

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO – EXERCÍCIO DE 2022

A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas, por meio de sua Diretoria Executiva, tem a satisfação de apresentar à sociedade o balanço das ações e resultados dos planos, projetos e programas da Companhia no exercício de 2022, elaborado em conformidade com as disposições legais e estatutárias.

### 1 PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Em dezembro de 2021, a gestão da Cohab Minas revisou o planejamento estratégico da Companhia que contemplava o período de 2019 a 2022, expandindo-o até o exercício de 2023.

É importante destacar a identidade organizacional da Companhia, a saber:

- 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 a moradia digna, por meio de soluções que garantam 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*.

#### 1.1 CARTEIRA DOS PROJETOS ESTRATÉGICOS

Os projetos estratégicos foram selecionados para direcionar esforços e permitir a criatividade das equipes na busca da melhoria da execução das ações estratégicas da Cohab Minas. Em dezembro/2021 foram estabelecidas diretrizes estratégicas pela Diretoria Executiva, com ações a serem realizadas no decorrer de 2022 e 2023 por meio da atuação das Assessorias Estratégicas, identificadas a seguir:

#### Assessoria Estratégica Financeira

- Criação e estruturação dos Fundos de Investimentos: Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios - FIDC e Fundo de Investimentos Imobiliário - FII;
- Remodelagem da Esteira de alienação de imóveis.

#### Assessoria Estratégica Empreendimentos

- Apoio à Produção;
- Programa Parcerias;
- Consultoria Municipal;
- Modelagem PPP Habitação.

#### Assessoria Estratégica Regularização

- Entrega de Títulos de Aquisição de Imóveis - REURB e escrituras - Cohab Regulariza.

#### Assessoria Estratégica Jurídica

- Área Sócio Ambiental;
- Caravanas da Cidadania - Convênio TJMG/DPMG;
- Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS.

## **2 ANÁLISE DE METAS E RESULTADOS – 2022**

Segundo o §2º do Art. 23 da Lei 13.303, de 30 de junho de 2016, compete ao Conselho de Administração, sob pena de seus integrantes responderem por omissão, promover anualmente análise de atendimento das metas e resultados na execução do plano de negócios e da estratégia de longo prazo. Nesse sentido, a seguir são apresentados os resultados dos indicadores e metas alcançados pela Cohab Minas até dezembro de 2022.

### **2.1 Projeto Estratégico Financeiro**

#### 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 investimentos para gestão dos ativos;
- Organizar a informação relativa aos ativos; e,
- Desonerar administrativamente a companhia.

#### Benefícios

- Aumento da receita;
- Redução de investimentos para gestão dos ativos;
- Organização da informação relativa aos ativos;
- Maior liquidez dos ativos; e,
- Redução de riscos da gestão dos ativos.

#### 2.1.1 Criação e Estruturação de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC

##### Resultados esperados

Disponibilização do *Data Room*; eleição do Administrador do FIDC; constituição do FIDC; cessão dos créditos da Cohab Minas para o FIDC; transferência da gestão dos créditos da Empresa 1 para o FIDC; encerramento do contrato de consultoria com a Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos – SPDA; e monitoramento dos indicadores do FIDC.

##### Resultados alcançados

Realização do *sounding* final com players de mercado; alinhamento em relação aos tipos de pessoas jurídicas habilitadas para a participação organizada em grupos: Consórcio X SPE; definições quanto a remuneração e critérios do Administrador e do *Master Servicer* e da Performance do *Master Servicer*.

Publicação do edital e resultados do novo procedimento de seleção: Pregão eletrônico realizado no dia 06/06/2022 foi considerado fracassado devido a inconsistências documentais da empresa participante.

Em razão do período eleitoral e, atendendo determinação do Conselho de Administração da Cohab Minas, as tratativas para implantação do FIDC foram suspensas e, em dezembro de 2022, o Conselho de Administração determinou a retomada do projeto. Assim, uma nova reunião entre Cohab Minas e SPDA foi realizada com o intuito de renovação do contrato de Serviços de Assessoria para a Estruturação do FIDC, além de definições de próximos passos do projeto. Foi apresentado ao Conselho de Administração um cronograma com previsão de publicação de um novo edital para o mês de março de 2023.

### **2.1.2 Criação e Estruturação de Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

#### Resultados esperados

*Data Room* com as informações dos imóveis; estudo de vantajosidade de alternativas para monetização da carteira de imóveis; contratação do Administrador do FII; constituição do FII; operacionalização do FII; e monitoramento dos indicadores do FII.

#### Resultados alcançados

Ao longo de 2022, em virtude da priorização de outras atividades da Companhia, o projeto teve suas atividades suspensas, sendo a sua retomada um dos principais objetivos da Diretoria Executiva para o ano de 2023. Atualmente, o número de imóveis aptos ao FII é de 923 imóveis.

### **2.1.3 Remodelagem da Esteira de Alienação de imóveis**

Avaliação da metodologia atualmente utilização na tentativa de alienação de imóveis de propriedade da Companhia, com busca de alternativas para potencializar a venda de ativas para geração de receitas.

#### Resultados esperados

Estudo de melhores práticas na Administração Pública para alienação de imóveis, incluindo *benchmark*; elaboração de documentos preparatórios para execução das práticas mapeadas; análise jurídica sobre possibilidade de financiamentos bancários nas condições

de pagamento dos imóveis em licitação; execução de ações de alienação: leilão, chamamento público, licitações, etc; elaboração *dashboard* de indicadores de desempenho.

## Resultados alcançados

Elaboração de memorando com melhores práticas para otimização de imóveis. Terceira tentativa de alienação de 36 imóveis, de um total de 359 imóveis previamente selecionados, com resultado deserto em todas elas.

Considerando os resultados das licitações conduzidas, ao longo de 2022, optou-se por realizar novos estudos antes de seguir com as demais fases do projeto, sendo a sua retomada um dos principais objetivos da Diretoria Executiva para o ano de 2023.

## 2.2 Projeto Estratégico Empreendimentos

### Objetivos

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

### Benefícios

- Possibilitar que municípios mineiros viabilizem novas unidades habitacionais;
- Contribuir para redução do déficit habitacional em Minas Gerais;
- Fomento ao desenvolvimento da economia local; e,
- Encerramento de contratos reduzindo o investimento operacional da empresa.

### 2.2.1 Apoio à produção

Unidades habitacionais viabilizadas com a disponibilização de terrenos de propriedade da Cohab Minas.

### Resultados esperados

Entrega de 200 Unidades Habitacionais no município de Nova Lima (80 Unidades Habitacionais no Conjunto Habitacional Vale Encantado e 120 Unidades Habitacionais no Conjunto Habitacional Vale Imperial).

## Resultados alcançados

Entrega de 80 Unidades Habitacionais no Conjunto Habitacional Vale Encantado, realizada em junho de 2022; e emissão do habite-se das 120 Unidades Habitacionais no Conjunto Habitacional Vale Imperial, em dezembro de 2022.

### 2.2.2 Programa Parcerias

Atuação da Cohab Minas, como agente promotor, para construção de Unidades habitacionais viabilizadas por meio de parcerias firmadas com Prefeituras Municipais, com financiamento da Caixa Econômica Federal - Caixa.

## Resultados esperados

Conclusão das unidades habitacionais viabilizadas por meio do Programa Parcerias: Municípios de Nazareno, São Vicente de Minas, Pains e Claraval.

## Resultados alcançados

Devido ao impacto da pandemia no preço da construção civil ([https://www.em.com.br/app/noticia/economia/2020/08/18/internas\\_economia,1176996/pandemia-inflaciona-custo-da-construcao-civil-em-minas.shtml](https://www.em.com.br/app/noticia/economia/2020/08/18/internas_economia,1176996/pandemia-inflaciona-custo-da-construcao-civil-em-minas.shtml)), as construtoras das 4 obras do programa Parcerias estão com dificuldades financeiras para concluir as obras nos valores originalmente contratados junto à Caixa.

A Cohab Minas, em conjunto com a Caixa e com as prefeituras, busca alternativas para resolver o problema e garantir a entrega das obras.

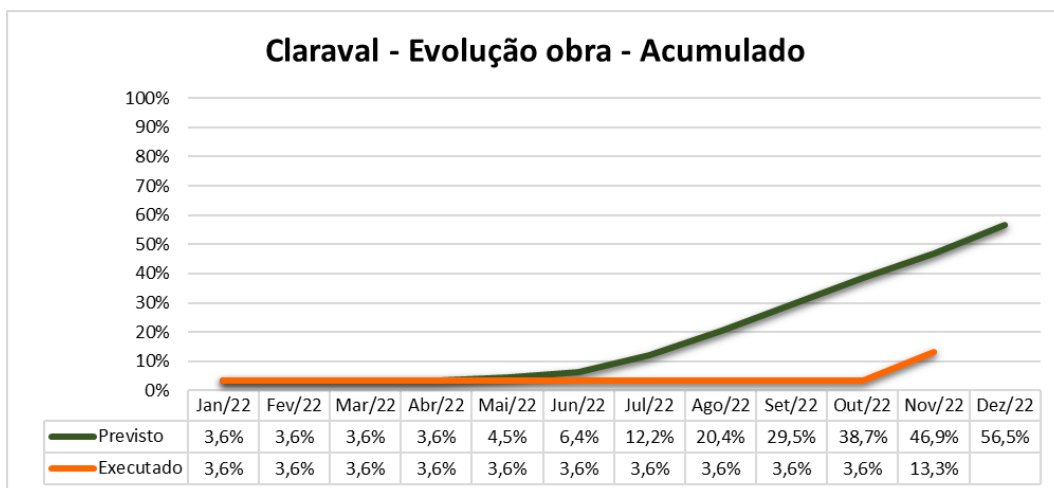
No município de Pains - 50 unidades habitacionais - foi desenvolvida uma solução, em comum acordo entre Caixa, município, construtora e fiduciários, de modo a contribuir com o reequilíbrio econômico financeiro do contrato e garantir a conclusão das obras. A solução compreende as seguintes etapas: (i) Celebração de termo de cooperação entre Município e construtora; (ii) isenção do ISSQN para a construtora, aprovado pela Câmara de Vereadores; (iii) Fornecimento de insumos e mão-de-obra pela Prefeitura equivalentes ao valor de 5

unidades habitacionais; (iv) destituição amigável da Cohab como agente promotor que, como consequência da destituição, a remuneração remanescente da Cohab de 4% do valor da obra será destinada para execução da obra; (v) celebração de Termo de Cooperação Técnica entre Cohab Minas e Prefeitura para acompanhamento das obras até o seu término e, (vi) conclusão das obras das unidades habitacionais pela Construtora até agosto de 2023.

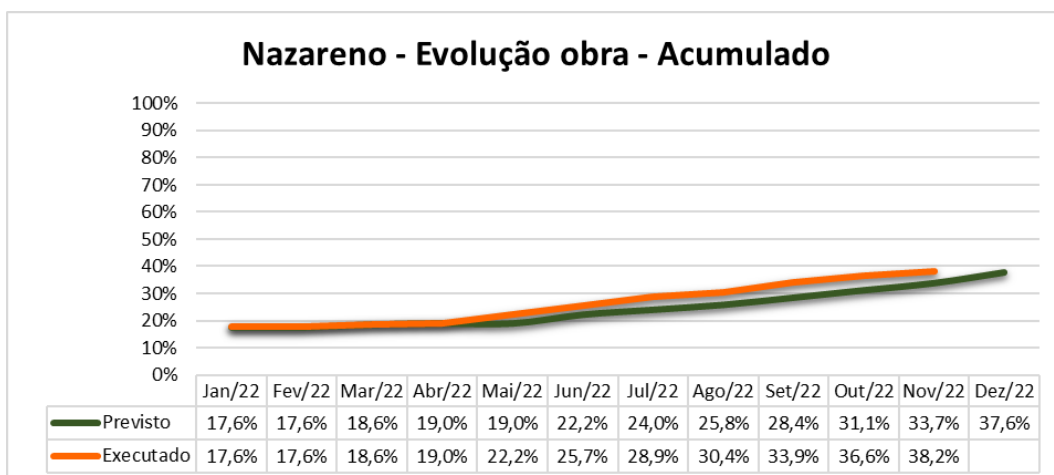
A Companhia, mediante parecer técnico jurídico e estudo de melhor conveniência, poderá replicar o mesmo método para outros contratos.

Demonstramos, nos gráficos a seguir, situação da evolução das obras em 31 de dezembro de 2022.

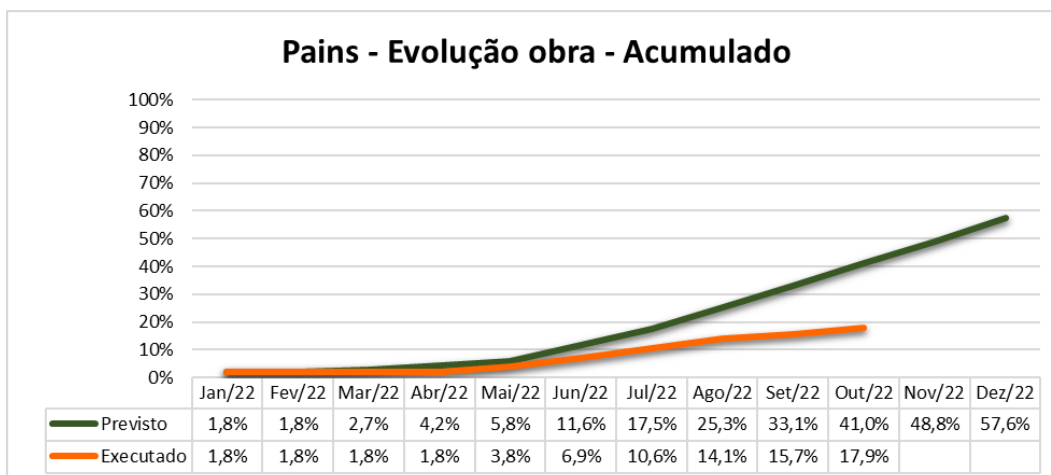
#### Claraval - Evolução da obra



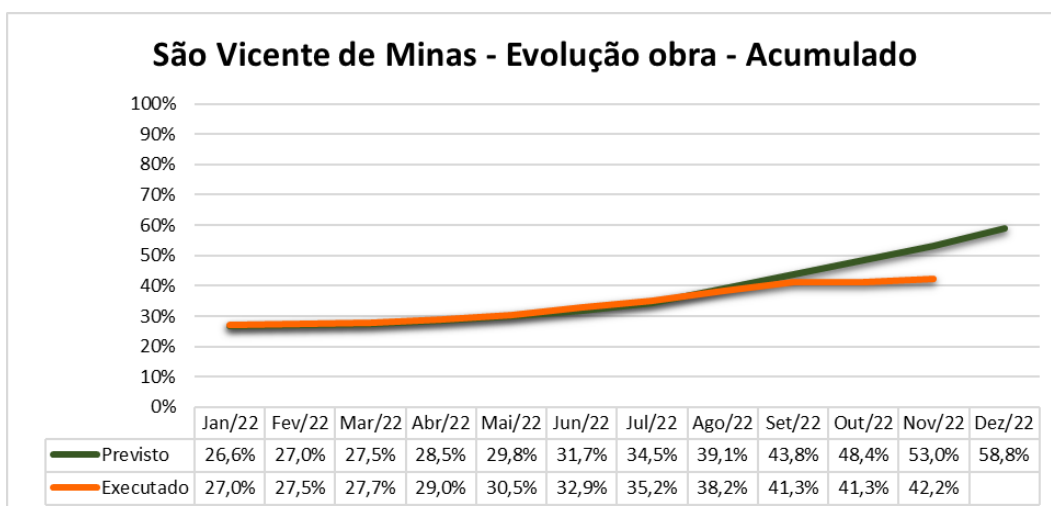
#### Nazareno - Evolução da obra



### Pains - Evolução da obra



### São Vicente de Minas - Evolução da obra



### 2.2.3 Consultoria Municipal

Atuação da equipe técnica da Cohab Minas em apoio, por meio de consultoria aos municípios interessados, para construção de Unidades Habitacionais – UH viabilizadas com terrenos da Prefeitura e financiamento da Caixa.

#### Resultados esperados

Elaboração de proposta de contrato de prestação de serviços de assessoria técnica a ser prestada pela Cohab Minas a municípios mineiros para viabilizar a implantação de novos empreendimentos habitacionais.



## Resultados alcançados

Contrato de Prestação de Serviço aprovado pela Diretoria Executiva da Companhia englobando a entrega de 10 produtos no decorrer da execução dos serviços: (i) Estudo de Viabilidade Social, (ii) Relatório de vistoria de terreno, (iii) Relatório de análise da viabilidade do empreendimento habitacional, (iv) Dossiê do empreendimento, (v) Projeto Básico, (vi) Minuta do edital, (vii) Relatório de análise das propostas técnicas, (viii) Relatório da classificação final das propostas habilitadas, (ix) Relatório de habilitação do credenciado no agente financeiro e (x) Relatório da contratação do empreendimento no agente financeiro.

80 municípios assinaram memorando de entendimentos/ofícios demonstrando interesse em contratar a Companhia, sendo que 3 municípios assinaram contrato com a Cohab no segundo semestre de 2022: Bom Sucesso - 64 UH, Jacutinga - 80 UH e São João Batista do Glória - 34 UHs: contratos em execução.

8 municípios encontram-se em fase de contratação da consultoria com a Cohab: Nova Era, João Monlevade, Lagoa da Prata, Morada Nova de Minas, Matutina, Monte Sião, Serra dos Aimorés e Martinho Campos.

### **2.2.4 Modelagem PPP Habitação**

Estudos para avaliação de viabilidade de implantação de Parcerias Públicos Privadas – PPP para construção de Unidades Habitacionais no Estado.

## Resultados esperados

Projeto previa a elaboração de uma modelagem de PPP habitacional para o Estado de Minas Gerais. A PPP seria uma parceria entre a Cohab Minas e setor privado, na qual se pretendia viabilizar a construção de uma maior quantidade de Unidades Habitacionais com possibilidade de atuação em todos os municípios mineiros.

## Resultados alcançados

Esta ação foi apreciada pelo Conselho de Administração da Cohab Minas que deliberou pelo seu encerramento.

## 2.3 Projeto Estratégico Regularização

### 2.3.1 Entrega de Títulos de Aquisição de Imóveis – REURB e Escrituras: Cohab Regulariza

#### Objetivos

- Entregar títulos de aquisição de imóveis para os contratantes de financiamentos habitacionais com a Cohab Minas, em 3 situações: (i) Contratos quitados passíveis de outorga de escrituras, (ii) registros individualizados de imóveis regularizados por meio da REURB S, e, (iii) registro de contratos de alienação fiduciária.

#### Benefícios

- Para os empreendimentos regularizados por meio da REURBS, os mutuários que já quitaram seus financiamentos terão as matrículas individualizadas emitidas em seus respectivos nomes. Os mutuários com obrigações pendentes também poderão vir a ter a propriedade registrada em seu nome, quando da possibilidade de realização de audiências conciliatórias para este fim. A Cohab estará apta a emitir escrituras aos mutuários que vierem a cumprir suas obrigações ou transferir financiamentos.
- Estímulo ao pagamento pelos mutuários do Conjunto Habitacional;
- Valorização da carteira de recebíveis; e,
- Para os contratos quitados que tiverem escritura emitida e também para empreendimentos regularizados, mesmo com obrigações pendentes, é possível comprovar a titulação do imóvel em nome do contratante, eximindo a responsabilidade da Companhia sobre tributos municipais.

#### Resultados esperados

Emissão de 10.743 títulos de propriedade durante o ano de 2022 e estudo de viabilidade de implantação de uma plataforma de acompanhamento do registro de escrituras.

## Resultados alcançados

Em 2022 foram emitidos 3.784 títulos, sendo: (i) 1.748 títulos por meio de escrituras; e (ii) 2.036 títulos por meio de REURB-s.

Atualmente, encontram-se com pendência de regularização fundiária: (i) 348 conjuntos, totalizando 14.064 Unidades Habitacionais, distribuídos em 228 municípios; (ii) 28 mil contratos pendentes de emissão do título por meio de escrituras em diversos municípios mineiros.

Quanto ao estudo de viabilidade para implantação de uma plataforma de acompanhamento do registro de escrituras, foram adotadas duas frentes de trabalho. A primeira envolve tratativas junto ao Cori - Colégio Registral de Cartórios e a diretoria da Plataforma CartórioNet Registros, que apresentou à equipe técnica da Cohab Minas as funcionalidades de tal plataforma. Está em análise pela Companhia a possibilidade de contratação de tal plataforma por inexigibilidade de licitação, considerando a exclusividade dos serviços prestados.

Já a segunda frente, no intuito de modernizar o trabalho e proporcionar uma melhor gestão da emissão de títulos, foi a inscrição da Cohab Minas no “Desafio Seed Gov”. O *Seed Gov (Startups and Entrepreneurship Ecosystem Development)* é uma iniciativa da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, por meio da Subsecretaria de Ciência, Tecnologia e Inovação, que tem como Objetivos apoiar o desenvolvimento de *startups* e empresas de base tecnológica, gerando empregos e renda em Minas Gerais e aumentar a eficiência do governo por meio da resolução de desafios públicos e o relacionamento com *startups*.

Em dezembro de 2022 a Cohab Minas recebeu retorno de que dois dos projetos apresentados foram selecionados - Reurb e Escrituras, com 9 e 4 propostas de desenvolvimento, respectivamente. Cada uma das propostas foi analisada pelo ponto focal destacado nas áreas técnicas da Companhia. A previsão é de que no primeiro semestre de 2023 seja finalizada a seleção da *startup* e a implantação dos serviços acordados.

## 2.4 Projeto Estratégico Jurídico

### 2.4.1 Área Socioambiental

#### Objetivos

- Resolução dos compromissos assumidos pela Cohab Minas entre os anos de 2017 e 2018 envolvendo a temática das ocupações urbanas, a saber: (i) Ocupação Carolina Maria de Jesus, (ii) Ocupação Vicentão, (iii) Ocupação Glória em Uberlândia e (iv) Ocupação Izidora.

#### Benefícios

- Cumprimento das obrigações assumidas pela Companhia e encerramento das atribuições da Cohab Minas na temática “Ocupações”.

*Ocupações: Carolina Maria de Jesus e Ocupação Vicentão*

#### Resultados esperados

Doação dos terrenos para até 223 famílias das ocupações Carolina Maria de Jesus e Vicentão; disponibilização de terrenos para até 67 famílias da ocupação Carolina Maria de Jesus; encerramento dos termos de convênio 002/2018 e 004/2018; e, solicitação de parecer jurídico sobre a viabilização das entregas.

#### Resultados alcançados

A solução definitiva para as ocupações ainda não foi alcançada da forma prevista. Para dar cumprimento à oferta de moradia definitiva, em dezembro de 2021 a Cohab Minas celebrou junto ao Movimento sociais representantes das famílias, um acordo por meio do qual a Companhia ofereceu 88 lotes no Bairro Novo Centro, em Santa Luzia para que as famílias pudessem edificar sua moradia definitiva.

Todavia, o referido acordo foi homologado sem a participação do Município de Santa Luzia e também sem a participação da Associação dos Moradores e Proprietários de Imóveis do Bairro Novo Centro em Santa Luzia. Em razão disso, foram ajuizadas Ação Anulatória pelo

Município de Santa Luzia, em paralelo Ação Civil Pública ajuizada pela Associação de Moradores do Bairro Novo Centro, pleiteando a nulidade do Acordo Extrajudicial celebrado.

Em 2022, portanto, restou à Companhia aguardar a resolução da celeuma envolvendo as Ocupações, Município de Santa Luzia e Associação de Moradores em relação aos imóveis constantes no acordo.

### *Ocupação Glória em Uberlândia*

#### Resultados esperados

Negociação para a transferência da gestão do fundo do Glória, projeto de instauração da REURB e encerramento das obrigações assumidas pela Cohab no Termo de Compromisso do Glória.

#### Resultados alcançados

Em setembro de 2022 iniciou-se a obra do sistema de abastecimento de água com previsão de término em março de 2023.

No dia 04/11/2022 foi comunicado o deferimento do pedido de instauração do procedimento de Reurb na modalidade S, estando em tramitação.

No dia 16/11/2022 o ponto de atendimento aos moradores foi reaberto no local.

A taxa de inadimplência dos moradores com o pagamento das contribuições para viabilizar as obras de infraestrutura mantém média de 80%, o que impossibilita a execução de outras obras e o cumprimento de obrigações assumidas para o encerramento do Termo de Compromisso.

A negociação para transferência do Fundo ao município de Uberlândia, durante o ano de 2022, não teve os avanços esperados, haja vista a existência de outras demandas do Município junto à Cohab Minas.

## *Ocupação Izidora*

### Resultados alcançados

No ano de 2022 foi finalizada a atuação da Companhia nas tratativas relativas à Ocupação Izidora após a conclusão do processo de desapropriação do terreno de propriedade da Cohab Minas denominado “Fazenda Marzagão” pelo Estado de Minas Gerais, que assumiu a responsabilidade das ações subsequentes envolvendo a Ocupação Izidora e a proprietária do terreno à época invadido.

### **2.4.2 Projeto Meu Lar - Caravanas da Cidadania - Convênio TJMG/DPMG**

#### Objetivos

- Viabilizar a emissão do maior número possível de títulos de aquisição de imóveis para os moradores dos conjuntos habitacionais construídos pela Cohab Minas, por meio da formalização de acordo com os contratantes e a partir de soluções construídas em conciliação.

#### Benefícios

- Ampliar a possibilidade de emissão de títulos de aquisição de imóveis pela Cohab Minas;
- Possibilitar a redução do número de imóveis de propriedade da Cohab Minas; e,
- Redução do número de possíveis execuções fiscais

#### Escopo

- Planejamento e execução de conciliação com vistas a estabelecer acordos que viabilizem a emissão de títulos de transmissão de aquisição de imóveis, com participação do TJMG e cooperação da DPMG

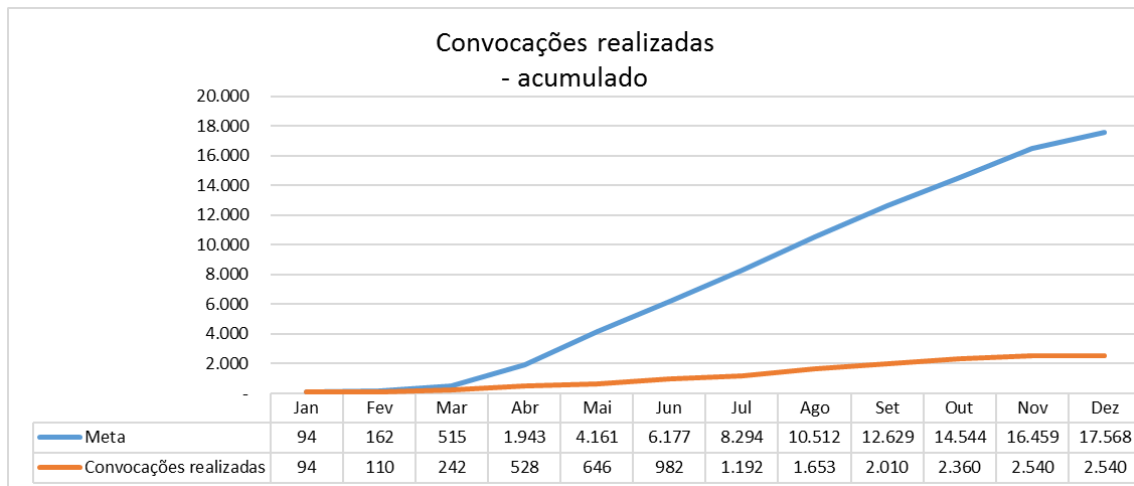
### Resultados esperados

Efetivação de 17.568 convocações para audiências pré-processuais; Realização de 14.043 audiências pré-processuais; Celebração de 11.247 acordos; e, emissão de R\$ 450 mil em taxas.

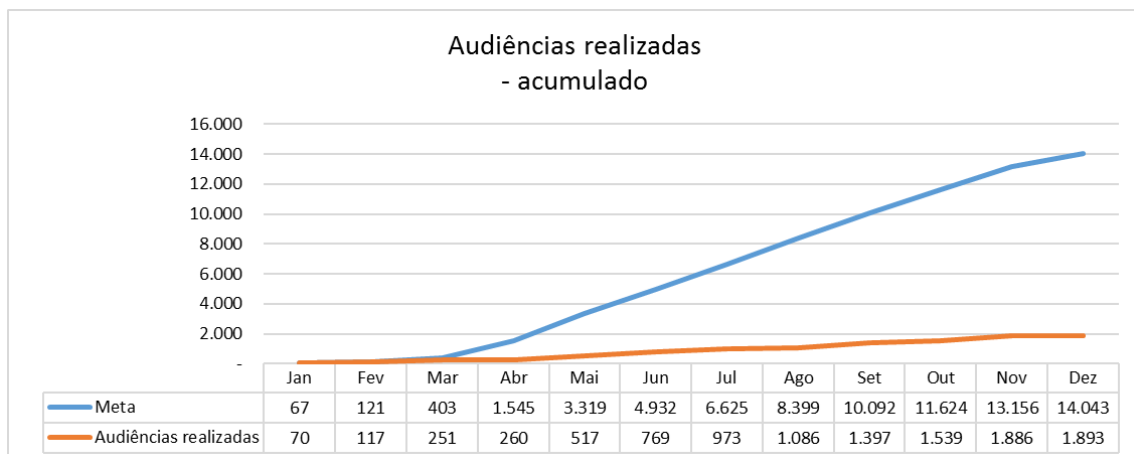
## Resultados alcançados

2.540 convocações para audiência pré processuais realizadas - 14,47%; 1.893 audiências - 13,48% - pré processuais efetivadas; 1.590 acordos homologados - 14,11%; R\$ 76 mil taxas emitidas - 16,90%.

## Convocações realizadas

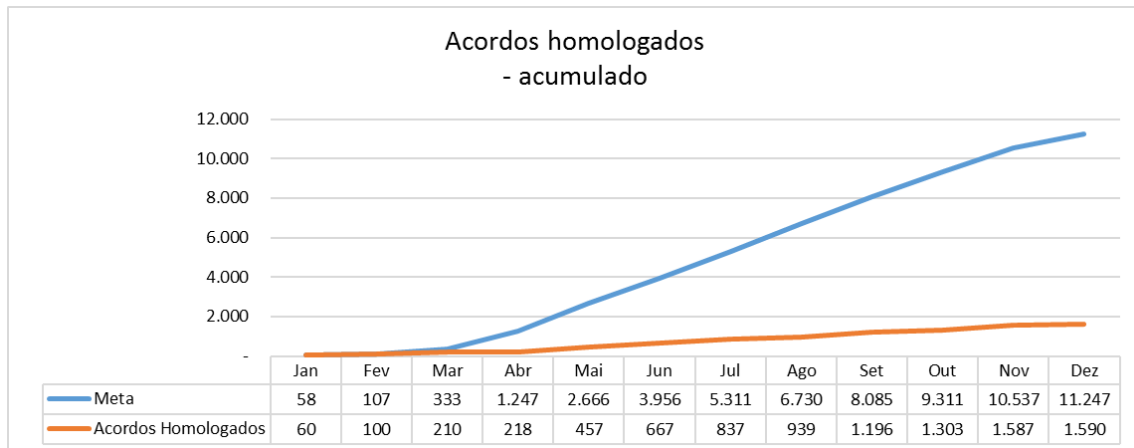


## Audiências realizadas



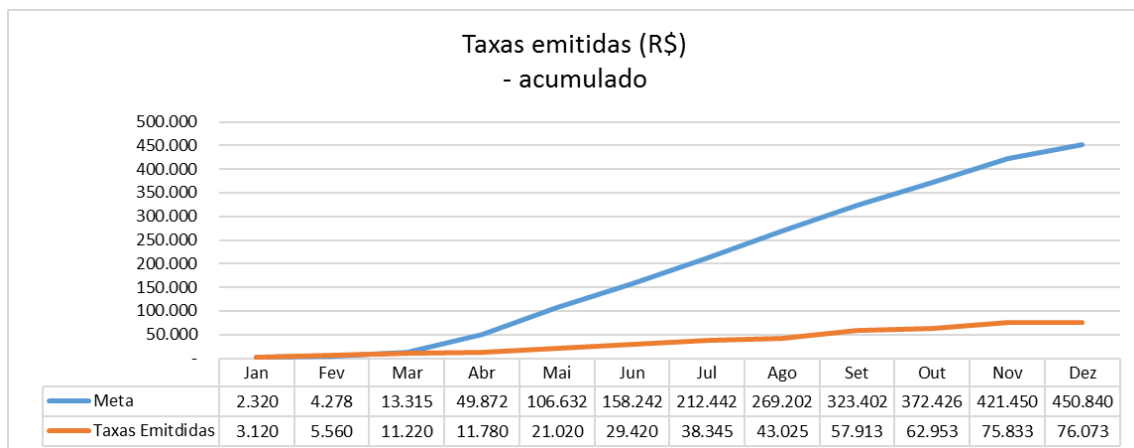
\* Baixo índice de audiências realizadas em abril de 2022 devido ao treinamento de prepostos.

## Acordos homologados



\*Baixo índice de acordos homologados em abril de 2022 devido ao treinamento de prepostos.

## Taxas Emitidas



### 2.4.3 Projeto Estratégico Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS

Melhor o desempenho na gestão da ativo de FCVS da Companhia, com foco especial no reconhecimento de tais créditos pela Caixa para fazer frente à dívida com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

#### Objetivos

- Atuar de maneira estratégica visando viabilizar a compensação da dívida do - FGTS com o crédito ou alienação dos títulos do FCVS.





## Benefícios

- Desonerar a Companhia do acompanhamento da ação judicial movida contra a União, FGTS e FCVS;
- Aumentar a eficiência nos reconhecimentos de créditos junto à CAIXA/ FCVS;
- Identificar e propor à Cohab Minas estratégias e meios para realizar a compensação de débitos com créditos;
- Apurar o crédito perante o FCVS e o débito perante o FGTS;
- Reduzir os passivos da Companhia através de valores apurados com FCVS.

## Escopo

- Contratar prestador de serviços e/ou escritório de advocacia para, no mínimo (i) assumir a condução do processo judicial nº 1019071-92.2017.4.01.3400; (ii) identificar e propor estratégias e meios para realizar a compensação do débito FGTS com o crédito FCVS e (iii) contratação de empresa de auditoria para auditar todo o procedimento de reconhecimento de crédito e os contratos/ créditos negados total ou parcialmente, bem como atuar como auxiliar técnico no processo judicial.

## Resultados esperados

Objeto da contratação definido; Termo de Referência elaborado; Prestador de Serviço Contratado; Substabelecimento de poderes para representação no processo judicial; Plano de ação da atuação do prestador de serviços definido; Contratação da Auditoria pelo prestador de serviços; Resultado da Auditoria entregue; Relatório de Auditoria validado pela DA e DT e Entrega do Relatório de Auditoria à DEX.

## Resultados alcançados

O projeto foi sobrestado, pois entendeu-se ser necessário reavaliar o escopo inicialmente planejado, o que ocorrerá ao longo do exercício de 2023.

## **3 GESTÃO FINANCEIRA**

Conforme vem sendo verificado sistematicamente nas demonstrações financeiras dos últimos exercícios, a situação econômico-financeira da Cohab Minas vem se agravando consideravelmente,

com sucessivos prejuízos e a geração de passivos, dado que, mesmo com grandes esforços de redução das despesas, as receitas operacionais não fazem frente a elas.

A atual gestão vem adotando as medidas possíveis para o incremento de receitas e redução de despesas, mas, a configuração da Companhia restringe determinadas medidas mais austeras no âmbito das despesas, das quais maior representatividade está no grupo de despesas de pessoal efetivo – concursados ou estabilizados por ingresso antes da Constituição Federal de 1988, ou seja, despesas fixas. Tal grupo de despesas representa, em média, mais de 70% das despesas mensais e tem limitações legais para serem equalizadas.

Embora um dos pilares do planejamento estratégico estabelecido seja “Manter-se independente dos recursos do tesouro”, tal medida vem se demonstrando em cada exercício financeiro encerrado mais difícil de ser mantida, dadas as condições atualmente estabelecidas, como veremos em alguns destaques financeiros do exercício de 2022, a seguir.

### 3.1 Cenário Geral de 2022

O conjunto de ingressos de receitas que compõem os recursos da Companhia está demonstrado no quadro a seguir:

| TIPOS DE INGRESSO                 | Jan a dez/2021       | Jan a dez/2022       |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 – Arrecadação Cohab             | 9.591.345,25         | 7.510.460,18         |
| 2 – FEH / Seguro Habitacional     | 5.237.285,04         | 4.544.229,25         |
| 3 – FEH I / Taxa de Administração | 10.983.360,72        | 11.475.184,35        |
| 4 – FEH / Ressarcimento despesas  | 1.076.900,78         | 217.710,24           |
| 5 – Recebimento TAC Fundo Glória  | 91.918,23            | 120.202,73           |
| 6 – Desapropriação Faz. Marzagão  | 0,00                 | 58.977.884,48        |
| <b>TOTAL GERAL</b>                | <b>26.980.810,02</b> | <b>82.845.671,23</b> |

Destacamos como ponto relevante no exercício de 2022, no âmbito das receitas, como verificado no quadro anterior, o valor significativo obtido decorrente da desapropriação do imóvel pertencente ao patrimônio da Companhia denominado “Fazenda Marzagão” por parte do Governo do Estado, no valor de R\$ 58.977.884,48 (cinquenta e oito milhões, novecentos e setenta e sete mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e quarenta e oito centavos).

Além de significativo, em termos de magnitude, tal valor, além de possibilitar a conclusão da solução definitiva da Ocupação Izidora por parte da Cohab Minas – com a desapropriação concluída o Governo do Estado de Minas Gerais assumiu as atividades subsequentes decorrentes da ocupação, possibilitou ainda a regularização, em 2022, de significativos passivos acumulados de exercícios anteriores, como impostos, seguro e outras despesas, conforme demonstramos a seguir:

| <b>DESCRIÇÃO DA DESPESA</b>              | <b>R\$</b>           |
|--|----------------------|
| Receita Federal – débitos                | 15.279.976,32        |
| Seguro – Sistema Financeiro da Habitação | 3.486.217,02         |
| Jornal Minas Gerais - Publicações        | 288.514,24           |
| Outros                                   | 779.3748,24          |
| <b>Total Geral</b>                       | <b>19.834.086,11</b> |

Considerando o desequilíbrio financeiro em que a Cohab Minas se encontrava, destacamos que em 2022 havia um impedimento temporário na obtenção de Certidão Negativa de Débitos – CND junto a Receita Federal do Brasil – RFB. Ante o recurso recebido, foi possível a regularização de valores relacionados a inscrição da dívida ativa de INSS e IRRF com pagamento a vista no valor de mais de R\$ 15 milhões de reais, além do pagamento de parcelamentos contraídos junto à RFB no montante de aproximadamente R\$ 4 milhões de reais.

Caso não ocorresse a desapropriação da Fazenda Marzagão por parte do Governo do Estado no valor, o montante dos ingressos anuais ficaria abaixo das despesas operacionais, o que dificultaria ainda mais o contexto financeiro da Companhia para honrar seus compromissos.

Mesmo com a adoção de medidas de regularização de débitos, há de se considerar que o montante das receitas habituais é inferior à despesa apresentada para o exercício e, mesmo com as medidas adotadas, ao final de 2022 a Companhia registrou um passivo de pagamentos em aberto da ordem de R\$ 43 milhões de reais.

Durante o exercício de 2022 a Companhia desembolsou aproximadamente R\$ 76 milhões de reais com suas despesas operacionais conforme detalhamento do quadro a seguir:



| DESCRIÇÃO DA DESPESA                                | DESPESAS PAGAS<br>EM 31/12/2021 | DESPESAS PAGAS<br>EM 31/12/2022 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Despesa com Pessoal                                 | 18.885.202,43                   | 19.465.812,13                   |
| Despesas com Encargos                               | 9.607.262,37                    | 11.169.228,84                   |
| Despesas com Benefícios                             | 2.346.385,56                    | 2.974.368,43                    |
| Despesas com Seguro Habitacional e Ônus Hipotecário | 4.653.316,40                    | 4.909.973,07                    |
| Despesas com Serviços de Terceiros                  | 8.048.537,98                    | 7.594.519,81                    |
| Despesas com Mão de Obra Terceirizada               | 1.213.954,23                    | 2.970.041,13                    |
| Repasse arrecadação Fundo do Triângulo do Glória    | 939.396,00                      | 709.767,58                      |
| Despesas com ITBI e Despesas Cartorárias            | 341.807,40                      | 279.307,74                      |
| Despesas Judiciais / TJMG                           | 694.914,80                      | 1.310.910,48                    |
| RFB/PGFN – Parcelamento                             | 2.953.152,83                    | 3.935.866,02                    |
| Repasse Consignado FEH                              | 1.076.133,57                    | 961.519,39                      |
| Despesas de 2021 pagas em 2022                      | -                               | <b>19.834.086,11</b>            |
| <b>Total Geral</b>                                  | <b>50.760.063,57</b>            | <b>76.115.400,73</b>            |

Ainda que haja preocupação com o contexto financeiro, considerando o cenário de reestruturação operacional da Companhia, registramos que houve acréscimo no número de empregados e mão de obra terceirizada, conforme os dados seguintes:

| DESPESAS COM PESSOAL     |            |                     |            |                     |
|--------------------------|------------|---------------------|------------|---------------------|
| Descrição da Despesa     | dez/21     |                     | dez/22     |                     |
|                          | Qtd.       | Valor               | Qtd.       | Valor               |
| Efetivos                 | 109        | 1.092.521,78        | 108        | 1.101.555,43        |
| Recrutamento amplo       | 49         | 335.512,48          | 55         | 459.281,76          |
| Diretoria                | 5          | 112.609,54          | 5          | 114.430,73          |
| Mão de obra terceirizada | 35         | 142.483,61          | 62         | 290.944,88          |
| <b>Total</b>             | <b>198</b> | <b>1.683.127,41</b> | <b>230</b> | <b>1.966.212,80</b> |

### 3.2 Gestão do Seguro Habitacional

De acordo com o art. 79 da Lei Federal nº 11.977/09 os seguros habitacionais vinculados aos contratos do crédito imobiliário são obrigatórios e têm como seu período de vigência o prazo do financiamento do imóvel, constituindo uma garantia fundamental para o crédito imobiliário e com benefícios para todas as partes envolvidas, pois garante que a família permaneça com o imóvel na falta do mutuário por morte ou invalidez permanente, o pagamento do sinistro para o agente financeiro que concedeu o financiamento, a quitação da dívida e também a indenização ou a reconstrução do imóvel, caso ocorram danos físicos causados por riscos cobertos.

O seguro habitacional é cobrado juntamente com as prestações mensais do imóvel financiado. O valor pago pelo seguro habitacional e a quantia das indenizações são recalculados mensalmente em função do saldo devedor e do valor atualizado da avaliação do imóvel.

As coberturas começam a valer no ato da assinatura do contrato de financiamento e terminam no seu encerramento, qualquer que seja a sua causa: liquidação antecipada, saldo devedor nulo ou zerado ou decurso do prazo do financiamento.

Os prêmios de seguro recebidos devem ser repassados à seguradora contratada, que garante o pagamento das indenizações em caso de sinistro. Como a maioria das prestações dos contratos atualmente administrados pela Companhia são provenientes de financiamentos subsidiados pelo Fundo Estadual de Habitação – FEH e o Estado recebe as referidas prestações por meio dos Documentos de Arrecadação Estadual – DAE, repassando à Cohab Minas os valores correspondentes aos prêmios devidos que estão incorporados nas prestações pagas pelos mutuários e que ingressam no caixa único do estado.

A Cohab Minas contrata seguro habitacional coletivo para toda a sua carteira, mediante apólice de mercado, sendo que as taxas atualmente aplicadas em todos os contratos da Cohab Minas, independentemente da idade do segurado, permaneceram em 0,074% para cobertura para Morte e Invalidez Permanente - MIP e 0,017% para cobertura de Danos Físicos ao Imóvel - DFI, incidentes sobre o saldo devedor dos contratos.

É importante destacar que a Companhia regularizou, em 2022, um montante de R\$R\$ 8,3 milhões de reais referentes aos pagamentos dos prêmios mensais do ano de 2022 e dos prêmios em atraso do período compreendido entre fevereiro/2021 a janeiro/2022 e das parcelas do acordo de parcelamento firmado em novembro/2020.

O valor ainda remanescente do passivo contraído junto a seguradora, no montante de aproximadamente R\$ 2 milhões de reais foi negociado com a Companhia de Seguros Excelsior em novembro/2020 para pagamento em 36 parcelas iguais e consecutivas de R\$ 55,5 mil reais a partir de 15/11/2020, com previsão de quitação em 2023.

Dessa forma, ao encerrarmos o exercício financeiro de 2022, o passivo com a seguradora contratada foi equacionado e os valores do acordo de parcelamento estão sendo quitados regularmente.

### 3.3 Gestão do Fundo Especial do Triângulo do Glória/FETG - Uberlândia

O Assentamento do Glória é uma ocupação consolidada, caracterizada por famílias de baixíssima renda, com grande apelo social e graves problemas causados pela falta de infraestrutura urbana básica. Essa ocupação teve início em 2012, quando 50 famílias ligadas ao denominado “Movimento dos Sem Teto do Brasil – MSTB” ocuparam uma área de aproximadamente 65 hectares da Fazenda do Glória, situada às margens da BR-050 e de propriedade da Universidade Federal de Uberlândia.

Em 2017, o Estado de Minas Gerais e a Cohab Minas assinaram com o Ministério Público Federal, Ministério Público Estadual, Universidade Federal de Uberlândia, Município de Uberlândia, Associação dos Moradores do Bairro Élisson Prieto e a Defensoria Pública da União, um Termo de Compromisso, no qual coube à Cohab Minas e ao Estado receber a área ocupada pelo Assentamento do Glória e promover sua regularização fundiária pela REURB, Lei Federal nº 13.465/2017, como também a implantação da infraestrutura urbana essencial, com previsão de conclusão dos trabalhos em 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período, a partir da data de celebração.

Além das ações desenvolvidas a partir da assinatura do Termo de Compromisso, destacamos a criação do Fundo Especial do Triângulo do Glória – FETG para gerir os recursos decorrentes dos contratos de financiamento firmados com as famílias assentadas na ocupação. Um ponto relevante nessa gestão é o elevado índice de inadimplência que, em dezembro de 2022, alcançou o patamar de 82,4% dos contratos com pelo menos uma parcela em atraso, conforme demonstrado a seguir:

|   | <b>Dez/2022</b>          |
|---|--------------------------|
| Nº total de contratos                               | 1994                     |
| Nº de contratos adimplentes                         | 223                      |
| Nº de contratos com parcelas em atraso              | 1644                     |
| % de contratos com parcelas em atraso               | 82%                      |
| Valor total em atraso                               | R\$ 9.904.371,34         |
| Juros de mora por atraso                            | R\$ 2.684.996,00         |
| Valor em atraso                                     | R\$ 7.219.375,34         |
| Saldo devedor (Vincendo)                            | R\$ 54.783.789,51        |
| <b>Valor Total (Valor Vencido + Valor Vincendo)</b> | <b>R\$ 64.688.160,85</b> |

Continuam em andamento as tratativas junto à Prefeitura de Uberlândia para assinatura de convênio para transferência da responsabilidade pela execução de parte das obras para o Município. Tal transferência justifica-se, entre outras razões, pela maior capacidade da prefeitura de acompanhar e fiscalizar as obras, bem como interagir com a população que ali reside.

Neste sentido, em 2021, foi firmado o Convênio nº 002/2021, cujo objeto é a realização das obras de implantação do Sistema de Abastecimento de Água do núcleo urbano consolidado na área do Triângulo do Glória em Uberlândia/MG, no valor de R\$3.793.621,57 (três milhões, setecentos e noventa e três mil, seiscentos e vinte e um reais e cinquenta e sete centavos). Entretanto, em decorrência do processo de licitação das obras, o contrato firmado com a construtora vencedora no certame foi de R\$3.598.137,12 (três milhões, quinhentos e noventa e oito mil, cento e trinta e sete reais e doze centavos), pagos em 02 parcelas, sendo a 1ª parcela no valor de R\$ 1.896.810,79 (um milhão, oitocentos e noventa e seis mil, oitocentos e dez reais e setenta e nove centavos) paga em 23/11/2021 e a 2ª parcela, no valor de 1.701.326,33 (um milhão, setecentos e um mil, trezentos e vinte e seis reais e trinta e três centavos) com pagamento previsto para o primeiro trimestre de 2023. Em 31/12/2022 foi comprovado o avanço de 57,20% das obras, com previsão de conclusão para agosto de 2023.

#### **3.4 Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS**

O Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS foi criado por intermédio da Resolução nº 25, de 16 de junho de 1967, do Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação – BNH e ratificado pela Lei Federal nº 9.443, de 14 de março de 1997.

Com a extinção do BNH, a gestão do FCVS foi transferida sucessivamente para a Caixa Econômica Federal, Banco Central do Brasil, Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente – MHU.

Em dezembro de 2022 o valor registrado para recebimento de créditos de FCVS junto a União foi de R\$ 437.478.675,37 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e setenta e oito mil, seiscentos e setenta e cinco reais e trinta e sete centavos), conforme detalhamento que se segue:



| <b>Situação da carteira de FCVS em DEZ/2022</b> |                                |                         |
|---|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Situação</b>                                 | <b>Quantidade de Contratos</b> | <b>Total (Em R\$)</b>   |
| Quitados  | 4.724                          | 76.290.667,74           |
| Não homologados                                 | 137                            | 1.789.884,01            |
| Homologados RCV                                 | 20.721                         | 437.478.675,37          |
| Homologados RNV                                 | 2.894                          | 57.541.559,93           |
| Homologados SM                                  | 281                            | 5.631.739,45            |
| Negados   | 21.145                         | 525.105.013,87          |
| <b>Total geral</b>                              | <b>49.902</b>                  | <b>1.103.837.540,37</b> |

O grande volume de processos a serem trabalhados apresenta-se como o maior desafio. As normas e procedimentos exigidos pela Caixa para formalização dos processos de novação de créditos relativos ao FCVS e suas alterações recorrentes se configuram entraves para a solução definitiva da questão.

Exigências de inúmeras auditorias aumentam ainda mais a rigidez do processo. Em 2021, 28.935 contratos homologados com RCV que estavam com marcação Naud – Contratos não auditados, passaram por processo de auditoria da Caixa, e somente 6.226 foram considerados adequados e mudaram o status para contratos com marcação Audi - Contratos auditados, o restante, 22.709 contratos, estão passando por processo de reanálise.

O reflexo dessa reanálise, está sendo demonstrada a partir de agosto de 2022 nos relatórios gerenciais que a Caixa disponibiliza mensalmente para todos os agentes financeiros, com negativa de reconhecimento de créditos de 13.358 contratos que estavam com a situação de homologados com RCV da Cohab Minas. Esse quantitativo de contratos representa uma redução no reconhecimento de valores a receber de FCVS da ordem de mais de R\$ 300 milhões de reais para Companhia.

Em 2020, a Cohab Minas elaborou e protocolou, nos termos das orientações da Caixa Econômica Federal, o primeiro Processo de Novação parcial de seus contratos auditados. No pedido de novação constaram 5.041 contratos que representam um valor de crédito de FCVS a ser reconhecido, de R\$ 48.647.676,99 (quarenta e oito milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, seiscentos e setenta e seis reais e noventa e nove centavos), valores esses consolidados na data da novação em 01 de maio de 2020 pela CAIXA/FCVS.



Na primeira novação são deduzidos valores previstos na lei 10.150/2000 e a mais relevante é a dívida com a contribuição trimestral do FCVS no valor de R\$16.850.302,62 (dezesesseis milhões, oitocentos e cinquenta mil, trezentos e dois reais e sessenta e dois centavos).

A minuta de Contrato de Novação está em discussão com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN para adequações, em especial pela discordância dos valores informados pela Caixa em relação às dívidas de FGTS dos contratos de empréstimos que contemplam juros moratórios e contrariam, assim, a liminar judicial que suspendeu tal cobrança até o julgamento do mérito, conforme processo número nº 1019071-92.2017.4.01.3400, movido pela Cohab Minas em desfavor da Caixa e da União.

Destacamos que, em 2022, a Cohab Minas elaborou e protocolou, nos termos das orientações da Caixa Econômica Federal, o segundo Processo de Novação parcial de seus contratos auditados que poderão ser contemplados em cerca de 6.200 contratos com valores aproximados em R\$ 152 milhões de reais. Esse processo encontra-se suspenso, aguardando a conclusão do primeiro contrato de novação.

### **3.5 Outras Receitas de Alienação de Imóveis Habitacionais**

A Lei Estadual nº 23.510, de 20 de dezembro de 2019, autorizou por meio de aporte ao capital da Cohab Minas pelo Acionista Controlador, a integralização de 137 (cento e trinta e sete) apartamentos localizados no município de Belo Horizonte. O processo de integralização ao patrimônio da Companhia está em andamento, com a definição de que 116 unidades estariam aptas para comercialização.

Durante o ano de 2022 foram concretizados e assinados 20 contratos de venda dos apartamentos, que resultaram em arrecadação de R\$ 937 mil reais de entradas e pagamentos à vista, mais R\$ 2,5 milhões de reais de financiamentos concedidos, restando ainda 37 apartamentos para comercialização.

#### **4 RESULTADO DO EXERCÍCIO**

A Demonstração do Resultado do Exercício - DRE da Companhia apresentou um resultado negativo bruto das atividades operacionais de R\$ 59 milhões de reais que, somado às despesas gerais e administrativas de R\$ 42 milhões de reais, gerou um prejuízo líquido apurado no exercício de R\$ 101 milhões, conforme nas Demonstrações Financeiras de 2022, que acompanham este Relatório.

#### **5 MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

Embora com incessante busca pela elevação das receitas e redução das despesas da Companhia, o crescimento verificado nos prejuízos acumulados ao longo dos últimos exercícios financeiros é considerado a maior das preocupações em termos da sua continuidade operacional. A concretização dessa realidade é decorrente de uma geração de receitas inferior ao necessário para fazer frente a suas despesas operacionais, acarretando sucessivos prejuízos, o que é verificado também no exercício de 2022, mesmo com o significativo ingresso de recursos financeiros decorrente da desapropriação pelo Estado de Minas Gerais de imóvel de propriedade da Cohab Minas – denominado Fazenda Marzagão.

Tais recursos, da ordem de R\$ 58 milhões de reais, possibilitou relativa tranquilidade no gerenciamento dos passivos financeiros contraídos nos últimos anos, por meio de alívio no fluxo de caixa da Companhia. Sem a concretização dessa operação, o ano de 2022 teria decorrido de forma bem mais difícil para a manutenção das atividades e pagamento das despesas fixas.

Embora em um cenário preocupante, os números e resultados alcançados simbolizam a árdua tentativa de redução de passivos gerados ao longo das últimas décadas e a busca da retomada plena da capacidade da empresa de fazer frente ao seu objeto social. Neste sentido, caberá aos Administradores da Companhia, no próximo exercício e seguintes, alinhar estratégias junto ao Conselho de Administração e ao Acionista Controlador – Governo do Estado de Minas Gerais que possam assegurar a viabilização da sua continuidade operacional, com a reversão do quadro



**COHAB MINAS**  
COMPANHIA DE HABITAÇÃO  
DO ESTADO DE MINAS GERAIS

recorrentemente deficitário apurado nos últimos anos e, dessa forma, possibilitar a atuação da Cohab Minas em cumprimento aos seus objetivos legais e estatutários.

Ricardo Augusto de Gontijo Vivian  
Presidente

Leonardo Petrus  
Diretor Administrativo