



Plano de Negócios

2025



Apresentação

Este documento apresenta o Plano de Negócios da Cohab Minas para o ano de 2025, 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 2024 a 2028" e o "Plano de Negócios de 2024" 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



01	Objetivo	p. 01
02	Carteira de Projetos	p. 01
03	Projetos Estratégicos: objetivos e entregas	p. 02
04	Oportunidades de desenvolvimento do negócio da companhia	p. 11
05	Plano de Viabilidade Econômico-Financeira	p. 11
	5.1 Previsão de resultados considerando o cenário atual da Companhia: 2024-2025	p. 11
06	Garantia da dívida do FGTS frente à Caixa	p. 14
07	Conclusão	p. 17





1. 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 2025.

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.

2. Carteira de Projetos

A Carteira de Projetos Estratégicos da Cohab Minas está alinhada com os objetivos delineados a partir da missão, visão e valores da companhia, conforme o documento "Estratégias de Longo Prazo 2025-2029".

Em outubro de 2024, os objetivos estratégicos definidos para 2025 foram revisados, impulsionados pela experiência acumulada pela atual gestão e pelo compromisso com o aprimoramento contínuo do desempenho organizacional. Esse processo revelou a necessidade de ajustar a carteira de projetos estratégicos, especialmente em vista da conclusão de alguns projetos — como o PMCMV e Parcerias — e da transformação de três outros projetos em processos: o Reurb Cohab, Consultoria Técnica em Habitação e Controladoria Jurídica e do direcionamento do projeto “Esteira de Alienações” cujo nome passa a ser “Rentabilização de Imóveis” para projeto operacional.

Com o encerramento de projetos e essa reorganização, a Cohab Minas inicia uma nova fase, marcada pela inclusão de três novos projetos estratégicos. Esses incluem a criação de um portfólio ampliado de serviços a serem ofertados aos municípios, que inclui Consultoria técnica em habitação, Reurb e Melhorias Habitacionais; a atuação ostensiva para modernização de processos internos; e o desenvolvimento do programa “Cheque Habitação/Lar Mineiro”.

A carteira de projetos estratégicos de 2025 fica dessa forma estruturada:



Projetos Estratégicos



Lar Mineiro



Portfólio de
Serviços



Modernização de
Processos



Modernização do
Sistema de Escrituras



Gestão do
Conhecimento



FIDC



FII



Meu Lar
Mutirão de Regularização



FCVS



Contabilização por
Centro de Custo



Ocupações
Urbanas

3. Projetos Estratégicos: objetivos e entregas

Esta presente seção se dedica a apresentar cada projeto estratégico da Companhia, com seus respectivos objetivos e entregas delineadas para o exercício de 2025.



Lar Mineiro

Descrição

Projeto a ser executado em parceria com a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE), que tem o intuito de viabilizar a produção e aquisição de novas unidades habitacionais de Interesse social.

Objetivo(s)

Estruturar a atuação da Cohab Minas no âmbito da parceria com a SEDESE para viabilizar a produção e aquisição de novas unidades habitacionais de interesse social.



Entregas

- Finalizar a modelagem da atuação da companhia no projeto, com detalhamento de responsabilidades, cronograma, definição do perfil de municípios e famílias a serem atendidas.



Portfólio de Serviços

Descrição

Projeto que contempla a estruturação de um portfólio de serviços a serem ofertados aos municípios, que inclui Consultoria técnica em habitação, Reurb e Melhorias Habitacionais.

Objetivo(s)

Ofertar serviços técnicos de alto valor aos municípios e entes públicos, garantindo retorno financeiro para a companhia.

Entregas

- Criação de um "Business Plan" que detalhe os serviços ofertados, custos, estratégias de precificação e público-alvo;
- Levantamento de municípios interessados e análise de demanda potencial;
- Estruturação de pacotes de serviços customizados com base no perfil e capacidade financeira dos municípios.
- Comunicação estratégica para divulgação do portfólio e sensibilização dos municípios sobre a importância de contratar serviços especializados.



Modernização de Processos

Descrição

Projeto dedicado a promover a modernização de processos em toda companhia.

Objetivo(s)

Otimizar os fluxos dos processos de trabalho através de ferramentas tecnológicas, integrando as áreas da companhia.

Entregas

- Implantar ambiente de tecnologia de informação na nuvem da Prodemge;
- Customizar e implantar módulos ERP, através de alocação de recursos para empresa de consultoria previamente contratada;
- Mapear e parametrizar os processos de back office, bem como atualizar os respectivos módulos do RP TOTVS;
- Mapear e parametrizar os processos de engenharia e patrimônio para implantação de novos módulos do ERP;
- Construir fluxogramas dos processos de trabalho da companhia.



Modernização do Sistema de Escrituras

Descrição

Projeto dedicado a promover a modernização do sistema de emissão de escrituras na companhia.



Objetivo(s)

Sistematizar solução digital para emissão de documentos finais.

Entregas

- Automatizar e otimizar o processo de emissão de escrituras;
- Aprimorar os modelos dos documentos finais;
- Estabelecer procedimentos, em meio digital, para assinatura e tramitação de documentos;
- Eliminar gargalos internos para dar escalabilidade ao processo de emissão de documentos finais;
- Melhorar a integração no ecossistema cartorial.



Gestão do Conhecimento

Descrição

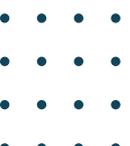
Projeto que contempla a instituição e execução da Política de Gestão do conhecimento da companhia.

Objetivo(s)

Promover a gestão do conhecimento na companhia buscando formas para gerenciar, descobrir, captar, distribuir, criar, multiplicar e reter conhecimento existente e em produção, como forma de modernização.

Entregas

- Política de Gestão do conhecimento instituída e em execução.





FIDC

Descrição

Projeto voltado para a concepção e organização dos Fundos de Investimento Creditório (FIDC).

Objetivo(s)

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

- Garantir que os créditos integralizados ao FIDC alcancem, no mínimo, 100% do faturamento total da Cohab Minas, tomando como referência a média de arrecadação de outubro de 2023 a setembro de 2024, equivalente a R\$ 477 milhões.
- Aumentar a arrecadação do FIDC em 17%, considerando como base a arrecadação média de 2024 proveniente dos contratos de financiamento da Cohab Minas (R\$ 435.855).
- Ampliar a base de ativos do FIDC por meio da integralização de novos contratos e direitos creditórios, visando diluir custos operacionais e aumentar a liquidez do fundo. As principais fontes incluem:
 - Fundo Estadual de Habitação (FEH): Aproximadamente 40 mil contratos, sujeitos à aprovação da Assembleia Legislativa de Minas Gerais.
 - Entidades Públicas, Empresas de Economia Mista e Órgãos públicos que possuam direitos creditórios elegíveis para integralização ao FIDC.



FII

Descrição

Projeto dedicado à concepção e estruturação do Fundo de Investimentos Imobiliário (FII).

Objetivo(s)

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 responsável pela criação do Fundo, garantindo uma licitação transparente, legal e eficiente, conforme os moldes do FIDC Cohab Minas, para a seleção dos prestadores de serviço;
- Registrar o Fundo junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), autarquia vinculada ao Ministério da Fazenda;
- Concluir a transferência da carteira de imóveis da Companhia para o Fundo, com o objetivo de promover uma gestão mais eficiente dos ativos imobiliários.



Meu Lar - Mutirão de Regularização

Descrição

O projeto "Meu Lar - Mutirão de Regularização", da Cohab Minas, busca regularizar contratos de financiamento por meio de atendimento personalizado, individual e multissetorial aos mutuários nos municípios. A ação inclui a negociação de débitos, transferência de titularidade e emissão de escrituras. Para casos complexos, oferece mediação pré-processual em parceria com o CEJUSC - Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania e a Defensoria Pública de Minas Gerais.

Objetivo(s)

Viabilizar a regularização dos contratos de financiamento celebrados entre a Cohab Minas e seus mutuários.

Entregas

- Realizar mutirões de regularização em 5 municípios mineiros.



FCVS

Descrição

Projeto destinado a definir estratégia para viabilizar a apresentação dos dossiês de contratos para habilitação no FCVS; e a interposição dos recursos às negativas emitidas pela Caixa.



Objetivo(s)

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

Entregas

- Realizar tratativas para terceirização da prestação dos serviços que possibilitem habilitar 2.350 contratos (50% do total a habilitar) e apresentar 14 mil recursos de contratos (50% do total a recursar).



Contabilização por centro de custos

Descrição

Projeto direcionado para estruturação e organização de centros de custos para cada área da companhia.

Objetivo(s)

Implementar a contabilização dos custos e despesas por área, permitindo maior clareza sobre os custos da companhia e fornecendo informações estruturadas para facilitar a análise gerencial e a tomada de decisão estratégica.

Entregas

- Parametrização do Sistema e Início do Funcionamento:
 - Configuração completa do sistema contábil, para que esteja apto a realizar a contabilização conforme o modelo definido de centro de custo da Companhia;
 - Treinamento das equipes envolvidas no uso da nova estrutura.



- Testes de Verificação:
 - Realização de testes operacionais para validar o funcionamento dos parâmetros configurados no sistema da Companhia;
 - Ajustes pontuais identificados durante os testes para assegurar a confiabilidade do modelo.
- Emissão dos Primeiros Relatórios:
 - Geração dos relatórios iniciais baseados nos dados processados pelo sistema;
 - Validação dos relatórios com as áreas gerenciais para confirmar a adequação às necessidades da companhia.



Ocupações Urbanas

Descrição

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

Objetivo(s)

Concluir os 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 e (III) Ocupação Glória em Uberlândia.

Entregas

- Ocupações Carolina e Vicentão: Dar andamento 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: Concluir, junto ao município de Uberlândia, a realização das obras de infraestrutura.





4. 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 Termo de Cooperação Técnica com a Cohapar e a parceria com a SEDESE. Estas oportunidades estão alinhadas aos objetivos estratégicos da empresa.

5. Plano de Viabilidade Econômico-Financeira

5.1 Previsão de resultados considerando o cenário atual da Companhia: 2024-2025

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 2024:

FLUXO DE CAIXA 2023-2025 (R\$) - RECEITAS			
RESUMO DAS RECEITAS	Exercício 2023	Exercício 2024	Exercício 2025 (Previsão)
Saldo inicial	18.983.046,66	10.440.379,81	-
Arrecadação de Prestações (Cohab Minas)	6.894.200,88	5.029.464,29	546.069,00
Recebimento TAC/ FETG - Fundo Especial do Triângulo do Glória	139.089,40	86.635,00	63.693,00
Ressarcimentos do FEH - Despesas Cartorárias e ITBI	217.481,34	525.057,00	1.195.969,00
Recebimentos do FEH - Despesas Judiciais	551.103,76	497.219,52	-
Recebimentos do FEH - Seguro Habitacional	4.145.591,02	3.747.729,00	3.781.845,00
Recebimentos do FEH - Taxa de Administração (TAC)	11.677.764,16	11.736.225,00	10.680.204



RESUMO DAS RECEITAS	Exercício 2023	Exercício 2024	Exercício 2025 (Previsão)
Venda de Ativos - Terrenos Fazenda Marzagão (2022) e loteamento Santa Luzia (2023)	10.008.442,41	500,00	40.000.000,00
Venda de Ativos - Unidades Habitacionais	575.819,69	-	-
Rendimentos de Aplicação Financeira	1.030.661,68	2.221.365,29	-
Arrecadação de Prestações - FIDC	-	-	4.914.617,00
Outras Receitas	2.580.730,27	900.797,40	546.069,00
(A) TOTAL GERAL - RECEITAS (R\$)	56.803.931,27	35.185.372,31	61.728.466,00

FLUXO DE CAIXA 2023-2025 (R\$) - DESPESAS			
RESUMO DAS DESPESAS	Exercício 2023	Exercício 2024	Exercício 2025 (Previsão)
Despesas com Pessoal*	15.755.740,48	32.990.382,10	12.616.916,00
Despesa com Encargos	12.506.968,83	6.471.090,68	8.928.530,00
Despesa com Benefícios	5.610.145,03	2.237.035,56	4.835.117,09
SUBTOTAL (R\$)	33.872.854,34	41.698.508,34	26.380.563,09
Despesa com Seguro Habitacional e ônus hipotecário	5.070.916,45	3.781.135,00	4.117.571,00



RESUMO DAS DESPESAS	2023	2024 - Previsão	2025 - Previsão
Despesa com Serviços de Terceiros (Informática e Manutenção, Cobrança Terceirizada, Gestão Documental, Locação de Imóvel, Locação de Veículo, Publicações, Reprografia, Postagem, entre outros)	4.992.941,93	6.710.413,80	9.975.475,00
Despesas Serviços de Mão de Obra Terceirizada	2.103.679,18	1.689.153,00	1.710.535,00
Despesas com ITBI e Despesas Cartorárias	292.581,65	423.383,00	518.363,00
Recolhimento de Tributos de Terceiros (ISS, INSS, IR, TF)	448.489,20	333.268,00	243.480,00
Despesas Judiciais	1.807.375,78	2.580.473,00	981.749,00
RFB/PGFN - Parcelamento	4.704.123,25	3.669.983,00	1.526.648,00
Restituições Mutuário/Tarifas/Taxas	43.803,33	3.557,73	-
Repasse Consignados FEH	934.752,92	900.797,40	900.000,00
SUBTOTAL	20.398.663,69	16.422.180,93	19.973.821,00
(B) TOTAL GERAL DESPESAS (R\$)	54.271.518,03	58.120.689,27	46.354.384,09
(C) APORTE DE CAPITAL	-	57.860.000,00	-
(D) TOTAL GERAL= (A) - (B) + (C)	2.532.413,24	34.924.683,04	15.374.081,91



* O valor referente ao PIDV/2024, no montante de R\$ 13.694.974,91 (treze milhões, seiscentos e noventa e quatro mil, novecentos e setenta e quatro reais e noventa e um centavos), está incluído na despesa com pessoal.

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

- Alienação de Imóveis: Venda de ativos como apartamentos e terrenos, com arrecadação prevista de R\$ 4 milhões no primeiro trimestre de 2025.
- Tese de Imunidade Tributária: Avanços na defesa da isenção de tributos baseada no caráter público da companhia.
- Regularização do Patrimônio Imobiliário: Saneamento da base de mutuários falecidos e quitação de passivos via seguro.
- Redução de Passivos de IPTU: Identificação de cobranças indevidas e renegociação com prefeituras, gerando economia significativa.
- FCVS: recuperação de créditos junto ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) como uma estratégia para reduzir passivos.

6. Garantia da dívida do FGTS frente à Caixa

Os valores referentes à dívida junto à Caixa Econômica Federal - 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 este 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:





RESUMO GARANTIA DA DÍVIDA FRENTE A CAIXA	
FCVS (CRÉDITO) X FGTS (DÉBITO)*	TOTAL GERAL (R\$)
Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS (Expectativa de Crédito Junto à CAIXA)* ¹ - Vide tabela status dos contratos	1.132.451.662,08
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (Projeção da Dívida frente a CAIXA)	807.167.863,76
Total * ²	325.283.798,32

**Por força de liminar judicial, a cobrança da dívida está suspensa, bem como aplicação de juros moratório. Dados de 31 de outubro de 2024.

*¹ Valor atribuído à carteira de FCVS da Cohab Minas.

*² Valor, superavitário, da carteira de FCVS, atribuído em caso da retirada de juros de mora da dívida de FGTS.

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

STATUS DOS CONTRATOS		
CONTRATOS	Nº DE CONTRATOS	VALOR ATUALIZADO (R\$)
Quitado	4.713	82.430.102,50
Não homologado	72	786.931,30
Homologado RCV	8.152	216.937.582,06
Homologado RNV	3.483	70.333.730,95
Homologado SM	488	11.646.949,26
Negados	27.944	750.316.366,01
TOTAL GERAL	44.852	1.132.451.662,08

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 2025:

EXPECTATIVA DE RECEBÍVEIS - FCVS	
2024	2025
54.491.636,13	241.000.000,00

No exercício de 2024 foram novados créditos oriundos da CAIXA/FCVS do primeiro contrato de novação, referentes aos VAF1 e VAF2 no valor de R\$54.491.636,13. Esse valor foi utilizado para abatimento dos passivos de contribuições trimestrais de FCVS no valor aproximado de 17,5 milhões e R\$37 milhões na quitação de 27 contratos de empréstimos e amortização de outro contrato referente a quantia devida ao FGTS.

Para o ano de 2025 estão previstas as efetivações do restante do pagamento da primeira contrato de novação referente aos VAF 3 e VAF4 no valor aproximado de R\$5 milhões, a efetivações e pagamentos do segundo e terceiro contratos de novação no valor aproximado de R\$187 milhões dos quais devem ser integralmente destinados à amortização da dívida perante a CAIXA/FGTS.

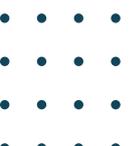
A Gerência de FCVS, por meio da qual está adotando uma série de medidas para enfrentamento das questões referentes à dívida com a CAIXA/FGTS e ao crédito perante o FCVS, dentre as quais: (i) retomada da elaboração/apresentação de habilitações e recursos; (ii) otimizações no sistema de gestão interno da Companhia (Sistema Gestor Hipotecário - SGH), especialmente no que concerne ao módulo FCVS; (iii) avaliação quanto a eventual terceirização dos serviços e/ou alienação da carteira; (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, (vii) aprovação do PROPAG (Programa de Pleno Pagamento de dívidas dos Estados) com proposta de emenda pela Cohab.



7. Conclusão

A entrega do Plano de Negócios 2025 estabelece diretrizes claras para a atuação da Cohab Minas no próximo exercício, alinhando a atuação da empresa com os objetivos estratégicos estabelecidos para o período de 2025 a 2029. Esse movimento reflete o compromisso da Companhia com a continuidade de projetos estratégicos, a abertura para novas iniciativas e o cumprimento das recomendações dos órgãos de controle, reafirmando seu compromisso com a eficiência operacional e na conformidade com as exigências legais e regulatórias.

Dessa forma, projeta-se que a Cohab Minas atinja resultados importantes em suas entregas delineadas para 2025, pautando-se por um acompanhamento contínuo e criterioso de seus indicadores e metas. Esse monitoramento sistemático visa garantir não apenas o cumprimento dos objetivos estabelecidos, mas também a identificação de oportunidades de melhoria ao longo do processo. Ao final do exercício, os resultados alcançados serão consolidados e apresentados, reforçando o compromisso da organização com a transparência, a prestação de contas e a excelência em sua atuação.







Rentabilização de imóveis

Descrição

Projeto dedicado à otimização e aprimoramento do processo de alienação dos 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\$ 15,3 milhões de arrecadação de imóveis* (terrenos e lotes sem potencial para construção de unidades habitacionais);
- Sucesso esperado de R\$ 4,5 milhões de arrecadação com a venda das unidades habitacionais do bairro Cinquentenário;
- Realizar prospecção de, pelo menos, 60% dos interessados (tais como pessoas físicas, empresas, fundos de investimentos imobiliários etc.).

*Os imóveis objeto de venda estão localizados nas cidades de Uberaba, Governador Valadares, Conselheiro Lafaiete, Araguari e Barbacena.



Gestão de IPTU

Descrição

Controle do fluxo de débitos tributários relacionados ao exercício do direito de propriedade de imóveis da Cohab Minas, sob a gestão da Gerência de Patrimônio.

Objetivos

- Sistematizar o recolhimento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana - IPTU - dos imóveis de propriedade da Cohab Minas, principalmente, visando mitigar os débitos junto ao Poder Público referentes aos cadastros municipais abertos.

Entregas

- Solicitar, mediante processo administrativo, a baixa dos débitos de IPTU junto aos municípios que tenham lei de isenção vigente;
- Solicitar a mudança de titularidade dos imóveis alienados;
- Solicitar a alteração do cadastro imobiliário dos imóveis cedidos ou em comodato com o poder público;
- Análise de viabilidade de utilização de plataforma virtual distinta à utilizada atualmente.



Saneamento da Base Patrimonial

Descrição

Inventário de todos os dados de imóveis de propriedade da Companhia, sob a gestão da Gerência de Patrimônio.

Objetivos

Consolidar os dados do patrimônio imobiliário da Cohab Minas.

Entregas

- Realizar novas integralizações de imóveis que foram ofertados pela SEJUSP;
- Elaborar relatórios padrões dos dados dos imóveis em plataforma virtual;
- Consolidar informações sobre os contratos de comodato de imóveis de propriedade da Cohab Minas cedidos ao poder público;
- Validar os dados dos imóveis da base patrimonial para upload na plataforma virtual;
- Análise de viabilidade de utilização de plataforma virtual distinta à utilizada atualmente.



Política de Guarda e Conservação de Imóveis

Descrição

O projeto será remodelado para acompanhamento dos trabalhos com a equipe interna e contratação de empresa terceirizada para monitoramento por satélite.

Objetivos

Monitorar os imóveis, mitigar e restringir ocupações irregulares nos imóveis de propriedade da Companhia sob a gestão da Gerência de Patrimônio, bem como propor medidas de manutenção e reintegração de posse.

Entregas

- Remodelar o projeto original visando as adequações à realidade, inclusive financeira, da Companhia;
- Criar documento institucional para definição dos procedimentos de guarda e conservação de imóveis;
- Elaborar de acordo de nível de serviço (SLA) entre jurídico e patrimônio, contendo fluxograma, para definição das atribuições de cada departamento da Cohab Minas vinculada à Política de guarda e conservação de imóveis,
- Elaborar termo de referência para contratação de empresa para monitoramento via satélite.



Regularização de Contratos

Descrição

Projeto voltado à otimização das atividades de digitação e registro de contratos habitacionais e à implementação de estratégias eficientes para a execução de transferências contratuais.

Objetivos

Estabelecer e implementar estratégias de otimização e escalabilidade para as atividades de digitação e registro de contratos, além de facilitar a execução de transferências contratuais.

Entregas

- Mapear o processo de regularização dos contratos habitacionais em parceria com a Universidade Federal de Minas Gerais;
- Digitar 1680 contratos (140 digitações mensais);
- Registrar 600 contratos (50 registros mensais);
- Revisar os normativos internos da transferência e criar uma resolução unificada.



Emissão de Escrituras

Descrição

Processo voltado à formalização legal da transferência de propriedade por meio de escritura, garantindo a validade da transação imobiliária com registro em cartório.

Objetivos

Agilizar e garantir a emissão eficiente e transparente de escrituras, promovendo a regularização fundiária e a segurança jurídica dos mutuários.

Entregas

- Emitir 150 escrituras por mês, totalizando 1800 escrituras emitidas durante o ano de 2025;
- Criar resolução para normatizar os procedimentos de emissão de escrituras.



Procuradoria Jurídica

Descrição

Projeto voltado para a otimização da gestão do setor jurídico por meio do monitoramento de prazos processuais e do controle do fluxo de serviços.

Objetivos

Atuar estrategicamente na redução do volume de processos no polo passivo, otimizando a gestão de litígios; aumentar o número de ações de cobrança ajuizadas, promovendo o crescimento do polo ativo; ampliar a quantidade de acordos extrajudiciais, priorizando a resolução consensual de conflitos.

Entregas

- Aumento do polo ativo: Elevar em 100% o número de processos judiciais, passando dos atuais 415 para 830 ações;
- Redução do polo passivo: Diminuir em 30% o número de processos judiciais, reduzindo os 982 atuais para aproximadamente 687 processos.
- Criação dos indicadores de monitoramento dos processos Judiciais (Controladoria Jurídica).



Reurb Cohab

Descrição

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

Objetivos

Regularizar unidades habitacionais de empreendimentos implantados pela Companhia por meio da REURB S.

Entregas

Emitir 2.120 títulos de propriedade durante o ano de 2025 por meio de Reurb S. Atualmente com pendência de regularização fundiária, encontram-se 244 conjuntos, totalizando 8.953 Unidades Habitacionais, distribuídos em 173 municípios.



Consultoria Técnica em Habitação

Descrição

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

Objetivos

Viabilizar o desenvolvimento de novas unidades habitacionais em Minas Gerais em parceria com os municípios; realizar melhorias em habitações regulares para atendimento a famílias em situações de pobreza multidimensional situadas no município de Belo Horizonte em parceria com a SEDESE; e, incrementar as condições habitacionais de famílias em situações de vulnerabilidades sociais em parceria com a governo do Estado de Minas Gerais.

Entregas

- Formalizar a assinatura de 5 contratos de consultoria;
- Realizar a implantação de 3410 módulos sanitários;
- Realizar melhorias em 1000 unidades residenciais.