



Estratégias de Longo Prazo

2025 - 2029



Apresentação

O documento “Estratégias de Longo Prazo - 2025 a 2029” 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 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, financeiras e políticas.

Boa leitura!

Sumário

01	Objetivo	p. 01
02	Identificação	p.02
	2.1 A Cohab Minas	p. 02
	2.2 Estrutura Organizacional	p. 03
03	Planejamento Estratégico	p. 04
	3.1 Objetivos Estratégicos	p. 04
	3.2 Projetos Estratégicos	p. 05
	3.3 Mapa Estratégico	p. 07
04	Desenvolvimento de Negócios e Oportunidades	p. 08
	4.1 Programa Lar Mineiro	p. 08
	4.2 Parceria com a Cohapar	p. 08
05	Governança Corporativa, Compliance e Gestão de Riscos	p. 08
06	Avaliação de Desempenho	p. 10
07	Conclusão	p. 10



1. Objetivo

Este documento tem como objetivo apresentar a Estratégia de Longo Prazo da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab Minas) para o período de 2025 a 2029, em conformidade com o disposto no Artigo 23, § 1º, da Lei Federal nº 13.303/2016, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 47.154, de 29 de março de 2017.

Em atendimento às exigências legais, cabe à Diretoria Executiva a responsabilidade de submeter ao Conselho de Administração as estratégias definidas pela Companhia, visando ao cumprimento dos objetivos estratégicos. Compete ao Conselho de Administração aprovar este documento, assegurando que as estratégias estejam alinhadas e em conformidade com as diretrizes previamente estabelecidas.

A Estratégia de Longo Prazo estabelece as diretrizes que norteiam a atuação da Cohab Minas, conforme descrito no Mapa Estratégico 2025-2029, e analisa os riscos e oportunidades para os próximos cinco anos. A elaboração deste documento baseou-se em uma avaliação abrangente da Estratégia de Longo Prazo 2024-2028, com o intuito de identificar seus pontos de sucesso e áreas que demandam aprimoramento. Além disso, apresenta projeções e considerações futuras relacionadas às perspectivas de negócios da Cohab Minas, fundamentadas exclusivamente nas expectativas da atual administração.



2. Identificação

2.1 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, com capital autorizado, integrante da administração indireta do Estado de Minas Gerais. Sua criação foi instituída pela Lei Estadual nº 3.403, de 2 de julho de 1965, por iniciativa do então governador José de Magalhães Pinto, e aprovada pela Assembleia Legislativa do Estado. A Cohab Minas foi constituída com o objetivo de implementar o Plano de Habitação do Estado, com foco na população de baixa renda, visando reduzir o déficit habitacional e promover a urbanização de vilas e favelas em todo o Estado. A primeira assembleia da Companhia foi realizada em 18 de agosto de 1965, durante a qual seu Estatuto Social foi aprovado e, posteriormente, publicado no Diário Oficial do Estado em 1º de setembro do mesmo ano. O capital social inicial, corrigido para valores atuais, era de aproximadamente 8,6 milhões de reais, distribuído em 200 mil ações ordinárias.

Em 2023, a Cohab Minas passou a ser vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (SEDE), conforme estabelecido no inciso II, parágrafo único, do Art. 23 da Lei nº 24.313, de 28 de abril de 2023. Ressalta-se que a Subsecretaria de Política de Habitação, parte da estrutura da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE), atuará em parceria com a Cohab Minas, com a finalidade de cumprir suas competências e atribuições.

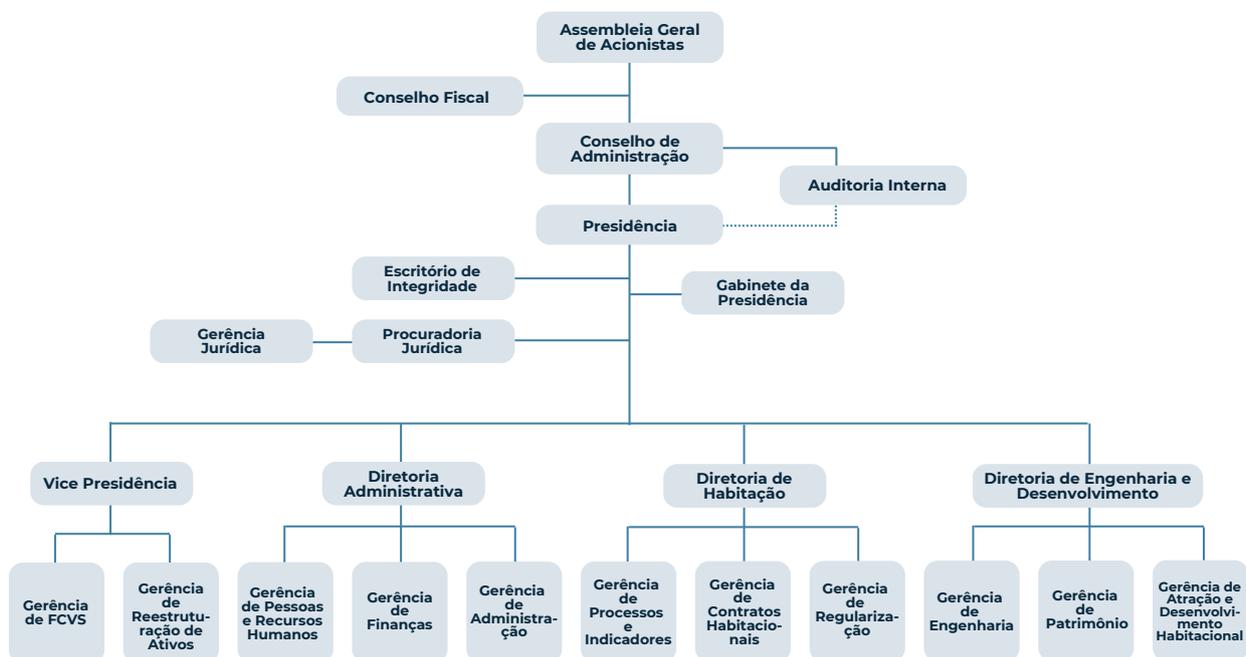


Essa colaboração envolve o assessoramento técnico aos municípios e a execução de planos, programas, projetos e ações relacionados à política habitacional, conforme disposto no parágrafo único do Art. 79 do Decreto nº 48.660, de 28 de julho de 2023.

Com sede em Belo Horizonte, a Cohab Minas, ao longo de seus 59 anos de atuação, construiu 1.381 empreendimentos em 576 municípios mineiros, totalizando cerca de 130.243 unidades habitacionais. Além disso, a Companhia administra aproximadamente 42.000 contratos de financiamento habitacional, em sua maioria atrasados e formados por recursos retornáveis ao Fundo Estadual de Habitação, do qual a Cohab Minas é gestora e agente financeiro. Esses contratos têm previsão de conclusão até o ano de 2050.

2.2 Estrutura Organizacional

O organograma da Companhia foi revisado em 08 de agosto de 2024, sendo estruturado conforme a Resolução Cohab Minas nº 441/2024. A seguir é apresentada a estrutura organizacional atual da companhia.





3. Planejamento Estratégico

O Planejamento Estratégico da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais contempla os elementos 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, em 2030, reconhecida pela promoção de moradia digna para famílias de baixa renda em Minas Gerais, com foco na eficiência operacional, redução de passivos e cumprimento das 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 das pessoas, ser mais ágil, sucinta, eficiente e coerente com o contexto, zelando pela integridade, compliance e melhores práticas de governança.

3.1. Objetivos Estratégicos

Nesse sentido, os objetivos estratégicos da Companhia para o período de 2025 a 2029 foram revisitados em dezembro de 2024 para melhorar continuamente seu desempenho. São estratégias corporativas da Cohab Minas:

- **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.
- **Saúde financeira da companhia:** adotar práticas que contribuam para a saúde financeira da Companhia.
- **Parcerias inovadoras com a iniciativa privada:** estabelecer parcerias inovadoras com o setor privado para viabilizar moradias adequadas para famílias de baixa renda.



- **Redução de passivos imobiliários e administrativos:** otimizar a gestão de passivos, com foco em sua redução, contemplando a regularização de contratos de financiamento, a regularização fundiária, a gestão tributária e patrimonial e a finalização dos convênios firmados com ocupações urbanas.
- **Fortalecimento da parceria com os municípios:** promover a aproximação e cooperação com os municípios no intuito de desenvolver e implementar projetos habitacionais de forma integrada.
- **Gestão eficiente de ativos e créditos habitacionais:** promover a gestão eficiente de ativos imobiliários e créditos habitacionais para maximizar o retorno e reduzir passivos, buscando soluções estratégicas inovadoras e de mercado de capitais que possibilitem a compensação de dívidas e o fortalecimento financeiro da companhia.
- **Modernização de processos:** promover a modernização dos processos em toda a Companhia, por meio de investimentos em tecnologias inovadoras e capacitação dos colaboradores, visando a eficiência operacional, melhoria da qualidade dos serviços e maior agilidade nos processos.
- **Contribuição à política estadual de habitação:** participar ativamente como parceira executora da política habitacional conduzida pela SEDESE, buscando modernização e desenvolvimento de projetos inovadores.

3.2 Projetos Estratégicos

As diretrizes estratégicas definidas pela Diretoria Executiva foram materializadas em projetos estratégicos que contemplam ações a serem realizadas no decorrer de 2025 a 2029. 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 ficou assim definida:



Projetos Estratégicos



Lar Mineiro



Portfólio de
Serviços



Modernização de
Processos



Meu Lar
Mutirão de Regularização



FII



FIDC



FCVS



Modernização do
Sistema de Escrituras



Contabilização por
Centro de Custo



Ocupações
Urbanas



Gestão do
Conhecimento

Projetos Operacionais



Rentabilização de
Imóveis



Saneamento da
Base Patrimonial



Regularização de
Contratos



Política de Guarda
e Conservação de
Imóveis



Gestão de IPTU

Processos



Emissão de
Escrituras



Controladoria
Jurídica



Reurb Cohab

3.3 Mapa Estratégico



MAPA ESTRATÉGICO

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, em 2030, reconhecida pela promoção de moradia digna para famílias de baixa renda em Minas Gerais, com foco na eficiência operacional, redução de passivos e cumprimento das diretrizes governamentais.

VALORES

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

RESULTADOS PARA A SOCIEDADE

Relação institucional e políticas públicas

Contribuição para a execução da política estadual de habitação

Parcerias inovadoras com a iniciativa privada

Fortalecimento da parceria com os municípios



PROCESSOS INTERNOS

Redução de Passivos Imobiliários e Administrativos

Gestão eficiente de ativos e créditos habitacionais

Saúde financeira da companhia



DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Modernização de Processos



4. Desenvolvimento de Negócios e Oportunidades

4.1 Programa Lar Mineiro

A Cohab Minas, em parceria com a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE), para 2025 está em tratativas para estruturar o Programa Lar Mineiro no estado de Minas Gerais. Esse projeto, alinhado à política habitacional do Estado de Minas Gerais, tem o intuito de viabilizar a produção e aquisição de novas unidades habitacionais de Interesse social com foco na redução do componente mais expressivo do déficit habitacional no estado de Minas Gerais que é o de ônus excessivo com aluguel urbano.

4.2 Parceria com a Cohapar

Em setembro de 2024, a Cohab Minas realizou uma visita institucional à Companhia de Habitação do Paraná (Cohapar), empresa que é referência no cenário nacional na execução de projetos habitacionais. Nesse contexto, a oportunidade de intercâmbio de experiências, em especial no que tange às novas tecnologias para habitação e suas inovações foi de grande valor para a empresa. Nessa direção, a Cohab Minas assinou um Termo de Cooperação Técnica com a Cohapar, em dezembro de 2024, no intuito de aprimorar a gestão e, sobretudo, ampliar as possibilidades de ofertas de aquisição de moradias no Estado de Minas Gerais.

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 passou a utilizar o referencial de requisitos de transparência da ATRICON - Associação dos Membros dos Tribunais de Contas do Brasil e implementou mais 67 indicadores de transparência, que somados aos 33 indicadores de anos anteriores, passaram a compreender 100 indicadores de transparência. Em 2025, a Cohab Minas pretende alcançar 90% dos indicadores de transparência, alinhando-se com os percentuais atingidos





pelo Governo de Minas. Isso faz parte do compromisso contínuo da companhia em fortalecer suas práticas de governança, promovendo uma gestão ética e responsável. Além disso, a Cohab Minas tem priorizado a redução de sua exposição à corrupção por meio da implantação do Programa Nacional de Prevenção à Corrupção (PNPC), com o apoio da consultoria da Controladoria-Geral do Estado (CCGE). O PNPC visa reduzir os riscos de corrupção na organização, alinhando-se a ações estratégicas de integridade e conformidade.

O **Primeiro Plano de Integridade Cohab Minas**, lançado em 2024, estabelece 37 ações a serem implementadas até 2026, alinhadas à Política Mineira de Promoção da Integridade. A continuidade dessas ações será garantida pela criação de uma Comissão Permanente de Promoção da Integridade e da Diversidade, além da implementação de um sistema de gestão de compliance e canal de denúncias externo, proporcionando maior transparência e confiança nas práticas da companhia.

Além disso, em 2025, a Cohab Minas apresentará seu primeiro **Relatório de Sustentabilidade**, seguindo os padrões do Global Reporting Initiative (GRI), o que reforçará a transparência e consolidará as boas práticas de governança. Está previsto também para 2025 entregas relacionadas ao Projeto Estratégico Gestão do Conhecimento, o que demonstra a sinergia e o trabalho multisetorial para atingimento dos melhores resultados para a companhia.

No contexto da governança corporativa, a Cohab Minas tem se empenhado no aprimoramento contínuo das suas práticas. Em alinhamento com os Indicadores de Governança das Empresas Estatais, definidos pelo IG-Sest, a empresa realizou a troca de auditoria externa para os exercícios de 2024, 2025 e 2026. Esta mudança visa garantir a independência, transparência e qualidade nos processos de auditoria, reduzindo riscos de conflitos de interesse e fortalecendo a governança corporativa. Além disso, a rotatividade de auditoria está alinhada às melhores práticas de compliance, assegurando uma gestão mais ética e responsável.

Outro aspecto fundamental do planejamento futuro é a **Gestão de Riscos**, que tem sido aprimorada desde 2024 e continuará a ser uma prioridade nos próximos anos. A companhia buscará fortalecer seus mecanismos de controle interno e promover uma cultura de gestão de riscos, com o objetivo de garantir uma administração mais eficiente, aumentar a confiança nas decisões



e proteger o patrimônio e as informações da empresa. Essas ações demonstram o comprometimento da Cohab Minas com um futuro mais ético, transparente e seguro até 2029.

6. Avaliação de Desempenho

Alinhada aos objetivos estratégicos da Cohab Minas, 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

A atualização do documento "Estratégias de Longo Prazo 2025-2029" da Cohab Minas retrata o compromisso da gestão com a modernização da companhia, mantendo o foco na eficiência organizacional e inovação tecnológica sem perder o compromisso com a oferta de moradias. A modernização proposta aponta para um cenário em que a autonomia administrativa e a eficiência são fortalecidas, sustentadas por novos valores e diretrizes estratégicas, que refletem uma companhia em constante adaptação.

A inclusão de novos objetivos e projetos estratégicos é um reconhecimento do trabalho bem-sucedido e da busca por resultados mais expressivos e mensuráveis. Esse direcionamento reflete um compromisso em seguir avan-



çando por meio de ações concretas, como a criação de um “portfólio de serviços ampliado”. Esse portfólio inclui consultoria técnica, o programa de regularização fundiária (Reurb) e melhorias habitacionais, além da oferta de “cheque habitacional” no programa “Lar Mineiro” e da modernização da gestão interna. Destaca-se também o encerramento de dois projetos estratégicos em 2024: o Programa Minha Casa Minha Vida, com modelagem de atuação para aproveitar as diversas oportunidades do programa, concluída; e o Projeto Parcerias, com a conclusão das obras e entrega de 139 unidades habitacionais em quatro municípios mineiros.



