

**Companhia de Habitação de Minas Gerais**

**CARTA ANUAL  
DE POLÍTICAS  
PÚBLICAS E  
GOVERNANÇA  
CORPORATIVA**



Para atender objetivos de governança preconizados pela Lei 13.303/16, a Diretoria Executiva da Cohab Minas, seguindo as orientações do Ministério da Fazenda (STN, PGFN e Secretaria-Executiva) e da Bovespa e da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, desenvolveu a presente Carta Anual de Políticas Públicas e Governança Corporativa, com o intuito de divulgação da política de transações com partes relacionadas, em conformidade com os requisitos de competitividade, conformidade, transparência, equidade e comutatividade.

Janeiro/2022

## 1. INTRODUÇÃO

Em conformidade com o art. 8º, inciso I e VIII, da Lei 13.303, de 30 de junho de 2016, o Conselho de Administração subscreve a presente Carta Anual sobre Políticas Públicas e Governança Corporativa referente ao exercício social de 2022.

## 2. IDENTIFICAÇÃO GERAL DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – Cohab Minas

CNPJ: 17.161.837/0001-15

NIRE: 31300032345

Sede: Rodovia Papa João Paulo II, 4001- 14º andar (prédio Gerais) - Serra Verde - Belo Horizonte - MG - CEP 31630-901

Tipo de estatal: sociedade de economia mista independente

Acionista controlador: Estado de Minas Gerais

Tipo societário: sociedade anônima

Tipo de capital: fechado

Abrangência de atuação: regional

Setor de atuação: Habitação

Diretor Financeiro ou de Relações com Investidores: Haldley Campolina Vidal, Email: [haldley.vidal@cohab.mg.gov.br](mailto:haldley.vidal@cohab.mg.gov.br), Telefone: 31-3915-7035

Auditores Independentes atuais da empresa: Russell Bedford - Auditoria Independente / Leonardo Cesar Pedrosa Silva - [leonardo.silva@russellbedford.com.br](mailto:leonardo.silva@russellbedford.com.br) - tel: 31 3500-7135 / 31 98829-6467.

## 3. A Cohab Minas

O Governo do Estado criou a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (“Cohab Minas”) como sociedade de economia mista, com a finalidade de combater o déficit habitacional e urbanização de vilas e favelas no Estado.



Ela foi instituída pela Lei nº 3.403, de 02 de julho de 1965, proposta pelo então governador José de Magalhães Pinto e aprovada pela Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais.

Em 18 de agosto daquele ano, realizou-se a primeira assembleia da Companhia, e foi aprovado o seu Estatuto, publicado no Diário Oficial do Estado de 01 de setembro. Dia 18 de agosto é a data em que se celebra o aniversário da empresa. O capital social inicial foi da ordem de 8 milhões e seiscentos mil reais – em moeda de hoje, dividido em 200 mil ações ordinárias. Para mais informações sobre o funcionamento da Companhia, consulte nosso estatuto social, disponível em: <http://www.cohab.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/09/Estatuto-1.pdf>

De acordo com o Estatuto Social da Cohab Minas, a administração da sociedade será de sua Diretoria Executiva, sendo cada uma composta por cinco membros, recebendo um dos diretores a denominação especial de Presidente e os demais de Diretores, todos eleitos em Assembleia Geral Ordinária. Além disso, os prazos de gestão dos Diretores serão de 2 (dois) anos, sendo permitidas reconduções consecutivas.

Em 16 de janeiro de 1992, a Lei 10.624 criou a Secretaria de Estado de Habitação e Desenvolvimento Urbano, à qual a Cohab Minas passou a se vincular. Em 21 de janeiro de 2003, a Lei Delegada 49, em seu Artigo 5º, Inciso VI, transformou aquela pasta na Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana, e a Cohab Minas permaneceu vinculada a ela.

A iniciativa de se criar a Cohab Minas foi consequência direta da demanda por moradias causada pelo êxodo rural para os grandes centros urbanos. A migração interna da população buscava oportunidades produzidas pela profunda transformação econômica e social que o país e Minas Gerais viveram a partir da década de 60. Em toda a sua história, assim como hoje, a missão de que se incumbiu a Cohab Minas foi responder ao grande desafio de reduzir, gradualmente, o déficit habitacional em Minas Gerais, o qual, a exemplo do restante do país, se acumula, sobretudo, na faixa da população urbana com renda inferior a três salários mínimos.

Responsável direta pela execução de políticas que visam atingir essa missão em Minas Gerais, a Companhia a tem encarado de forma concreta desde o dia 1º de novembro de 1967 quando inaugurou o seu primeiro conjunto habitacional: o Conjunto Vale do Jatobá, em Belo Horizonte, com 1.312 moradias.

A empresa nasceu condicionada, estritamente, às normas estabelecidas pela Lei Federal número 4.380, de 21 de agosto de 1964, que criou o Sistema Financeiro Nacional de Habitação, o Banco Nacional de Habitação, e instituiu

a correção monetária. A companhia também se obrigava a acatar a orientação normativa e da assistência técnica direta do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo – SERFHAU.

Na época de sua criação, havia maior disponibilidade de recursos fiscais e orçamentários para a habitação popular, e a Cohab Minas construiu diversos conjuntos habitacionais. Porém, essa política se definiu em consequência, dentre de diversas razões, dos problemas de concepção do modelo do sistema financeiro de habitação.

A partir de meados de 2005, a Cohab Minas passou a construir casas populares em contexto diferente e mais desafiador que nas décadas de 70 e 80. Como consequência disso, o Plano Mineiro de Desenvolvimento Integrado (PMDI) incluiu no seu escopo a política habitacional de interesse social, e, a partir de 2005, incorporou, como um dos Projetos Estruturadores do Governo de Minas, o Programa Lares Habitação Popular – PLHP, instituído pelo Decreto nº 44.168, de 06/12/05.

O Fundo Estadual de Habitação - FEH, foi criado pela Lei Estadual nº 11.830, de 06/07/1995, adaptado pela Lei Estadual nº 19.091, de 30/07/2010, e obedece aos dispositivos da Lei Complementar nº 91, de 19/01/2006, que dispõe sobre a instituição e funcionamento dos fundos estaduais. O FEH é o instrumento de gestão orçamentária que dá suporte financeiro à execução de programas de habitação do Estado de Minas Gerais que possibilita o acesso, em maior medida, à casa própria por famílias com renda entre 1 e 3 salários-mínimos.

O Governo de Minas também reformulou o Fundo Estadual de Habitação – FEH, revigorando, assim, a atuação da Cohab Minas e, o consequente, resgate da construção de habitações para famílias de baixa renda.

Para promover e viabilizar o acesso à habitação por essa faixa da população, reduzindo o preço das habitações para os mutuários e aumentando a oferta de mais unidades habitacionais, a Cohab Minas firmou parcerias com diversas prefeituras municipais. Por via de regra, o município oferece o terreno urbanizado e a companhia promove a construção e fiscalização das obras, comercialização e financiamento das unidades habitacionais, além de subsidiar o custo do investimento.

Em julho de 2020, o Conselho Mineiro de Desestatização – CMD, deliberou pela inclusão da Cohab Minas na Política Estadual de Desestatização – PED, que foi instituída por meio do Decreto nº 47.766/2019.

## 4. PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO 2019/2023

Em dezembro de 2021, o planejamento estratégico da COHAB foi revisto e expandido para o universo temporal de 2023, cumprindo assim a determinação legal de atualização da estratégia de longo prazo para, no mínimo, os próximos 5 (cinco) anos.

A identidade empresarial foi atualizada, ao longo de 2021, visando incorporar as melhores práticas de mercado, bem como contemplar os novos direcionadores estratégicos, ficando assim definida:

### **VISÃO**

Ser, em 2023, uma empresa sem passivos e apta a cumprir as diretrizes governamentais.

### **MISSÃO**

Facilitar o acesso de famílias mineiras de baixa renda à moradia digna, por meio de soluções que garantem autonomia do cidadão com menor dependência do estado.

### **VALORES**

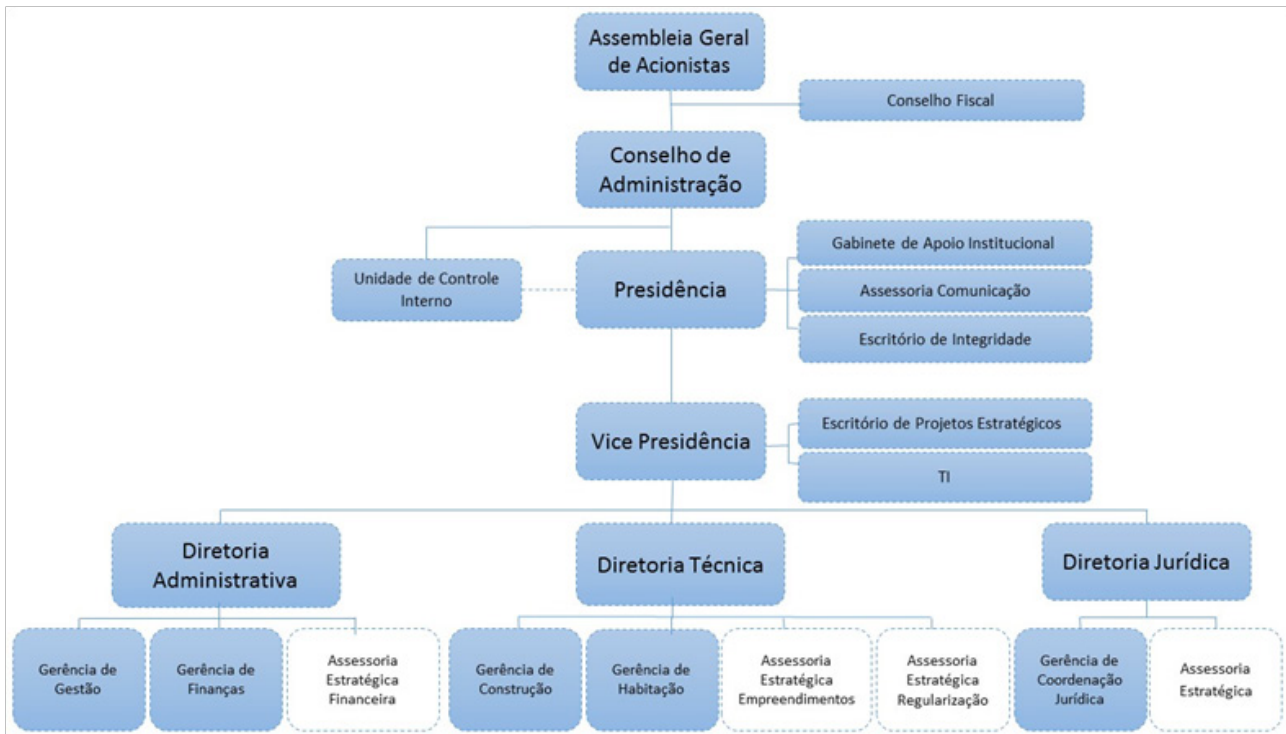
Agilidade, colaboração, inovação, integridade, respeito aos Contratos, responsabilização, transparência, uso racional dos recursos.

### **PILARES**

Manter-se independente dos recursos do tesouro; reduzir os custos operacionais ao mínimo; conquistar uma nova realidade na gestão de pessoas; ser mais ágil, sucinta, eficiente e coerente com o contexto; Governança e Compliance.

### 3.1. NOVA ESTRUTURA FUNCIONAL

Para executar essas estratégias o organograma da Cohab Minas foi revisto em dezembro/2021, sendo criadas Assessorias Estratégicas dentro das Diretorias, a fim de executar os projetos estratégicos da empresa. A nova estrutura foi desenhada da seguinte maneira:



O escopo de atuação dessas Assessorias Estratégicas será:

- Assessoria Estratégica Financeira
  - Remodelagem da Esteira de alienação de imóveis;
  - Criação e estruturação dos Fundos de Investimentos.
  
- Assessoria Estratégica Empreendimentos
  - Chamamento Público;
  - Consultoria Municipal;
  - Programa Parcerias;
  - Modelagem PPP Habitação.
  
- Assessoria Estratégica Regularização
  - Entrega de Títulos de Aquisição de Imóveis - REURB e escrituras.

- Assessoria Estratégica
- Área Sócio Ambiental;
- Pré Processo/ Modelagens Jurídicas e Parcerias CEJUSC e DPMG;
- FCVS.

Após a definição prévia do escopo dos projetos estratégicos em dezembro/2021 foram elaborados os Termos de Abertura dos Projetos (TAPs), compostos por:

- Justificativa, objetivos e benefícios;
- Escopo;
- Premissas, restrições e projetos relacionados;
- Levantamento inicial de riscos, cronograma e custos.

Os TAPs foram submetidos à validação da Diretoria Executiva da Cohab Minas em 04/01/2022 e, após aprovação, a próxima etapa será a elaboração dos Planos de Projetos, onde serão detalhados os seguintes tópicos:

#### 1. Introdução

#### 2. Perfil do projeto

#### 3. Escopo do projeto

- 3.1 Escopo geral do projeto
- 3.2 Itens não contratuais que estão dentro do escopo do projeto
- 3.3 Itens contratuais que estão fora do escopo do projeto
- 3.4 Entregas do Projeto
- 3.1 Critérios de Aceite das Entregas

#### 4. Evolução do Plano de Projeto

#### 5. Organização do Projeto

- 5.1 Estrutura de Comunicação do Projeto
- 5.2 Eventos de Comunicação



- 5.3 Mecanismo de Monitoramento e Controle
- 5.4 Premissas e Restrições
- 5.5 Riscos
- 5.6 Recursos Humanos
- 5.7 Custos

6. Marcos Principais do Projeto

7. Anexos

### 3.2. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

Com a elaboração deste instrumento de planejamento, os normativos legais e as recomendações requeridas pelos órgãos de controle são atendidas, entretanto são necessárias ações complementares da liderança executiva com o intuito de patrocinar a execução das ações estratégicas definidas, através do monitoramento sistemático dos projetos que resultará na ampliação do desempenho organizacional, minimização de riscos, com consequente maior efetividade dos resultados mediante emprego racional de recursos orçamentários, financeiros e humanos.

Semanalmente, ocorrerão reuniões de Status Report com a participação do Escritório de Projetos, Assessores Estratégicos e Diretores das áreas envolvidas. Durante as reuniões serão reportados a evolução dos trabalhos, atualização do cronograma e dos indicadores, além dos principais gargalos encontrados e elaboração de planos de ação.

Mensalmente, os resultados serão apresentados para a Diretoria Executiva da Cohab Minas pelo Escritório de Projetos Estratégicos para acompanhamento e correção de eventuais desvios de execução.

Nesse sentido, o modelo de Governança foi aprimorado conforme apresentado a seguir:

# Modelo de Governança COHAB Minas

## Projetos

Reuniões para definir como o trabalho evoluiu, além de repassar o que mais tem atrapalhado seu processo, apontando soluções.

CICLO  
**07 dias**



## Assessorias Estratégicas

Repasse rápido para a DEX dos principais entraves e mudanças de rumo



CICLO  
**15 dias**

## Reunião de apresentação de resultados

Reunião para apresentação do andamento de todos os projetos.

CICLO  
**Mensal**



## Avaliação

Avaliação do cumprimento da pactuação.



CICLO  
**Trimestral**

## Reunião de apresentação de resultados para toda a Companhia

Reconhecimento das entregas e revisão de rumos.

CICLO  
**Semestral**



## 4. CONSECUÇÃO DE OBJETIVOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS

A Lei 13.303/16, em seu art. 8º, inciso I, exige a elaboração de “carta anual, subscrita pelos membros do Conselho de Administração, com a explicitação dos compromissos de consecução de objetivos de políticas públicas pela empresa pública, pela sociedade de economia mista e por suas subsidiárias, em atendimento ao interesse coletivo ou ao imperativo de segurança nacional que justificou a autorização para suas respectivas criações, com definição clara dos recursos a serem empregados para esse fim, bem como dos impactos econômico-financeiros da consecução desses objetivos, mensuráveis por meio de indicadores objetivos”. Essas informações estão detalhadas a seguir.

### 4.1. POLÍTICAS PÚBLICAS

A Cohab Minas busca ser referência nacional para moradia popular e urbanização, tornando-se uma empresa participativa no combate do déficit habitacional no Estado, promovendo soluções de moradias populares e de urbanização para melhor qualidade de vida em Minas Gerais.

Com isso, a Companhia pode adquirir terrenos, inclusive com benfeitorias, destinados à construção ou a venda (lotes urbanizados); adquirir ou construir unidades habitacionais, comerciais ou não, e equipamentos comunitários; executar obras de infraestrutura essencial, promover a respectiva alienação e Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito ou Oneroso, e Cessão, no que se refere às unidades comerciais e equipamentos; conceder ou transferir financiamentos a proprietários de terrenos para construção de habitações ou melhorias existentes, obedecidas em tudo as limitações da legislação própria e as normas da Cohab Minas.

A Companhia poderá alienar, permutar, ceder em comodato, onerar imóveis de sua propriedade, desde que, estes atos representam atividades operacionais atinentes aos seus objetivos e finalidades. Para consecução de seus objetivos, além do já considerado, poderá também atender a outros programas voltados à habitação, bem como a realização ou complementação de conjuntos habitacionais.

Além disso, a Cohab Minas poderá incentivar, no incremento da habitação de interesse social, a iniciativa particular em todos os seus aspectos, através de financiamentos e assistência técnica na fundação e desenvolvimento de cooperativas, movimentos populares organizados e outras formas associativas em programas habitacionais, bem como em processos de esforço próprio e ajuda mútua.

A Companhia também promove programas habitacionais e reurbanização de áreas, propiciando a melhoria das condições de habitabilidade através de oferta de alternativas habitacionais na própria área ou com remanejamento para outras áreas, além de promover programas habitacionais integrados, com oferta de alternativas diversificadas (lotes, embriões, casas e apartamentos) para famílias com renda mensal de 0 a 20 salários mínimos, bem como a oferta de lotes comerciais e/ou industriais a serem comercializados a custo de mercado, com a finalidade de geração de subsídios para maior viabilização das ofertas habitacionais para as camadas de mais baixa renda, conjugados ou não com programas de reurbanização.

A Cohab Minas também pode figurar como poder concedente em Contratos de Concessão Administrativa de Parceria Público-Privada com vistas a incrementar o conjunto de programas e ações de provisão de novas moradias e, também, para constituir elemento estruturante da produção de HIS e HMP na medida em que incorpora outras virtudes como a de possibilitar que a fruição de equipamentos e infraestrutura públicos ocorra concomitantemente à entrega das moradias para os adquirentes, fato incomum nos programas tradicionais.

## 5. RECURSOS PARA CUSTEIO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

Por meio das políticas de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, o Governo do Estado de Minas Gerais tem fornecido subsídio a construção de habitações populares, em programas articulados com as Prefeituras Municipais e o Governo Federal, observadas as normas de financiamento emanadas do Conselho Curador do Fundo Estadual de Habitação (FEH) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Programa Casa Verde e Amarela. Por meio desta ação, o Governo do Estado de Minas Gerais complementa os recursos de investimento e subsídios necessários para a construção de moradias nas Cidades do estado.

Compete ainda à SEDESE em conjunto com a Cohab Minas e órgãos da Administração Municipal: gerir e executar a Política Municipal da Habitação Social; promover a regularização Urbanística e Fundiária de Assentamentos Precários, Loteamentos e Parcelamentos Irregulares; estabelecer convênios e parcerias, com entidades públicas ou privadas, nacionais e internacionais, necessários à execução de projetos, no âmbito desses órgãos.

Pretende-se também elaborar uma reestruturação e ampliação do programa de Locação Social, que consiste na oferta de unidades habitacionais para aluguel, em imóveis públicos, com valores de aluguel total ou parcialmente subsidiados, e mesmo que sem subsídio, acessíveis à população de baixa renda. A solução da Locação Social garante a permanência de população de baixa

renda em áreas em processo de valorização ou já valorizadas e, ainda, evita que recursos públicos investidos na aquisição fundiária e na produção dessas unidades sejam drenados, a longo prazo, para o mercado imobiliário privado.

Por ser empresa estatal independente, os recursos para o custeio das políticas públicas desenvolvidas pela Cohab Minas não estão atrelados ao Orçamento aprovado pelo Poder Legislativo, assim, os recursos são decorrentes da arrecadação dos contratos de financiamento habitacional da Companhia, bem como remuneração por serviços prestados de gestão de carteiras de crédito do Fundo Estadual de Habitação.

## 6. IMPACTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS DA OPERACIONALIZAÇÃO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

O Plano Estratégico traz uma nova visão, com objetivo de apresentar o melhor plano habitacional com foco em promover o maior acesso possível da população carente a sua habitação, com segurança, respeito às pessoas e ao meio ambiente. O foco na aquisição da habitação, presente na visão do plano anterior, é ainda importante para os próximos anos, pois dará mais espaço para a implementação de outras políticas habitacionais.

A diminuição na entrega de unidades explica-se pelo investimento na remodelagem da política habitacional e maior utilização dessa capacidade adicionada em resposta ao aumento da demanda e crises econômicas.

Em termos operacionais, esperamos uma melhoria contínua das margens operacionais explicadas pela maior eficiência e redução do custo operacional. Esperamos, também, uma melhora nos indicadores do ano de 2021 com a redução de gastos contratuais e diminuição dos acidentes registráveis.

<b>Despesas com Pessoal</b>		
<b>Ano</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Quantitativo máximo</b>	<b>177</b>	<b>185</b>
<b>Despesa total máxima</b>	<b>R\$18.882.866,53</b>	<b>R\$20.073.239,43</b>

\*Há previsão de acréscimo de 5% em 2022, a questão foi “sub judice”



Os resultados econômico-financeiros planejados pela Cohab Minas para o período de 2019-2023 possuem foco na geração de caixa, e no aproveitamento fiscal e nos investimentos.

A crise e a euforia no mercado imobiliário e a baixa que durou cinco anos, deveriam ter acabado em meados de 2019, contudo, a crise sanitária e a crise econômica de insumos e preços, derivada da pandemia do COVID-19, acabou prejudicando o mercado.

De acordo com o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), o setor da construção civil movimentou R\$ 57,7 bilhões em 2018, aumento de 33% em comparação com 2017. Só em São Paulo, a pesquisa anual do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), foram 29,9 mil novas unidades construídas no ano passado — aumento de 26,7% na oferta. Outros indicadores econômicos, como o PIB e a taxa Selic, também mostram dados positivos.

O Brasil teve um período de crescimento acentuado entre 2008 e 2014, época em que os preços dos imóveis dispararam. No estado de Minas Gerais, a alta foi de 300%. Esse longo período de crescimento foi chacoalhado pelo reflexo tardio de uma recessão mundial, o que resultou na estagnação imobiliária. Os bancos iniciaram uma forte restrição de crédito a partir de 2013, cortando os financiamentos à metade.

Segundo o Secovi, as vendas acumuladas de unidades residenciais entre junho de 2018 e maio de 2019 já chegaram a 32,6 mil, 19,4% a mais que no período anterior. Esse resultado já supera as vendas totais do ano que antecedeu o recorde da última década (2007-2008).

A indústria da construção iniciou 2021 com expectativa de crescer 4% no ano, o que corresponderia à sua maior alta desde 2013. No entanto, com o cenário imposto pela falta de insumos, a estimativa para o Produto Interno Bruto (PIB – soma de toda a riqueza produzida) do setor caiu para 2,5% em 2021.

No ano passado, o PIB da indústria da construção foi negativo em 7%. Enquanto no primeiro trimestre de 2020, o PIB caiu 1,6%, no mesmo período deste ano a queda deve ser em torno de 0,8% a 1%. A indústria da construção iniciou 2021 com expectativa de crescer 4% no ano, o que corresponderia à sua maior alta desde 2013. No entanto, com o cenário imposto pela falta de insumos, a estimativa para o Produto Interno Bruto (PIB – soma de toda a riqueza produzida) do setor caiu para 2,5% em 2021.

Com isso, os bons resultados alcançados pela indústria da construção no segundo semestre de 2020 não se mantiveram no primeiro trimestre de 2021. Assim, o nível de atividade da construção começou a perder intensidade a partir do mês de dezembro e o setor encerrou o ano de 2021 em queda.

As perspectivas otimistas também vêm perdendo intensidade desde janeiro e estão no menor patamar desde julho do ano passado.

## 7. INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE AS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

A Companhia atua no setor de habitação, em especial o de interesse social, portanto, as mudanças das diretrizes governamentais para a política de habitação; a dificuldades na execução orçamentária no âmbito do Estado de Minas Gerais, dificultando o planejamento e cumprimento das metas; a escassez de matéria-prima, dificultando a oferta do produto; as ocupações irregulares não permitem o cumprimento das metas; e defasagem de obrigações legais em relação aos empreendimentos com 15 anos ou mais pode interferir na eficiência da Cohab Minas.

A Companhia utiliza-se de serviços de terceiros, com destaque aos relacionados a execução de obras, estando sujeita a efeitos adversos sobre as suas atividades no caso de eventuais interrupções de fornecimento dos serviços contratados.

Cumpre, por fim, ressaltar que os principais clientes da Companhia são os mutuários e permissionários das unidades habitacionais, estando a Cohab Minas sujeita ao risco elevado de inadimplência devido ao perfil socioeconômico do seu público-alvo.

## 8. PRÁTICAS DE GOVERNANÇA E ESTRUTURA DE CONTROLES INTERNOS

A Lei 13.303/16, em seu art. 8º, incisos III e VIII, exige a elaboração de “carta anual de governança corporativa, que consolide em um único documento escrito (...) informações relevantes, em especial as relativas a atividades desenvolvidas, estrutura de controle, fatores de risco, dados econômico-financeiros, comentários dos administradores sobre o desempenho, políticas e práticas de governança corporativa e descrição da composição e da remuneração da administração”.

Nossa estrutura de governança corporativa em 2021 era composta pela Assembleia Geral, Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria Executiva. A empresa possui de forma compartilhada com a controladora as seguintes estruturas: Controle Interno e Escritório de Integridade.

A Cohab Minas tem suas demonstrações financeiras auditadas por Auditoria Externa Independente.

Em 2022, vamos promover ações de melhoria da governança corporativa, com o intuito de estabelecer melhores práticas alinhadas à nossa estratégia e a da controladora.

Entre as práticas estão a adoção de participação dos administradores da Cohab Minas em treinamentos específicos disponibilizados pelo Escritório de Integridade e pela controladora sobre Programa de Governança Corporativa para Conselheiros, Dirigentes e Gestores e Legislações Anticorrupção e Ética nos Negócios.

Também se pretende implementar um programa de Tabela de Limite de Competência (TLC) para contratos de prestação de serviços, que tem dentre seus objetivos: (I) consolidar os limites de competência da companhia em único documento, abrangendo os principais processos e todas as alçadas decisórias; (II) suprir lacunas normativas, propondo limites de competência para matérias que ainda não estão regradas; (III) definir os limites de competência diretamente à função, eliminando o processo de delegação interno nas áreas; e (IV) rever limites de competências, corrigindo valores desatualizados, aumentando ou reduzindo alguns limites e estabelecendo limites máximos para alguns compromissos. Os benefícios esperados com a implantação da TLC são melhor controle e transparência sobre as delegações, definição clara e objetiva das alçadas de aprovação, fácil entendimento e aplicação pelos empregados, redução de consultas e pareceres sobre competência e processo decisório mais ágil e seguro.

Pretende-se, ainda, desdobrar a Regra Corporativa de Interações com Agentes Políticos do Estado e a Política de Comunicação. E, também, desdobramos ainda as seguintes Regras Corporativas do Estado: 1. Pedidos de Informações do TCE, da Controladoria-Geral do Estado e da Assembleia do Estado de Minas Gerais; 2. Demandas de Órgãos de Controle Externo; e Atendimento a Demandas e Pleitos de Órgãos de Controle interno e externo.

Por fim, entre as principais melhorias previstas para 2022 estão: Elaboração do Plano de Negócios (PNG) no horizonte de 2022 a 2023; aperfeiçoar e implementar melhores práticas de mercado na nossa Política de Gestão de Contrapartes; Aprovação das Diretrizes de Appetite a Risco da Companhia; Desdobrar Política corporativa do Estado de Minas sobre Governança do Contencioso; Desdobrar as Diretrizes Corporativas sobre Interações com Agentes Políticos; Desdobrar a Política da Função Ouvidoria e de Compliance da Cohab Minas; Desdobrar a Política de Controles Internos, e a Política de Governança Corporativa e Societária, e deliberar pela adoção dos referidos instrumentos de governança da Cohab Minas.

## 8.1. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS

As atividades principais desenvolvidas pela empresa são: I. Propor e analisar questões diversas relativas à habitação de interesse social, planejando e executando ações em parceria com Órgãos públicos ou privados, visando tornar acessível a aquisição ou construção de moradia em especial às famílias com menor poder aquisitivo; II. promover o desenvolvimento e a realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, podendo para tanto praticar atos, prestar serviços ou estabelecer parcerias sob qualquer forma associativa, societária ou contratual que lhe convier, nos termos das legislações vigentes; III. mediar, planejar e executar ações de urbanização e regularização fundiária de vilas, favelas, ocupações urbanas consolidadas, e/ou outros tipos de moradias irregulares e precárias, nos termos da legislação vigente, visando assistir as famílias residentes nestes locais na garantia de acesso à moradia digna, através de iniciativa própria ou em parceria com Organismos Oficiais Nacionais e Internacionais, Entidades Particulares e/ou com organizações da sociedade civil; IV. adquirir áreas de terreno, inclusive com infraestrutura, destinadas a receber construção de unidades habitacionais e promover a alienação de lotes urbanizados, às famílias inscritas nos cadastros específicos dos Programas Habitacionais, ou através de licitação em conformidade com o Regulamento de Licitação e Contratos da Companhia; V. adquirir unidades habitacionais e promover a alienação, às famílias inscritas nos cadastros específicos dos Programas Habitacionais, ou através de licitação em conformidade com o Regulamento de Licitação e Contratos da Companhia; VI. conceder ou transferir financiamentos a proprietários de terrenos, para a construção da moradia própria ou para a ampliação ou reforma das já existentes; VII. comprar e vender material de construção, obedecidas as normas da Companhia e legislação vigente; VIII. captar e administrar recursos de fundos e orçamentos estaduais e de outras fontes oficiais, viabilizando a oferta de habitação de interesse social para posterior alienação às famílias de beneficiárias dos Programas Habitacionais; IX. realizar e coordenar a captação de poupança entre as famílias inscritas nos Programas Habitacionais, desde que autorizada pelo Órgãos Públicos Federais competentes; X. conceder financiamentos para a aquisição de casa própria às famílias inscritas nos cadastros específicos dos Programas Habitacionais; XI. planejar, fomentar e executar medidas de atuação institucional em parceria com entes Federais, Estaduais e Municipais, bem como Entidades, Órgãos Públicos e Privados, no intuito de viabilizar o melhor interesse social, a promoção de moradia digna e a eficiência dos trabalhos para obtenção da redução do déficit habitacional; XII. incentivar, no incremento da habitação de interesse social, a iniciativa particular, em todos os seus aspectos, através de financiamento e assistência técnica, na fundação e desenvolvimento de cooperativas ou outras formas associativas em programas habitacionais, bem como os processos de esforço próprio e ajuda mútua; XIII. promover Regularização Fundiária

Urbana (Reurb), visando a legitimação fundiária e a garantia dos princípios da sustentabilidade econômica, social e ambiental nos núcleos urbanos informais, nos termos da legislação federal vigente; atuando por delegação ou como detentora de domínio útil na Regularização Fundiária, promovendo as medidas jurídicas, técnicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, em conformidade com a legislação vigente; XIV. firmar acordos ou convênios com órgãos oficiais ou particulares, nacionais ou internacionais, para fins de obtenção de financiamento ou ajuda técnica, podendo oferecer garantias reais ou fidejussórias, se exigidas; XV. contrair operações de crédito, internos e externos, desde que autorizadas pelos Órgãos ou Instituições competentes, conforme legislação vigente; XVI. emitir letras e cédulas hipotecárias, obedecidas as normas do Sistema Financeiro da Habitação e desde que devidamente autorizada; XVII. participar de outras sociedades ou entidades, que lhe possibilitem a realização de seus objetivos sociais; e XVIII. exercer outras atividades, ainda que não previstas especificamente neste Estatuto, mas que, a critério do Conselho de Administração, de acordo com as características institucionais da Companhia, estejam relacionadas com a busca de soluções para habitação.

## 8.2. ESTRUTURA DE GOVERNANÇA E CONTROLE INTERNO

A estrutura de Governança e Controle Interno da Cohab Minas conta com seus órgãos estatutários de supervisão interna:

### 8.2.1. ASSEMBLÉIA GERAL DE ACIONISTAS

Órgão máximo da Cohab Minas, reúne-se, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses subsequentes ao término do exercício social, nos termos do artigo 10, do Estatuto Social da Companhia. Se reúne, ainda, extraordinariamente sempre que necessário. A descrição dos assuntos a serem deliberados pela Assembleia Geral está relacionada no artigo 13 do Estatuto Social. É presidida pelo presidente do Conselho de Administração, ou pelo substituto que este vier a designar.

### 8.2.2. CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Órgão de deliberação estratégica e colegiada responsável pela orientação superior da Companhia. Composto por 3 (três) membros titulares, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral. O Conselho de Administração se reúne ordinariamente a cada dois meses e extraordinariamente sempre que necessário. Suas atribuições estão descritas especialmente no artigo 29, do Estatuto Social da Companhia e no artigo 142 da Lei Federal 6.404/1976.



### **8.2.3. CONSELHO FISCAL**

O Conselho Fiscal é um órgão permanente de fiscalização, de atuação colegiada e individual. Composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, eleitos na Assembleia Geral de Acionistas. O Conselho Fiscal se reúne a cada trimestre e, de forma extraordinária, sempre que convocado. Suas atribuições estão descritas especialmente no artigo 49, do Estatuto Social da Companhia e no artigo 163 da Lei Federal 6.404/1976.

### **8.2.4. DIRETORIA EXECUTIVA**

A Diretoria Executiva é o órgão executivo de administração e representação, cabendo-lhe assegurar o funcionamento regular da Cohab Minas, em conformidade com a orientação geral traçada pelo Conselho de Administração. Composta por 5 (cinco) membros, sendo um deles o Diretor Presidente, eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração. O Diretor-Presidente tem atribuições específicas descritas no artigo 33 do Estatuto Social da Companhia. As atribuições dos demais Diretores estão descritas no artigo 34 do Estatuto. As atribuições da Diretoria Executiva estão descritas no artigo 40. A Diretoria reúne-se com periodicidade semanal, mas devido ao grande volume de pautas tratadas reuniões extraordinárias são corriqueiramente realizadas. Todas as deliberações deste colegiado são registradas em atas específicas e assinadas pelos Diretores presentes.

### **8.2.5. UNIDADE DE CONTROLE INTERNO**

A Unidade de Controle Interno – UCI, da Cohab Minas, atua de forma independente, sendo vinculada diretamente ao Conselho de Administração, ao qual presta apoio nos limites de suas competências. Seu propósito é oferecer serviços objetivos de avaliação, consultoria e apurações desenvolvidos para proteger, agregar valor e buscar a melhoria das operações da Cohab Minas.

Tem como principal atividade auxiliar a Cohab Minas no alcance de seus objetivos, a partir de uma abordagem sistemática e disciplinada para avaliar a eficácia dos processos de governança, a efetividade do gerenciamento de riscos e aferir a adequação dos controles internos.

### **8.2.6. ESCRITÓRIO DE INTEGRIDADE**

O Escritório de Integridade iniciou suas atividades na Cohab Minas em outubro de 2020, e é a instância responsável pelo acompanhamento, monitoramento e gestão das ações e medidas de integridade que vêm sendo implementadas no âmbito da Companhia.

### 8.2.7. COMISSÃO DE ÉTICA

A Comissão de Ética da Cohab Minas é composta por 3 (três) membros titulares e 2 (dois) suplentes, escolhidos e designados pelo Diretor-Presidente, com mandato de 3 (três) anos, podendo haver uma recondução por igual período. Seu funcionamento encontra-se disposto no Regimento Interno da Comissão de Ética. A equipe é responsável por zelar pela observância do Código de Ética e do Código de Conduta Ética do Agente Público e da Alta Administração Estadual. Cabe-lhe também, entre outras atribuições apontadas em seu Regimento Interno, orientar os colaboradores da Cohab Minas sobre ética profissional no ambiente de trabalho, especialmente no tratamento com as pessoas e com o patrimônio público. A Comissão de Ética da Cohab Minas adota formas de divulgação e de disseminação de cultura ética através dos vários canais de comunicação da Companhia. É responsabilidade da Comissão de Ética trabalhar a prevenção da falta ética, bem como apurar eventual falta ética no ambiente interno.

### 8.2.8. AUDITORIA EXTERNA

Em cumprimento à legislação vigente, a Cohab Minas conta com a avaliação de auditoria independente em suas Demonstrações Financeiras, com a finalidade de garantir a fidedignidade das afirmações financeiras descritas nas Demonstrações Financeiras da instituição. Por meio das revisões efetuadas pela auditoria independente a administração pública e sociedade têm a possibilidade de manter altos níveis de controle sobre seus ativos.

## 9. POLÍTICAS

### 9.1. CÓDIGO DE CONDUTA ÉTICA

Na Elaboração do Código de Conduta Ética, foram observados os Decretos Estaduais de nº 43.673, de 04/12/2003, que cria o Conselho de Ética Pública – CONSET, e o de nº 46.644, de 6 de novembro de 2014, que dispõe sobre o Código de Conduta Ética do Agente Público e a Alta Administração Estadual, além do Decreto estadual nº 47.185, de 12 de maio de 2017, que dispõe sobre o Plano Mineiro de Promoção à Integridade, e tem como pilares a ética, a probidade e o respeito às normas que regulamentam as relações entre a administração pública e o setor privado. O Código de Ética da Cohab Minas foi lançado em 2010 e sua última revisão ocorreu em 2018, foi adequado aos novos normativos e ao Plano Mineiro de Promoção à Integridade. Tem como objetivo a busca constante da ética e da integridade, além da conformidade

com a lei e com a regulamentação. Visa orientar, fortalecer a consciência ética e disciplinar os relacionamentos no âmbito da Companhia, devendo ser utilizado em todas as relações estabelecidas entre seus colaboradores, em razão de suas atividades, com pessoas e com o patrimônio público.

## 9.2. POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO

Elaborado em consonância com o disposto na Lei de Acesso à Informação, nº 12.527/2011, e Decreto Estadual nº 45.969/2012 que regulamenta o acesso à informação no âmbito do Estado, na Lei Federal Anticorrupção, nº 12.846/2013, no Decreto Estadual nº 46.782/2013 que dispõe sobre Processo Administrativo de Responsabilização, no Decreto Estadual 48.021/2020 que dispõe sobre a vedação de nepotismo no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Poder Executivo, e na Lei do Estatuto Jurídico das Empresas Estatais, nº 13.303/2016, e Decreto Estadual nº 47.105/2016, que dispõe sobre as regras de governança da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, de que trata o §1º do art.1º, da Lei Federal nº 13.303/2016. A Política Anticorrupção da Cohab Minas teve sua primeira versão aprovada em 2018, tendo sido revisada em 2020. A Política Anticorrupção da Cohab Minas traz orientações sobre a prevenção de conflito de interesses e vedações de atos de corrupção e fraudes. O documento aborda a atuação da Companhia à luz da governança corporativa, da ética, da sustentabilidade, do respeito e da integridade, através das responsabilidades compartilhadas. Visa contribuir de forma efetiva para a identificação e mitigação de riscos de atos lesivos praticados contra a Cohab Minas, tais como desvios, fraudes e irregularidades, estabelecendo diretrizes que orientem seus colaboradores, administradores, conselheiros, e demais partes interessadas para a adoção de elevados padrões de integridade, legalidade e transparência.

## 9.3. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A Política de Divulgação de Informações tem por finalidade disciplinar o uso e a divulgação de informações no âmbito da Cohab Minas, visando estabelecer diretrizes, procedimentos e responsabilidades. Atendendo à transparência ativa, especificando o conteúdo que deve estar à disposição do público nos canais de comunicação oficiais da Empresa, contemplando, ainda, os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações não divulgadas.

## 10. GESTÃO DE RISCOS - ANÁLISE FOFA OU MATRIZ SWOT

A atual gestão pretende implementar Análise FOFA ou Matriz SWOT, para promover alteração significativa nos principais riscos a que a empresa está exposta e melhor substancialmente a política de gerenciamento de riscos adotada, criando-se, dessa forma, expectativa de redução na exposição da empresa a tais riscos.

A análise SWOT é uma ferramenta de gestão que serve para fazer o planejamento estratégico de empresas e novos projetos. A sigla SWOT significa: Strengths (Forças), Weaknesses (Fraquezas), Opportunities (Oportunidades) e Threats (Ameaças).

Por conseguinte, a Análise SWOT promoverá avaliação de cenários antes de tirar um projeto do papel, de maneira que ele tenha mais chances de sucesso, o que propiciará à Diretoria fazer uma escolha com mais chances de acerto.

### 10.1. ANÁLISE SWOT

#### FORÇAS (S):

- a) HIS (Habitação de Interesse Social) é um produto diferenciado, destinado à demanda específica, com critérios claros e transparentes, preço diferenciado e subsídio público;
- b) Conhecimento técnico e histórico em execução de políticas habitacionais;
- c) Conhecimentos técnicos em processos de regularização e transferências de imóveis permitem uma gestão eficaz e são um diferencial competitivo;
- d) Por ser um Agente Operador do Fundo Estadual de Habitação (FEH), a Cohab Minas tem um papel decisivo na aplicação dos recursos estaduais e federais em prol das políticas sociais de habitação, buscando um resultado favorável ao desenvolvimento social;
- e) Serviços centralizados de atendimento que facilitam o acesso do mutuário, por meio da Central de Atendimento Habitacional;
- f) Portal de serviços e atendimento eletrônico; e
- g) Relacionamentos estratégicos e produtivos com setores da administração pública.
- h) Excelente relacionamento com os municípios em todo estado de Minas Gerais.

### **FRAQUEZAS (W):**

- a) Necessidade de melhoria nos processos, visando uma maior geração de redução do déficit financeiro;
- b) Baixo investimento em qualificação profissional, deficiências ou resistências internas;
- c) Alto percentual de inadimplência, tendo em vista que o foco principal da empresa e da SEDESE é a recuperação de recebíveis, bem como o saneamento das pendências financeiras;
- d) Escassez Orçamentária, o que compromete o Planejamento Estratégico e as respectivas metas;
- e) Equipe subdimensionada e falta de equipamentos de TI comprometendo competitividade, rapidez e segurança;
- f) Bens Imóveis sem destinação habitacional, gerando custos de manutenção e preservação;
- g) Morosidade e lentidão dos processos (internos e externos);
- h) Comunicação deficiente entre os demais órgãos da administração direta;
- i) Impossibilidade de utilização de sistemas de cobranças similares aos adotados pelo mercado, devido ao cunho social do objeto da Cohab Minas;
- j) Clima institucional insatisfatório em decorrência da estratégia do CMD e o futuro da companhia.

### **OPORTUNIDADES (O):**

- a) Plano de Metas do Governo - CMD - que permite investimentos para melhorias das atividades por meio da instituição de política de fundos e entrega de subsídios habitacionais (vouchers/cheque habitação);
- b) Recuperação de créditos do FCVS por meio de empresas privadas;
- c) Mecanismos de Parcerias Privadas para viabilizar Moradia adequada que possam alavancar recursos para a habitação, com participação mínima do Estado de Minas Gerais sem geração de passivos para a Cohab Minas.



### **AMEAÇAS (T):**

- a) Mudanças das diretrizes governamentais para a política de habitação;
- b) Efeitos econômicos financeiros decorrentes da Pandemia do COVID 19 na Cohab Minas e nas empresas que com ela contrataram;
- c) Ocupações irregulares não permitem o cumprimento das metas; e
- e) Defasagem de obrigações legais em relação aos empreendimentos com 15 anos ou mais, impede maior rapidez no trabalho da Cohab Minas.

## **10.2. FATORES DE RISCO**

### **• FORNECEDORES**

A Companhia utiliza-se de serviços de terceiros, com destaque aos relacionados a execução de obras, estando sujeita a efeitos adversos sobre as suas atividades no caso de eventuais interrupções de fornecimento dos serviços contratados.

### **• CLIENTES**

Os principais clientes da Companhia são os mutuários e permissionários das unidades habitacionais, estando a Cohab Minas sujeita ao risco elevado de inadimplência devido ao perfil socioeconômico do seu público-alvo.

### **• SETORES DA ECONOMIA NOS QUAIS A EMPRESA ATUA**

A Companhia atua no setor de habitação, em especial o de interesse social, portanto, as mudanças das diretrizes governamentais para a política de habitação; a dificuldades na execução orçamentária no âmbito do Estado, dificultando o planejamento e cumprimento das metas; a escassez de matéria-prima e insumos, dificultando a oferta do produto; as ocupações irregulares não permitem o cumprimento das metas; e defasagem de obrigações legais em relação aos empreendimentos com 15 anos ou mais pode interferir na eficiência da Cohab Minas.

### **• REGULAÇÃO DOS SETORES EM QUE A EMPRESA ATUA**

A Companhia foi criada por meio de lei e sua atuação na operacionalização das políticas habitacionais do Estado, encontra-se consubstanciadas em legislação, mas não se limitando a elas. Eventuais alterações nos respectivos normativos poderão afetar as condições de consecução do seu objetivo social.

• **QUESTÕES SOCIOAMBIENTAIS**

A Companhia possui terrenos em áreas de preservação ambiental, portanto, está sujeita ao cumprimento de obrigações adicionais, impedindo, em alguns casos, atingir seu objetivo estatutário e também ao pagamento de multas.

• **DECISÕES JUDICIAIS**

A Companhia é parte em processos judiciais e administrativos envolvendo questões cíveis, tributárias e trabalhistas decorrente do curso normal de suas operações, portanto, está sujeita às decisões judiciais dos tribunais brasileiros que venham a executar as obrigações da Cohab Minas.

• **FUNDOS CRIADOS - FII e FIDC**

A não aceitação ou performance insatisfatória dos fundos - FII e FIDC - poderá prejudicar sobremaneira a política de entrega de subsídios habitacionais - vouchers/cheque habitação.

## 11. DADOS ECONÔMICO - FINANCEIROS

Os dados serão atualizados e informados em Maio/2022, data prevista para o fechamento contábil.

## 12. DESCRIÇÃO DA COMPOSIÇÃO E DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A remuneração da Alta Administração da Cohab Minas é fixada pela Assembleia Geral, nos termos do Estatuto Social. A partir da atual gestão o número de membros foi reduzido ao mínimo imposto pela legislação.

A tabela a seguir apresenta a remuneração do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal, referentes ao exercício social de 2022.

Cargo	Remuneração mensal individual
Conselho de Administração	R\$ 3.000,00
Conselho Fiscal	R\$ 2.000,00
Diretor Presidente	R\$ 22.493,02
Diretores	R\$ 21.421,93

## 13. COMENTÁRIOS DOS ADMINISTRADORES SOBRE O DESEMPENHO DA COMPANHIA

A Cohab Minas, obstante os desafios enfrentados no ano de 2021 apresentou resultado insatisfatório quanto ao atingimento das metas. Contudo, não deixou de demonstrar o empenho no sentido de atender sua missão, focando suas ações em promover soluções de moradias populares e de urbanização para melhor qualidade de vida no Estado de Minas Gerais. Alinhados aos planos e programas habitacionais, as diretrizes e objetivos foram priorizados, metas foram definidas e sua execução vem sendo acompanhada sistematicamente, por meio de indicadores, demonstrando o compromisso com os resultados da organização.

No tocante a gestão interna e melhoria de processos foi viabilizado o Programa de Demissão Voluntária — PDV, e foram desenvolvidos programas estratégicos para viabilizar soluções financeiras, v.g. a constituição de dois fundos, quais sejam, 1) Fundo Imobiliário e 2) Fundo de Recuperação de Direitos Creditórios.

Porém a necessidade há necessidade de desenvolvimento do Sistema de Gestão de Informações e Gestão de Informações Gerais de Contratos com base financeira, um alinhamento inédito do Sistema de Crédito Imobiliário com a contabilidade e seu fechamento contábil, bem como uma melhoria no sistema de comunicação e o envio de postagens a seus mutuários.

As metas estabelecidas nos cronogramas de 2021 serão plenamente atendidas dentro dos prazos almejados pelos novos cronogramas de 2022, indicando o foco no atendimento de sua missão e de seus objetivos estratégicos.

## 14. CONSELHEIROS DE ADMINISTRAÇÃO SUBSCRITORES DESTA CARTA

DANIEL PERRELLI LANÇA

Presidente do Conselho de Administração

CÉLIO BENÍCIO SIQUEIRA FILHO

Membro do Conselho de Administração

PAULO HENRIQUE COTTA PACHECO

Membro do Conselho de Administração

WEBER DIAS OLIVEIRA

Diretor Presidente

MÁRCIO ALMEIDA BERNARDINO

Diretor Vice-Presidente

CARLOS EDUARDO A. CARVALHO

Diretor Jurídico

HALDLEY CAMPOLINA VIDAL

Diretor Administrativo

WALTER MELO DE ABREU

Diretor Técnico

# COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE MINAS GERAIS



COHAB MINAS



**MINAS  
GERAIS**

GOVERNO DIFERENTE.  
ESTADO EFICIENTE.

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