

Como complemento ao compromisso com a conformidade e transparência, será lançado, em janeiro de 2024, 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, além disso a empresa planeja iniciar os estudos para a elaboração de um Relatório de Sustentabilidade. Esse conjunto de iniciativas consolida a posição da Cohab Minas não apenas como uma entidade empresarial, mas como uma parceira dedicada à integridade, ao bem-estar da comunidade e à sustentabilidade a longo prazo. A projeção do Relatório de Sustentabilidade reflete o zelo da atual gestão com a transparência, boas práticas e responsabilidade social, fortalecendo a imagem da Cohab Minas como uma empresa comprometida com o futuro e o desenvolvimento sustentável.

O Conselho de Administração da Cohab Minas declara que aprovou, em sua 473ª reunião extraordinária, em 28 de dezembro de 2023, o documento “Plano de Negócios 2024”, em conformidade com a Lei nº 13.303/16 e ao Decreto Estadual nº 45.154/17.

# COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE MINAS GERAIS



**COHAB MINAS**



**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