



# Indicadores e Metas Estratégicas

ANÁLISE DE ATENDIMENTO  
DAS METAS E RESULTADOS

ART. 23, LEI Nº 13.303 DE 30  
DE JUNHO DE 2016

2024



# Identificação Geral

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

Auditoria Independente

CORPORATIVA, AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA

Audidores Independentes S/S

Maria Elizabete de Freitas Morais – Sócia Responsável Técnico

Contato: corporativa.audidores@gmail.com

tel.: +55 (61)3201-3636 (61) 98644-6818

## **Conselho de Administração**

Ricardo Augusto Gontijo Vivian (Presidente)

Célio Benício Siqueira Filho

Paulo Henrique Cotta Pacheco

## **Diretoria Executiva**

Márcio Almeida Bernardino (Presidente)

João Victor Moura de Medeiros (Vice-Presidente)

Silas Fagundes de Carvalho (Diretor Administrativo)

Gustavo Fonseca Nogueira (Diretor de Engenharia e Desenvolvimento)

José Bonifácio Couto de Andrada (Diretor de Habitação)





# Apresentação

O relatório "Indicadores e Metas 2024" apresenta uma análise detalhada dos resultados dos projetos estratégicos executados pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais ao longo do exercício de 2024. O documento ressalta o compromisso com a transparência na gestão e o esforço contínuo na busca pela eficiência operacional.

Seu objetivo cumprir as determinações estabelecidas no art. 23 da Lei nº 13.303/2016 e no art. 34 do Decreto Estadual nº 47.154/2017. Conforme estabelecido, cabe ao Conselho de Administração conduzir anualmente a análise do atendimento das metas e resultados, na execução do plano de negócios e da estratégia de longo prazo.

Desta forma, o relatório formaliza os resultados obtidos nos indicadores e metas até dezembro de 2024. Além de cumprir as obrigações legais, o documento reforça o compromisso da Cohab Minas com a transparência, a prestação de contas e a excelência em suas práticas operacionais.

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

- Estratégia Corporativa Cohab Minas 2024 a 2028;
- Plano de Negócios Cohab 2024.

Boa leitura!

# Sumário



<b><u>01</u></b> Carteira de Projetos e Processos .....	p. 01
<b><u>02</u></b> Monitoramento e Avaliação .....	p. 01
<b><u>03</u></b> Projetos Estratégicos .....	p. 02
<b>3.1</b> FIDC .....	p. 02
<b>3.2</b> FII .....	p. 04
<b>3.3</b> Rentabilização de Imóveis .....	p. 06
<b>3.4</b> Parcerias .....	p. 08
<b>3.5</b> FCVS .....	p. 09
<b>3.6</b> Contabilização por Centro de Custos .....	p. 12
<b>3.7</b> Consultoria Técnica em Habitação .....	p. 13
<b>3.8</b> Reurb Cohab .....	p. 14
<b>3.9</b> Ocupações .....	p. 15
<b>3.10</b> Modernização do Sistema de Escrituras .....	p. 18
<b>3.11</b> Meu Lar .....	p. 19
<b>3.12</b> Minha Casa Minha Vida.....	p. 20
<b><u>04</u></b> HUB MG .....	p. 22
<b><u>05</u></b> Conclusão .....	p. 23





## 1. Carteira de Projetos e Processos

As projeções e expectativas a longo prazo referente às perspectivas de atuação da Cohab Minas da atual administração foram estabelecidas em dezembro de 2023 com um horizonte de 5 anos, por meio da definição de estratégias de negócios e do planejamento estratégico. Dessa forma, projetos estratégicos foram selecionados para direcionar esforços das equipes com o objetivo de aprimorar a execução das ações estratégicas da Companhia.

O detalhamento dos projetos estratégicos, contido no documento Plano de Negócios - 2024, delinea os objetivos, benefícios e resultados esperados para cada um dos seguintes projetos:

- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)
- Fundo de Investimento Imobiliário (FII)
- Rentabilização de Imóveis
- Modernização do Sistema de Escrituras
- Programa Parcerias/Caixa
- Consultoria Técnica de Habitação
- Reurb Cohab
- Projeto Estratégico Meu Lar - Convênio TJMG/DPMG
- PMCMV
- Ocupações Urbanas
- FCVS
- Contabilização por Centro de Custos

## 2. Monitoramento e Avaliação

No intuito de acompanhar e monitorar as ações planejadas para o exercício de 2024, foram estabelecidos indicadores quantitativos e qualitativos, que são acompanhados periodicamente pelo Escritório de Projetos por meio de reuniões semanais com os gestores dos projetos. Os resultados são apresentados mensalmente para os diretores e gerentes, e semestralmente para todos os colaboradores.



### 3. Projetos Estratégicos

#### 3.1 FIDC

Em 2024, a Companhia deu continuidade à constituição do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC). O Plano de Negócios de 2024 delineou como entregas esperadas para o exercício:

- 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.

A Tabela 1 – FIDC descreve os indicadores construídos e os resultados alcançados em 2024:

#### 1 Concluir o contrato com a SPDA

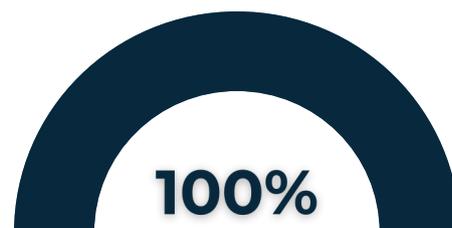
% de arrecadação do FIDC em comparação à arrecadação da Cohab nos últimos 12 meses

**Valor de Referência:**  $\cong$  R\$ 477.000,00

**Taxa de Sucesso Esperada:** 50%

**Meta:**  $\cong$  R\$ 238.500,00

**Resultado:** R\$ 242.265,04





## 2 Atingir a autonomia do FIDC na gestão dos créditos da Empresa 1

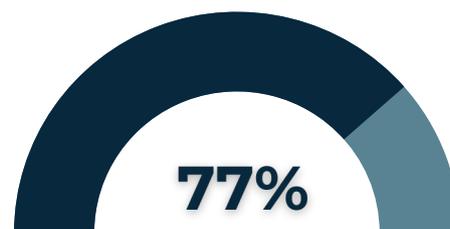
% de arrecadação do FIDC em comparação à arrecadação da Cohab nos últimos 12 meses

**Valor de Referência:**  $\cong$  R\$ 477.000,00

**Taxa de Sucesso Esperada:** 100%

**Meta:**  $\cong$  R\$ 477.000,00

**Resultado:**  $\cong$  R\$ 370.000,00



## 3 Obter a maior integralização possível dos créditos da Empresa 1 no FIDC

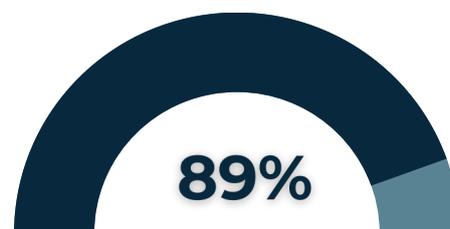
% de créditos integralizados no FIDC

**Valor de Referência:** 7.458

**Taxa de Sucesso Esperada:** 90%

**Meta:** 6.712

**Resultado:** 6.654



Em 2023, Minas Gerais tornou-se o primeiro estado no país a estruturar um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios. Após a assinatura do contrato de prestação de serviço com o Consórcio vencedor do edital presencial de licitação, formado pelas empresas Limine Trust (administradora), Kanastra (gestora), e a Tróchia (master servicer), o fundo foi constituído em fevereiro de 2024 sob a razão social COHAB MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA e sob o CNPJ nº 53.765.941/0001-82. A partir de então, a Companhia começou a realizar a transferência do conhecimento de processos para a preparação da estrutura do Fundo para a recepção dos créditos.

Atualmente, a cessão da carteira com os créditos da Empresa 1 já está sendo efetivada e os mutuários já estão recebendo os boletos gerados pelo FIDC Cohab Minas. Em novembro de 2024 o fundo alcançou o recebimento de 51% do faturamento da Empresa 1, completando o marco de conclusão do contrato



com a SPDA, a partir do entendimento de que os agentes (gestora, administradora e master service) já tem autonomia suficiente para gerir o FIDC. Quando o fundo arrecadar valor maior ou igual a 100% em relação à arrecadação da Cohab Minas, com os contratos da carteira cedida, o projeto estratégico se encerra e passa a ser um projeto operacional.

Até março de 2025, a estimativa é de que a arrecadação do FIDC em comparação à arrecadação da Cohab nos últimos 12 meses seja de, pelo menos, 100%.

### 3.2 FII

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) em 2024 teve continuidade em sua minuciosa estruturação. Para este exercício, o Plano de Negócios 2024 estabeleceu como entregas esperadas:

- 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 (CVM - Comissão de Valores Mobiliários);
- Transferir a carteira de imóveis da Cia para que o Fundo faça uma gestão mais eficiente dos ativos imobiliários.

A seguir estão descritos os indicadores construídos e os resultados alcançados em 2024 do Projeto FII:

#### **1 Aumentar a concorrência no certame**

Nº de Consórcios Habilitados na B3 para Participação da Sessão Pública

**Valor de Referência:** 2 consórcios

**Taxa de Sucesso Esperada:** 2 consórcios

**Meta:** 2 consórcios

**Resultado:** -



## 2 Sucesso na integralização dos imóveis aptos e disponíveis ao FII

Nº de imóveis da Cohab Minas integralizados ao FII

**Valor de Referência:** N/A

**Taxa de Sucesso Esperada:** 1.442 imóveis

**Meta:** 1.442 imóveis

**Resultado:** -

Durante o ano de 2024, ocorreram contratemplos significativos para a constituição do FII na Cohab Minas. Ao longo do atual exercício, a mudança na gerência da GRA e a mudança de gestão na Companhia, somadas à equipe reduzida e a priorização ao FIDC, acarretaram numa repactuação do cronograma.

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

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



### 3.3 Rentabilização de Imóveis

O projeto Rentabilização de Imóveis foi remodelado no ano de 2024 e ganhou robustez para 2025. Para 2024, o Plano de Negócios determinou as seguintes 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).

A seguir estão descritos os indicadores construídos e os resultados alcançados em 2024 do Projeto Rentabilização de Imóveis:

#### **1 Vender os imóveis com interessados e áreas aptas à comercializar de vultuoso valor econômico, métrico ou com manifestação de interesse.**

Valor total (R\$) de imóveis vendidos do cluster A

**Valor de Referência:** R\$ 294.343.616,22

**Taxa de Sucesso Esperada:** R\$ 44.151.542,43

**Meta:** R\$ 147.171.808,11

**Resultado:** -

---

#### **2 Sanear os imóveis ocupados ou com restrições, transformando-os em Cluster A**

Quantidade total de imóveis saneados do Cluster B

**Valor de Referência:** 1.794

**Taxa de Sucesso Esperada:** 710

**Meta:** 897

**Resultado:** -



### **3 Realizar prospecção de interessados (tais como pessoas físicas, empresas, fundos de investimentos imobiliários e etc)**

Taxa de Conversão de Prospecção

**Valor de Referência:** N/A

**Taxa de Sucesso Esperada:** 60%

**Meta:** 80%

**Resultado:** -

O ano de 2024 foi marcado por mudanças de estratégias de alienação de imóveis, o que tornou os indicadores listados acima inadequados para aferir o sucesso da iniciativa. Um ponto marcante foi a alteração de responsabilidade pelas vendas de unidades habitacionais que foi transferida para a GRA. Este fato ensejou o desenvolvimento de um fluxograma que envolvesse diversas áreas da companhia. Com relação aos imóveis em geral como terrenos, lotes, áreas remanescentes etc, o ano foi marcado pelo desenvolvimento do Regulamento Interno 442/2024 que exigiu esforços de diversas áreas da companhia com o objetivo de trazer segurança e efetividade ao processo de alienação.

De modo geral a Companhia levantou em sua base de dados um total de 2.166 imóveis. Com relação as unidades habitacionais, a GRA, em parceria com a GPI, desenvolveu o fluxograma de alienação de unidades habitacionais.. O trabalho resultou na definição de novo procedimento para permitir a venda direta de 26 apartamentos localizados no Bairro Cinquentenário em Belo Horizonte, avaliados em aproximadamente R\$4,5 milhões.

É importante salientar que a GRA inovou no processo de venda direta trazendo soluções como preenchimento de dados de interessados por meio de formulário on-line, o que traz maior facilidade e fidedignidade dos dados recebidos. Além disso, a GRA adequou o fluxo de venda direta das unidades habitacionais para que seja possível que o mutuário financie os imóveis por meio de instituição bancária de sua preferência ou apresente carta de crédito de consórcio.

Com relação aos imóveis em geral, a gerência foi prejudicada pelo atraso no desenvolvimento do Regulamento Interno 442/2024 assim como a definição



de estratégias de alienação de imóveis. Independente da ausência de vendas de imóveis desta categoria, a GRA estipulou uma lista de prioridade de realização de laudos de avaliação de imóveis para serem realizados em 2024 e 2025, pois independentemente da estratégia de alienação adotada, o laudo de avaliação é um documento que irá trazer segurança jurídica e operacional para a companhia.

### 3.4 Parcerias

O Programa Parcerias, desenvolvido entre Cohab Minas e Caixa Econômica Federal, avançou e concluiu seus objetivos. Para 2024, o Plano de Negócios havia as seguintes entregas:

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

A seguir estão descritos os indicadores construídos e os resultados alcançados em 2024 do Projeto Programa Parcerias:

#### 1 Conclusão das unidades habitacionais viabilizadas por meio do Programa Parcerias

% de unidades habitacionais concluídas

**Valor de Referência:** 139 U.H

**Taxa de Sucesso Esperada:** 100%

**Meta:** 139 U.H

**Resultado:** 139 U.H



Em 2024, foram entregues quatro empreendimentos pelo Programa Parcerias: em Pains (50 U.H), entregue em 24 de janeiro; em São Vicente de Minas (28 U.H), entregue em 15 de julho; em Nazareno (24 U.H), entregue em 15 julho; e por fim, em Claraval (37 U.H), entregue em 31 de outubro.



Ao total foram entregues 139 unidades habitacionais, concluindo as entregas do projeto. A seguir estão algumas fotos desses empreendimentos:



### 3.5 FCVS

O projeto FCVS para 2024 teve como entregas esperadas, conforme o Plano de Negócios, as seguintes metas:

- 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.

A seguir estão descritos os indicadores construídos e os resultados alcançados em 2024 do Projeto FCVS:



## 1 Desenvolver estratégia para rentabilização da Carteira

Conclusão do Relatório que aponte a Estratégia de Avaliação da Carteira FCVS.

**Meta:** Relatório concluído

**Resultado:** Relatório que aponte a Estratégia de Rentabilização da Carteira do FCVS concluído.

---

## 2 Desenvolver estratégia para operacionalização do trabalho

Conclusão do Relatório com as alternativas para operacionalização do trabalho inserido no SEI

**Meta:** Relatório concluído

**Resultado:** Relatório que aponta a Estratégia de operacionalização do trabalho concluído

---

## 3 Efetivar a primeira novação dos créditos

Número de contratos de novação assinados

**Valor de Referência:** N/A

**Taxa de Sucesso Esperada:** 50%

**Meta:** 2 contratos assinados

**Resultado:** 1 contrato assinado

---

## 4 Aprovar normativo interno com tratativas para os contratos com RNV

Normativo com normas internas para adoção de procedimentos em contratos com RNV aprovado pela DEX

**Meta:** Normativo interno para adoção de procedimentos em contratos com RNV aprovado pela DEX

**Resultado:** Aprovado normativo que trata da concessão de RCV para contratos acatados em 100% ou mais pela Caixa. Normativo que trata dos contratos acatados em **85 a 100%** em construção.



## 5 Encaminhar solução para negociação da dívida do FGTS com o FCVS

Nota Técnica sobre as possibilidades de negociação com a Caixa inserida no SEI

**Resultado:** Negociação em andamento. Nota técnica em produção. A primeira novação realizada aponta para sucesso nas tratativas de negociação.

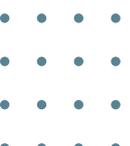
---

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

Em 2024, pela primeira vez na história da Companhia, a Cohab Minas recebeu da Caixa Econômica Federal o detalhamento da dívida com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que atualmente soma aproximadamente R\$ 802 milhões, excluídos os juros de mora. Com base nesses dados, foram iniciados estudos para viabilizar o parcelamento da dívida, acompanhados de negociações para a desvinculação entre o débito do FGTS e os créditos do FCVS. Como parte dessas tratativas, a Companhia encaminhou, em 18 de setembro de 2024, uma proposta de emenda ao Programa de Pleno Pagamento de Dívidas dos Estados (PROPAG), por meio do PLP 121/2024, que foi aprovada na Câmara dos Deputados em 10 de dezembro de 2024, em seguida foi enviada ao Senado para deliberação. Contudo, no Senado Federal, o artigo foi retirado do texto final. Embora a tentativa de inclusão da Cohab Minas no Programa de Pleno Pagamento de Dívidas dos Estados (Propag), não tenha sido concluída com sucesso, o esforço da Diretoria Executiva evidenciou a capacidade de articulação junto aos legisladores e reafirmou o compromisso com a sustentabilidade financeira da Companhia. Em 2025, a Companhia seguirá com as tratativas junto à Secretaria do Tesouro Nacional (STN) para adesão à Lei Complementar nº 156/2016 e com a Caixa Econômica Federal, buscando alternativas viáveis de refinanciamento da dívida imobiliária com o FGTS, que representa 80% do seu perfil de endividamento.

Fora isso, a Diretoria Executiva deliberou recentemente sobre a contratação de empresa especializada em auditoria contábil para que seja feita revisão dos cálculos da dívida mencionada.

A minuta de resolução para os contratos com RNV já foi enviada para avaliação da Diretoria Executiva, que aguarda parecer jurídico para deliberação. Ademais, um benchmarking entre as Cohabs foi finalizado em 01/10, cujas conclusões estão documentadas no SEI, contribuindo para uma abordagem estratégica ao projeto FCVS.





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

### 3.6 Contabilização por Centro de Custo

O Plano de Negócios de 2024 não estabeleceu nenhuma entrega para o projeto de Contabilização por Centro de Custos. Contudo, a seguir segue o indicador determinado para o acompanhamento do projeto nesse ano:

#### 1 Estruturar centros de custos para cada área da Cohab Minas.

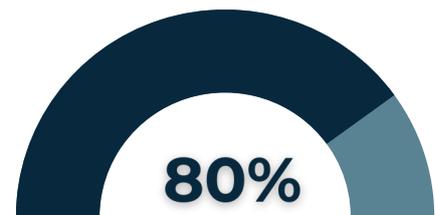
% de centro de custos estruturados

**Valor de Referência:** N/A 100%

**Taxa de Sucesso Esperada:**

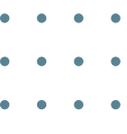
**Meta:** 100%

**Resultado:** 80%



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

A não finalização do projeto de centro de custo decorre da necessidade de que a migração sistêmica ocorra em um período específico de fechamento, visando garantir a integridade e continuidade dos dados contábeis e gerenciais. Dessa forma, para que a transição ocorra de forma controlada e minimizando impactos nas atividades financeiras, a migração do novo centro





de custo deve ser realizada durante o encerramento do exercício contábil, ou seja, do período de 31/12/24 para 01/01/25.

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

### 3.7 Consultoria Técnica de Habitação

Para o ano de 2024, o Plano de Negócios delineou como entregas esperadas do Projeto Consultoria Técnica de Habitação:

- 5 contratos de consultoria assinados

A seguir estão descritos os indicadores construídos e os resultados alcançados em 2024 do Projeto Consultoria Técnica de Habitação:

#### 1 Unidades habitacionais viabilizadas com terrenos de municípios

% de contratos de assessoria técnica formalizados

**Valor de Referência:** 3

**Taxa de Sucesso Esperada:** 100%

**Meta:** 5

**Resultado:** 0

---

#### 2 Unidades habitacionais viabilizadas com terrenos de municípios

% de produtos aprovados pelos municípios

**Valor de Referência:** 0,8

**Taxa de Sucesso Esperada:** 80%

**Meta:** 20

**Resultado:** 16 produtos - 100% - taxa de sucesso esperada

---



Em 2024, a Cohab Minas continuou executando os dois contratos de assessoria técnica assinados em 2022 com os municípios de Bom Sucesso e São João Batista do Glória, sem a formalização de novos contratos. Dos 10 produtos previstos nesses acordos, oito foram concluídos para cada município. Esses produtos incluem vistoria, análise social, elaboração de dossiê, projeto básico, edital, divulgação de resultado final, homologação e habilitação da construtora. Os dois produtos restantes referem-se à análise técnica, jurídica e comercial pela Caixa, que ainda não forneceu informações sobre o prazo, visando posterior contratação do empreendimento e entrega das unidades habitacionais aos beneficiários.



### **Bom Sucesso**



**\$ 207.287,68**



### **São João Batista do Glória**



**\$ 110.121,58**

## **3.8 Reurb Cohab**

O Projeto Reurb Cohab, para 2024, teve como marco de entrega principal a seguinte meta estabelecida no Plano de Negócios:

- Emissão de 4.238 títulos de propriedade durante o ano de 2024 por meio de Reurb-S. Em janeiro de 2024 encontravam-se com pendência de regularização fundiária, encontram-se 310 conjuntos, totalizando 12.572 Unidades Habitacionais, distribuídos em 211 municípios;

A seguir estão descritos os indicadores construídos e os resultados alcançados em 2024 do Projeto Reurb Cohab:



## 1 Emissão de títulos de regularização

% de títulos registrados em cartório

**Valor de Referência:** 1.669

**Taxa de Sucesso Esperada:** 100%

**Meta:** 4.238

**Resultado:** 4.459



No ano de 2024 foram emitidos 4.459 títulos de propriedade por meio de Reurb S, totalizando 58 conjuntos habitacionais em 49 municípios. Em dezembro de 2024, encontram-se 244 conjuntos, totalizando 8.953 Unidades Habitacionais, distribuídos em 173 municípios com pendência de regularização fundiária. Ressalta-se que do total de 4.459 títulos emitidos, 2.021 correspondem à Reurb do Glória.

Ainda é possível evidenciar algumas ações de destaque relacionadas à Reurb:

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

## 3.9 Ocupações

O Projeto Ocupações teve como entregas planejadas para 2024 pelo Plano de Negócios as seguintes:



- 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.

A seguir estão descritos os indicadores construídos e os resultados alcançados em 2024 do Projeto Ocupações:

### 1 Encerramento dos termos de convênios com Carolina e Vicentão

Termos de convênio encerrados

**Valor de Referência:** 2

**Taxa de Sucesso Esperada:** 100%

**Meta:** 2

**Resultado:** 0

---

### 2 Concluir a obra no Glória

% de conclusão da obra

**Valor de Referência:** 50%

**Taxa de Sucesso Esperada:** 100%

**Meta:** 100%

**Resultado:** 0%

---

### 3 Emissão títulos de Regularização Fundiária do Glória

% de títulos emitidos pelo cartório

**Valor de Referência:** N/A

**Taxa de Sucesso Esperada:** 100%

**Meta:** 2.021

**Resultado:** 2.021



**100%**



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

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

Em relação às ocupações Carolina e Vicentão, está em tramitação junto a SEPLAG o processo de desapropriação de área remanescente da Fazenda Marzagão. Enquanto o processo de desapropriação não é concluído foi assinado uma Concessão de Direito Real de Uso em favor dos movimentos para tratativas junto à Caixa Econômica Federal.





### 3.10 Modernização do Sistema de Escrituras

O Projeto Modernização do Sistema de Escrituras teve como entregas esperadas, conforme o Plano de Negócios 2024, as seguintes metas:

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

A seguir é descrito o indicador construído e o resultado alcançado em 2024 do projeto:

#### 1 Sistematizar solução digital para emissão de escrituras

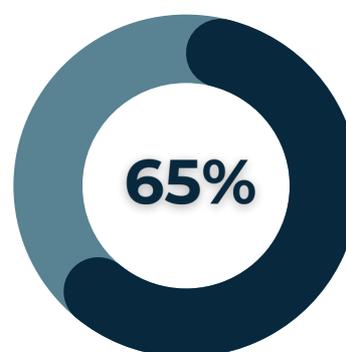
Percentual de implementação da solução digital

**Valor de Referência:** N/A

**Taxa de Sucesso Esperada:** 100%

**Meta:** 100%

**Resultado:** 65%



Durante o ano de 2024, surgiu a necessidade de se avaliar um novo modelo de contratação e de revisão do valor da taxa de emissão dos documentos finais, tais fatores levaram à interrupção da elaboração do termo de referência para o credenciamento de empresas de outsourcing, iniciando anteriormente.

Em paralelo, foram realizadas atividades não previstas no planejamento de 2024, mas que contribuem para o avanço do projeto: (i) adoção de assinatura eletrônica para emissão dos cancelamento de garantia; (ii) registros das primeiras liberações de hipoteca (LH) de um empreendimento por completo; (iii) revisão e o redesenho dos fluxos operacionais com a criação de Procedimento Operacional Padrão (POP) e a definição de indicadores; (iv) automação das atividades decorrentes da criação do fluxo operacional e (v) avanço no estabelecimento de uma plataforma centralizada para ser uma porta de entrada única de recebimento de demandas para emissão de documentos.



Além disso, em 2024, é possível destacar algumas ações referentes à Modernização do Sistema de Escrituras:

- To Talk (Seed Gov): após a verificação junto à Meta, a Cohab passou a utilizar o Whatsapp para entrar em contato com os mutuários para auxiliar na conclusão da emissão do título de escrituras, visando aumentar os canais de atendimento e contato. Até novembro, foram realizadas três séries de contatos com os mutuários, que estão sendo aprimoradas com base nas experiências acumuladas ao longo do processo.
- A transferência de conhecimento sobre o processo de emissão de escrituras para o Consórcio vencedor no FIDC, no intuito de assumirem o processo, desde a cobrança das prestações até a emissão das escrituras.
- Processo de migração do Sistema de Escrituras para o SGH, que ao final se mostrou técnica e operacionalmente inviável e por isso foi descontinuado.

### 3.11 Meu Lar

O Projeto Meu Lar, para 2024, teve como marco de entrega principal a seguinte meta estabelecida no Plano de Negócios:

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

O indicador para o acompanhamento do projeto neste ano foi:

#### 1 Potencializar a emissão de escrituras

Nº de municípios trabalhados

**Valor de Referência:** N/A

**Taxa de Sucesso Esperada:** 5

**Meta:** 5

**Resultado:** 6





Cabe ressaltar que as entregas estabelecidas para o Projeto Meu Lar em 2024 eram complementares à realização do Mutirão de Escrituras, mas estavam vinculadas à reativação do Projeto junto ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Neste sentido, apesar de terem sido realizados 6 mutirões por Minas Gerais, em Timóteo, Ipatinga, Itapeçerica, Uberaba, Buritizeiro e Pirapora, não ocorreram as audiências pré-processuais nestas cidades pela não conclusão das tratativas com o TJMG. Ainda assim, durante os mutirões de escrituras foram feitos 788 atendimentos, incluindo a emissão de 243 escrituras, 232 encaminhamentos para o programa Meu Lar e 313 atendimentos multidisciplinares.

As tratativas foram paralisadas em decorrência da eleição para nova Diretoria do Tribunal e foram retomadas apenas em setembro de 2024, no entanto, até dezembro do mesmo ano não foram concluídas.

### 3.12 Minha Casa Minha Vida

O Plano de Negócios de 2024 estabeleceu como entrega para o Programa Minha Casa Minha Vida as seguintes metas:

- 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 à Municípios;
- Monitoramento da participação da Companhia como agente promotor do empreendimento aprovado para ser edificado em passos.

A seguir estão descritos os indicadores construídos e os resultados alcançados em 2024 pelo projeto:

#### 1 Estruturar a atuação da Cohab no Programa Minha Casa, Minha Vida

PGP aprovado pela Diretoria

**Valor de Referência:** N/A

**Taxa de Sucesso Esperada:** 100%

**Meta:** 100%

**Resultado:** 100%



## **2 Participar como agente promotor do empreendimento aprovado para Passos**

Contrato assinado

**Valor de Referência:** N/A

**Taxa de Sucesso Esperada:** 100%

**Meta:** 1

**Resultado:** 0

---

Apesar do município de Passos ter, inicialmente, manifestado interesse na parceria com a Cohab para viabilizar um empreendimento habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida por meio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), para famílias de renda mais baixa (faixa I). Posteriormente o próprio município, solicitou o cancelamento do projeto.

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

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

A entrega do PGP representa 100% do cumprimento das metas definidas para esta fase, consolidando a preparação da Cohab para atuar de forma efetiva no programa. Esse marco evidencia o compromisso da Companhia em alinhar suas operações aos objetivos de política habitacional nacional, contribuindo para a promoção do direito à moradia e a redução do déficit habitacional.



## 4. HUB MG

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



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

**21**

Desafios Propostos

**19**

Desafios com proposta para atendimento

**1**

Manifestações de Interesse (MI) emitidas

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



## 5. Conclusão

O ano de 2024 deu continuidade aos avanços significativos obtidos no exercício anterior, destacando a trajetória positiva percorrida pela Cohab Minas. A entrega do Relatório de Indicadores e Metas 2024 pela Diretoria Executiva da Companhia aponta que parte dos projetos estratégicos ainda demandam continuidade, em paralelo com as novas definições e rumos que serão tomadas para 2025.

Vale ressaltar que o ano de 2024 foi marcado por alguns empecilhos, como a paralisação dos elevadores da Cidade Administrativa, que demandou reajustes para a continuidade de determinados trabalhos e o ano eleitoral, que restringiu algumas ações da Companhia nos municípios. Ainda assim, foi possível alcançar resultados significativos no exercício.

Ao longo deste ano, pode-se destacar a conclusão do Projeto Programa Parcerias, que ao fim totalizou a entrega de 139 unidades habitacionais nos municípios de Claraval, Nazareno, São Vicente de Minas e Pains.

Outra grande conquista a ser destacada é a regularização fundiária da Ocupação Glória, localizada em Uberlândia. Desde a sua formação, esse núcleo urbano irregular, composto por 2.021 unidades habitacionais, enfrentava dificuldades relacionadas ao parcelamento do solo e à titulação dos moradores. Graças ao trabalho dedicado da Cohab Minas, foi possível realizar a Reurb, garantindo segurança jurídica aos moradores por meio da posse regularizada dos imóveis.

Marcos importantes foram alcançados também com a primeira novação de créditos do FCVS na história da Cohab; a cessão da carteira com os créditos da Empresa 1 para o consórcio do FIDC; o andamento no processo de desapropriação da área que será cedida às ocupações de Carolina e Vicentão e a realização de 6 mutirões de escrituras no estado.

Por fim, o comprometimento da Diretoria Executiva para a retomada da execução de projetos importantes para a Companhia, que se somam a vários outros projetos estratégicos que estão sendo estruturados para 2025, a exemplo do Portifólio de Serviços, Modernização de Processos e Lar Mineiro.





Destaca-se o comprometimento da Companhia em otimizar seus fluxos, desburocratizar processos e aproximar dos municípios, acompanhando a tendência federativa de capilarizar a provisão de políticas públicas.



