

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE MINAS GERAIS

**INDICADORES E
METAS
ESTRATÉGICAS**

2023

ANÁLISE DE
ATENDIMENTO DAS
METAS E RESULTADOS

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



COHAB MINAS

INDICADORES E METAS 2023

APRESENTAÇÃO

O relatório "*Indicadores e Metas 2023*" apresenta uma análise detalhada dos resultados de cada projeto, destacando a transparência na gestão e o empenho na busca pela eficiência operacional. Este documento tem como objetivo primordial atender às disposições contidas no Art. 23 da Lei 13.303/2016 e no Art. 34 do Decreto Estadual n.º 47.154/2017. Conforme estipulado, cabe ao Conselho de Administração conduzir anualmente a análise do atendimento das metas e resultados, na execução do plano de negócios e da estratégia de longo prazo.

Desta forma, serão apresentados de maneira formal os resultados alcançados nos indicadores e metas pela Cohab Minas até dezembro de 2023. Este relatório não apenas cumpre com as obrigações legais, mas também reforça o compromisso da organização com a prestação de contas e a excelência em suas práticas operacionais.

SUMÁRIO

1. Carteira dos Projetos Estratégicos	1
2. Monitoramento e Avaliação	2
3. Análise de metas e resultados - 2023	2
3.1. Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)	2
3.2. Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	5
3.3. Esteira de Alienação de Imóveis	6
3.4. Programa Parcerias	7
3.5. Projeto Consultoria	10
3.6. Cohab Regulariza	13
3.7. Ocupações	16
3.8. Projeto Meu Lar	18
3.9. FCVS	21
3.10. Estruturação do Centro de Custos	22
4. Conclusão	23

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/2022 foram estabelecidas diretrizes estratégicas pela Diretoria Executiva, com ações a serem realizadas no período de 2023 até 2027 por meio da atuação de Projetos Estratégicos. O detalhamento dos projetos estratégicos, contido no documento *Plano de Negócios - 2023*, delinea os objetivos, benefícios e resultados esperados para cada um dos seguintes projetos:

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Esteira de Alienação de Imóveis

Programa Parcerias/Caixa

Assessoria Técnica a municípios

Cohab Regulariza

Projeto Estratégico Meu Lar - Convênio TJMG/DPMG

Ocupações Urbanas

Projeto Estratégico FCVS

Centro de Custos

2. Monitoramento e Avaliação

No intuito de acompanhar e monitorar as ações planejadas para o exercício de 2023, foram estabelecidos indicadores quantitativos e qualitativos que são mensurados periodicamente pela Gerência de Projetos Estratégicos por meio de reuniões semanais com os gestores dos projetos. Os resultados são apresentados mensalmente para os diretores e gerentes, e semestralmente para todos os colaboradores.

3. Análise de metas e resultados - 2023

3.1. Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)

O *Plano de Negócios 2023* delineou como resultados almejados: “*disponibilização do Data Room; seleção do Administrador do FIDC; constituição do FIDC; cessão dos créditos da Cohab para o FIDC; transferência da gestão dos créditos da Empresa 1 para o FIDC; encerramento do contrato com a SPDA (consultoria); e monitoramento dos indicadores do FIDC.*” A tabela 1 - FIDC descreve os indicadores propostos e os resultados alcançados em 2023.

Tabela 1 - FIDC

FIDC						
Objetivo	Indicador	Fórmula de cálculo	Polaridade	Taxa de sucesso esperada	Observações	Resultado
Fomentar a participação dos players no certame	% de reuniões realizadas com os players mapeados	(N.º de reuniões realizadas/nº de players mapeados)*100	Quanto MAIOR melhor	60%	Realizar reuniões com 12 players mapeados	Foram realizadas reuniões com 19 players (158%)
Aumentar a concorrência no certame	% de consórcios cadastrados na plataforma em que for disponibilizado o certame	(N.º de players cadastrados/nº de players do primeiro certame)*100	Quanto MAIOR melhor	1 (Referência do primeiro certame)	Efetivar o cadastro de todos os players mapeados	Foram cadastrados 2 players (200%)
Obter a maior integralização possível dos créditos da Empresa 1 no FIDC	% de créditos integralizados no FIDC	(N.º de contratos integralizados no FIDC Cohab Minas/Total de contratos da Empresa 1 em cobrança)*100	Quanto MAIOR melhor	90%	Em janeiro de 2023 existiam 7458 contratos ativos da empresa 1	Integralização prevista para Abril de 2024
Concluir o contrato com a SPDA	% de arrecadação do FIDC em comparação à arrecadação da Cohab nos últimos 12 meses	(Valor mensal arrecadado pelo FIDC/Média de arrecadação mensal dos últimos doze meses pela Cohab Minas)*100	Quanto MAIOR melhor	50%	A média de arrecadação em 2022 foi de R\$ 625.871,68. Para concluir o contrato com a SPDA é necessário atingir 50% (R\$ 312.935,84) da arrecadação dos contratos da empresa 1 via FIDC	Conclusão prevista para Maio de 2024
Atingir a autonomia do FIDC na gestão dos créditos da Empresa 1	% de arrecadação do FIDC em comparação à arrecadação da Cohab nos últimos 12 meses	(Valor mensal arrecadado pelo FIDC/Média de arrecadação mensal dos últimos doze meses pela Cohab Minas)*100	Quanto MAIOR melhor	100%	A média de arrecadação em 2022 foi de R\$ 625.871,68. A autonomia do fundo é dada ao atingir 100% da arrecadação dos contratos da empresa 1 via FIDC	Conclusão prevista para Maio de 2024

Resultados e ações em destaque -Projeto FIDC



Minas Gerais se tornou o primeiro estado no país a estruturar um Fundo de Investimento em Direitos Creditórios.

O Governo de Minas, por meio da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab Minas) e da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico (Sede), realizou no dia 30/08, na Bolsa de Valores (B3), em São Paulo, a licitação para contratação do consórcio que irá administrar o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) da Companhia. A assinatura do contrato com o Consórcio foi feita em 27/11.

Fonte: [Agência Minas](#). 2023

- Revisão do Termo de Referência para licitação do "FIDC Cohab Minas";
- Roadshows em São Paulo/SP e Uberlândia/MG, além de reuniões remotas para apresentar o projeto do FIDC;
- Contrato assinado com a B3 para assessoria no projeto;
- Atualização do Data Room, incluindo revisão de dados e publicação do Edital para seleção do Consórcio;
- Evento na TV B3 para divulgar o projeto e convidar novos players.
- Publicação do Edital de Licitação e seleção efetiva do Consórcio por licitação presencial na B3 e assinatura do contrato.
- Elaboração de Nota Técnica para Câmara dos Deputados para inclusão de benefícios tributários conforme PL n.º 11.033/2023.

3.2. Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

O Plano de Negócios 2023 delineou como resultados almejados: “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”. A tabela 2 - FII descreve os indicadores propostos e os resultados alcançados em 2023.

Tabela 2 - FII

FII						
Objetivo	Indicador	Fórmula de cálculo	Polaridade	Taxa de sucesso esperada	Observações	Resultado
Fomentar a participação dos players no certame	% de reuniões realizadas com os players mapeados	$(N.^{\circ} \text{ de reuniões realizadas} / N.^{\circ} \text{ de players mapeados}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	60%	Realizar reuniões com os 6 players mapeados	Foram realizadas 16 reuniões (266%) até novembro de 2023
Aumentar a concorrência no certame	% de consórcios cadastrados na plataforma em que for disponibilizado o certame	$(N.^{\circ} \text{ de players cadastrados} / N.^{\circ} \text{ de players mapeados}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	100%	Efetivar o cadastro de todos os players mapeados	Previsão para cadastro até o fim de Janeiro de 2024
Sucesso na integralização dos imóveis aptos e disponíveis ao FII	% de imóveis da Cohab Minas integralizados ao FII	$(N.^{\circ} \text{ de imóveis integralizados no FII Cohab Minas} / \text{Total de imóveis aptos ao fundo}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	100%	Até 2022 existiam 258 imóveis aptos a integralizar do total de 923	Previsão para integralização em Outubro de 2024

Resultados e ações de destaque - Projeto FII:

- Contrato assinado com a B3 para assessorar o projeto do FII.
- Levantamento de dados imobiliários da Companhia para pré-elaboração da base patrimonial.

- Roadshows presenciais e remotos com mais de 20 players para apresentação inicial do projeto do FII.
- Agendamento de novas reuniões para reativar o interesse dos players no projeto (Retomada de Roadshows).
- Elaboração de Nota Técnica para Câmara dos Deputados e articulação para inclusão de benefícios tributários no PL n.º 11.033/2023.
- Publicação do Edital do FII prevista para janeiro de 2024.

3.3. Esteira de Alienação de Imóveis

O *Plano de Negócios 2023* delineou como resultados almejados: “*elaboração de documentos preparatórios para execução das práticas mapeadas; análise jurídica sobre possibilidade de financiamento bancários nas condições de pagamento dos imóveis em licitação; execução de ações de alienação (leilão, chamamento público, licitações, etc); dashboard de indicadores de desempenho.*”

No entanto, devido à reestruturação ocorrida no projeto ao longo de 2023, as entregas planejadas foram revistas e por isso a sua realização foi afetada. A seguir, apresentamos as conquistas e os resultados efetivamente alcançados no mesmo período.

Resultados e ações de destaque:

- Segmentação dos imóveis em Cluster A (aptos e desimpedidos) e B (irregulares ou invadidos) para facilitar licitação e venda direta;
- Agrupamento dos imóveis em blocos e agendamento de editais sequenciados;
- Proposta de alterações em políticas internas e também no estatuto para estratégias de monetização e inovação;
- Contratação direta da MGI para suporte no processo de venda/alienação dos imóveis;
- Planejamento de fluxos entre áreas para a venda dos imóveis.

3.4. Programa Parcerias

O Plano de Negócios 2023 delineou como resultados almejados: “a Cohab Minas, em conjunto com a Caixa e com as prefeituras, busca alternativas para resolver o problema e garantir a conclusão das unidades habitacionais decorrentes do Programa Parcerias (municípios de Nazareno, São Vicente de Minas, Pains e Claraval), considerando análises de viabilidade técnica, jurídica e financeira”. A tabela 4 - Programa Parcerias descreve os indicadores propostos e os resultados alcançados em 2023.

Tabela 4 - Programa Parcerias

PARCERIAS						
Objetivo	Indicador	Fórmula de cálculo	Polaridade	Taxa de sucesso esperada	Observações/Meta	Resultado
Conclusão das unidades habitacionais viabilizadas por meio do Programa Parcerias	% de unidades habitacionais concluídas	(Unidades habitacionais com habite-se emitido em 2023/Total de unidades habitacionais)*100	Quanto MAIOR melhor	100%	Obter habite-se das 139 unidades habitacionais construídas no antigo Programa Parcerias (Pains, Claraval, São Vicente de Minas e Nazareno)	Não foram emitidos o Habite-se de nenhuma unidade habitacional. Entretanto as obras evoluíram ao longo de 2023. Cabe ressaltar que no primeiro semestre de 2023, foram enviados, grandes esforços, para viabilização do aporte necessário à conclusão das obras previstas para 2024. (Incluir no quadro resultado)
Entrega das unidades habitacionais viabilizadas por meio do Programa Parcerias	% de unidades habitacionais entregues	(Unidades habitacionais com chaves entregues aos moradores em 2023/Total de unidades habitacionais a entregar)*100	Quanto MAIOR melhor	100%	Entrega das chaves das 139 unidades habitacionais construídas no antigo Programa Parcerias (Pains, Claraval, São Vicente de Minas e Nazareno)	Não foi entregue nenhuma chave das unidades habitacionais

Resultados Parcerias:

- No primeiro semestre de 2023, foram envidados, grandes esforços, para viabilização do aporte necessário à conclusão das obras previstas para 2024. Em 24 de julho foi emitido Decreto de suplementação pelo Governo, atendendo solicitação da Cohab Minas com a liberação de aporte financeiro para conclusão das obras nos municípios de Claraval, Nazareno e São Vicente de Minas. Esforços municipais em Pains foram suficientes para a retomada das obras.

Por meio da Imagem 1 é possível visualizar de maneira esquemática o andamento das obras e o valor de aporte financeiro por município.

PROJETO PARCERIAS				
	Previsto	Realizado	Atrasado/ Adiantado	Observações
Claraval 37 UHs	19,8%	19,8%	0,0%	Aporte - Valor total: R\$ 768.926,60 Aporte - Valor repassado: R\$ 129.256,56 (16,81%) Prazo final de execução da obra: 15/08/2024
Nazareno 24 UHs	49,8%	53,9%	+4,1%	Aporte - Valor total: R\$ 500 mil Aporte - Valor repassado: R\$ 107.700,00 (21,54%) Prazo final de execução da obra: 15/05/2024
São Vicente de Minas 28 UHs	52,7%	58,2%	+5,5%	Aporte - Valor total: R\$ 500 mil Aporte - Valor repassado: R\$ 147.000,00 (29,40%) Prazo final de execução da obra: 15/05/2024
Pains 50 UHs	82,0%	84,3%	+2,3%	Prazo final de execução da obra: 30/01/2024

Fonte: Elaboração Própria

Imagem: Conjunto Habitacional Geraldo Teixeira de Carvalho - Nazareno/MG:



Fonte: Cohab Minas

Imagem Conjunto Habitacional Prefeito Paulo Roberto G. de Oliveira III - São Vicente de Minas/MG:



Fonte: Cohab Minas

Imagem Conjunto Habitacional Santa Cruz - Claraval/MG:



Fonte: Cohab Minas

3.5. Projeto Consultoria

O Plano de Negócios 2023 delineou como resultados almejados: “prestar Assessoria Técnica aos municípios mineiros contratados no ano de 2022 e formalizar novos contratos, considerando que existem 45 potenciais interessados”. A tabela 5 - Projeto Consultoria descreve os indicadores propostos e os resultados alcançados em 2023.

Tabela 5 - Projeto Consultoria

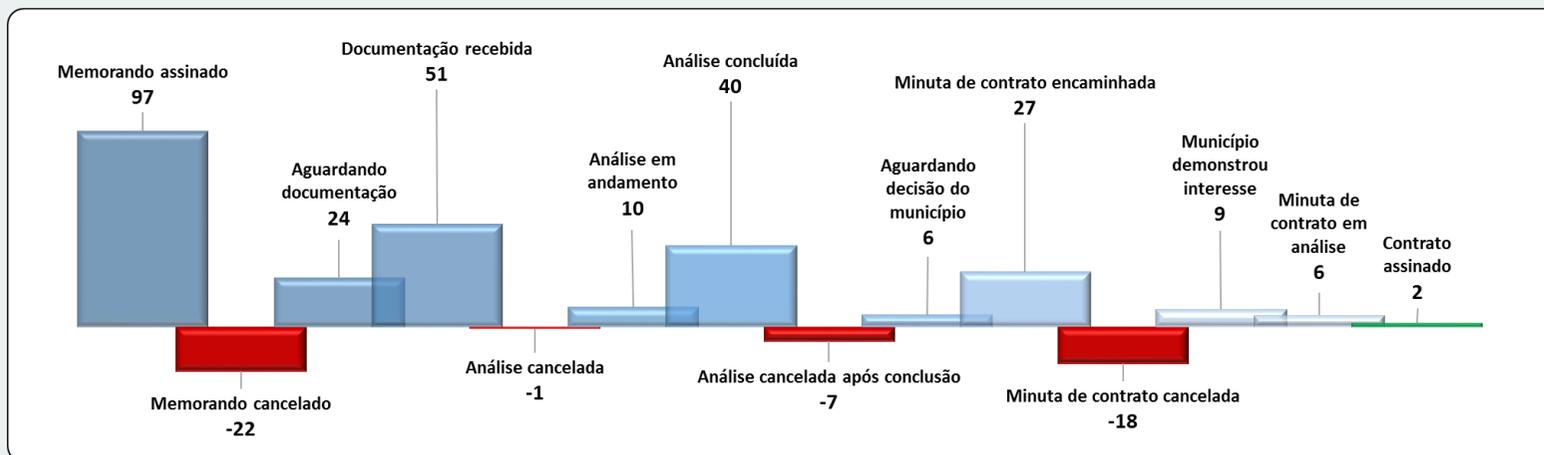
CONSULTORIA						
Objetivo	Indicador	Fórmula de cálculo	Polaridade	Taxa de sucesso esperada	Observações/Meta	Resultado
Unidades habitacionais viabilizadas com terrenos de municípios	% de contratos de assessoria técnica formalizados	(Contratos assinados em 2023/Potenciais municípios interessados)*100	Quanto MAIOR melhor	100%	Formalizar, no mínimo, 5 novos contratos de assessoria técnica, considerando a existência de 45 potenciais municípios	Não foram formalizados nenhum novo contrato, após a formalização de contrato anterior com São João Batista do Glória e Bom Sucesso
Unidades habitacionais viabilizadas com terrenos de municípios	% de produtos aprovados pelos municípios	(Quantidade termos de aceite em 2023/Total de produtos com entrega prevista para 2023)*100	Quanto MAIOR melhor	80%	Receber 80% dos Termos de Aceite referentes aos produtos de assessoria técnica com previsão de entrega em 2023 dos municípios que contrataram a Cohab. Até o momento, a Cohab tem contratos com Bom Sucesso, São João Batista do Glória e Jacutinga	Foram recebidos 55,5% dos Termos de Aceite referentes aos produtos de assessoria técnica com previsão de entrega em 2023 dos municípios que contrataram a Cohab

Resultados - Consultoria

Três municípios contrataram a Consultoria da Cohab Minas e apresentam os seguintes resultados:

- Bom Sucesso: O município está com edital publicado para seleção de construtora para implantar o empreendimento de 64 unidades habitacionais na modalidade de apartamentos. Houveram duas licitações, sendo a primeira deserta. Na segunda tentativa de contratação, a empresa interessada foi desclassificada na etapa de análise técnica por não atender aos requisitos previstos no edital. Segue em andamento a terceira licitação.
- São João Batista do Glória: O município está com edital publicado para seleção de construtora para implantar o empreendimento de 34 unidades habitacionais na modalidade casa.
- Jacutinga: O município recebeu a versão preliminar dos produtos “Relatório de vistoria do terreno” e “dossiê do empreendimento” para implantar 80 unidades habitacionais na modalidade de apartamentos, mas optou por encerrar o contrato com a Cohab Minas para destinar o terreno para outra finalidade.

O quadro abaixo apresenta a evolução do trabalho realizado pela Companhia na oferta da prestação do serviço de consultoria técnica junto aos municípios no ano de 2023:



MUNICÍPIO	PRODUTOS								
	1 Vistoria	2 Social	3 Dossiê	4 Projeto básico	5 Edital	6 Análise Técnica	7 Resultado Final	8 Habilitação	9 Contratação
BOM SUCESSO (64UHs)	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	Azul	cinza	cinza	cinza
SÃO JOÃO BATISTA DO GLÓRIA (34UHs)	Verde	Verde	Verde	Verde	Verde	cinza	cinza	cinza	cinza

	Produto pago
	Produto entregue
	Em andamento
	Fora do prazo

Fonte: Elaboração Própria

Com a oferta do programa Minha Casa, Minha Vida 2023 com recursos subsidiados pelo Governo Federal, em grande medida, no valor do imóvel, diversos municípios não avançaram com a contratação de consultoria da Cohab Minas.

3.6. Cohab Regulariza

O Plano de Negócios 2023 delineou como resultados almejados: “Emissão de 8.653 títulos de propriedade durante o ano de 2023, sendo 5.966 por meio de Reurb e 2.687 por meio de escrituras”. A tabela 6 - Cohab Regulariza descreve os indicadores propostos e os resultados alcançados em 2023.

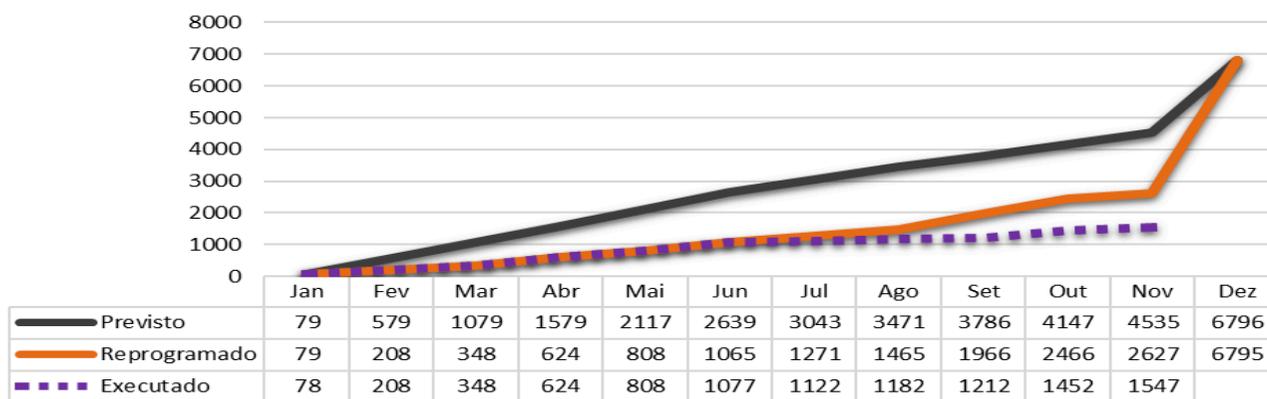
Tabela 6 - Cohab Regulariza

Cohab Regulariza						
Objetivo	Indicador	Fórmula de cálculo	Polaridade	Taxa de sucesso esperada	Observações	Resultado
Entrega de títulos de regularização	% de títulos protocolados em cartório	$(\text{N.º de títulos protocolados} / \text{N.º de títulos a serem regularizados}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	100%	Protocolar 5966 títulos em cartório (aumento de 50%)	Foram protocolados 38,4% dos títulos de regularização pretendidos
Entrega de títulos de regularização	% de títulos registrados em cartório	$(\text{N.º de Títulos registrados} / \text{N.º total de títulos a registrar}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	100%	Registrar 6796 títulos, sendo 2025 Glória, 3347 outros municípios e 1424 protocolados em 2022 (aumento 300%)	Foram registrados 22,8% dos títulos pretendidos
Entrega de títulos de escritura	N.º de escrituras entregues	$(\text{N.º de escrituras entregues} / \text{N.º de escrituras a entregar}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	100%	Entregar 2687 documentos finalísticos	Foram entregues 84% dos títulos de escritura

Resultados - REURB

Nos últimos 12 meses, foram regularizadas 1.547 unidades habitacionais, que estão edificadas em 42 empreendimentos localizados em 33 municípios diferentes. O andamento pode ser observado na imagem 3 - Reurb Títulos Registrados.

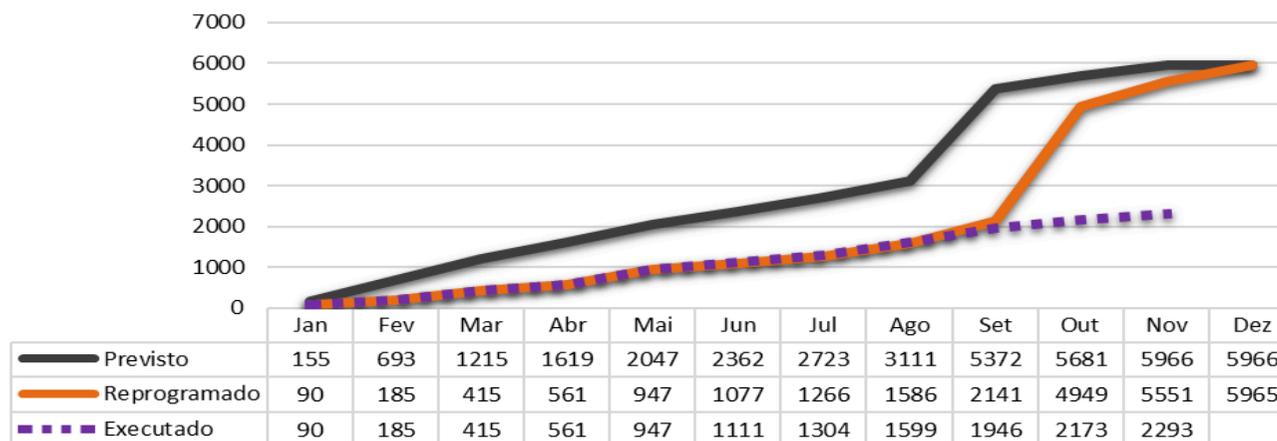
REURB - Títulos Registrados (acumulado)



Fonte: Elaboração Própria

No mesmo período, também foram protocolados, junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, solicitações que correspondem à regularização de 2.293 unidades imobiliárias que terão, em breve, o título individual expedido. Estas 2.293 unidades estão edificadas em 52 empreendimentos localizados em 40 municípios. O andamento pode ser observado na imagem 4 - Reurb- Títulos Protocolados.

REURB - Títulos Protocolados (acumulado)

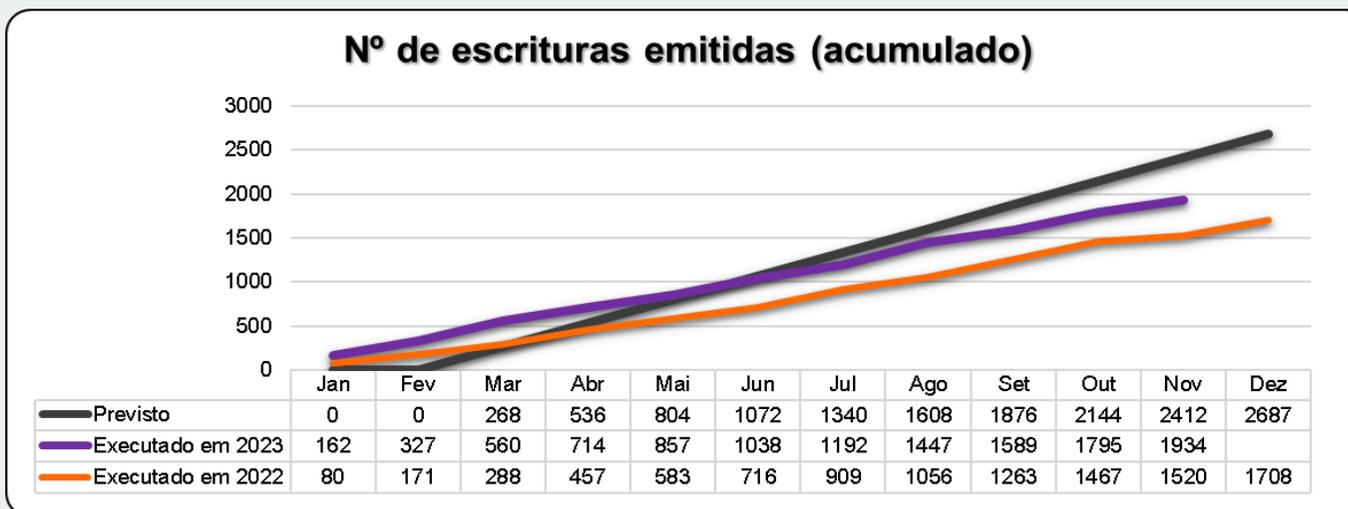


Fonte: Elaboração Própria

O resultado do projeto foi impactado principalmente pela absorção da área de patrimônio da Companhia pela Gerência de Patrimônio e Regularização, o que exigiu, dentre outras ações, uma nova estruturação da gerência para atendimento às demandas afetas ao patrimônio imobiliário, que teve como resultado 1 projeto estratégico já em execução em outros 2 com o Plano de Gerenciamento de Projeto em elaboração.

Resultados - ESCRITURAS

No ano de 2023, a Cohab Minas outorgou cerca de 2 mil escrituras por meio de um processo desenvolvido principalmente por meio de estruturas físicas (exemplo: documentos em papel, assinatura manual, envio de documentos via Correios). O gráfico abaixo demonstra a atual capacidade de emissão de escrituras da companhia nos anos de 2022 e 2023.



Fonte: Elaboração Própria

3.7. Ocupações

O Plano de Negócios 2023 delineou como resultados almejados: “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.” As Tabelas 7 e 8 - Ocupações descrevem os indicadores propostos e os resultados alcançados em 2023 nesta temática, por ocupação.

Tabela 7 - Ocupações - Glória

OCUPAÇÕES - GLÓRIA

Objetivo	Indicador	Fórmula de cálculo	Polaridade	Taxa de sucesso esperada	Observações	Resultado
Redução da inadimplência	% de contratos inadimplentes	$(N.º \text{ de contratos inadimplentes} / N.º \text{ total de contratos}) * 100$	Quanto MENOR melhor	30%	Reduzir a inadimplência para 50%	A inadimplência permanece a mesma
Concluir a obra de abastecimento de água	% de conclusão da obra	$(\text{Valor acumulado das medições pagas ao construtor} / \text{valor total da obra}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	100%	Concluir os 50% restantes da obra	Obra concluída em agosto de 2023
Entregar títulos de Regularização Fundiária do Glória	% de Títulos entregues	$(N.º \text{ de Títulos entregues} / N.º \text{ de títulos protocolados em cartório}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	100%	Entregar 2025 títulos de CRF registrados	Não foi entregue nenhum título de Regularização Fundiária

Resultados - Glória

- O processo de Reurb-S foi deferido em outubro de 2022. Em 2023 atingiu a fase de aprovação do PRF - Projeto de Regularização Fundiária. A Cohab Minas aguarda a aprovação do PRF pelo Município de Uberlândia.
- A obra de implantação do sistema de abastecimento de água foi finalizada em agosto de 2023.
- A Cohab Minas obteve a aprovação do projeto de drenagem interna e de travessia sob a BR 050 junto à ANTT.
- Implementado o Plano de Comunicação do Glória com as ações de estímulo ao recadastramento dos moradores e divulgação de ações da companhia no local, atendendo a solicitação da associação de moradores do Glória.
- Entre os dias 16/08/2023 e 30/11/2023 a companhia recadastrou os moradores do Glória para fins de Reurb. Foram recadastradas 70% das 2025 famílias.

- Os recursos existentes no FETG são suficientes para realização da obra de travessia sob a BR 050, que é parte integrante do projeto de drenagem da área e servirá para mitigar um grave problema da localidade que são as regulares inundações. Em visita na localidade, as áreas técnicas envolvidas (MPF - Ministério Público Federal, DMAE - Departamento Municipal de Água e Esgoto, Secretaria de obras e Secretaria de Planejamento de Uberlândia) manifestaram a concordância com a realização desta obra.

- Obra de contingenciamento

PLANO DE COMUNICAÇÃO

DESTAQUES

BOLETIM MENSAL BAIRRO GLÓRIA (ÉLISSON PRIETO)

PARCEIRA QUE DÁ CERTO
Cohab Minas, Prefeitura de Uberlândia e Associação de Moradores do Bairro Glória

Parabéns Morador!
O sonho de ter água de qualidade nas torneiras de cada residência é uma realidade! Graças à sua contribuição mensal, as obras de abastecimento de água estão prestes a serem concluídas no bairro.

Palavra do Presidente da COHAB MINAS

É com imensa alegria e satisfação que nos prezamos ao longo do mês de Junho, lembrando que estamos no nosso aniversário. Sabemos que nossa obra tem sido um desafio, mas estamos realizando graças à união de esforços entre Cohab Minas, Prefeitura de Uberlândia, por meio do DMAE, e apoiados pela mobilização de toda comunidade de Glória, que acredita no nosso trabalho e com sua contribuição mensal, estamos aqui para garantir a qualidade da água. Cada família abastecida por este empreendimento está beneficiada não apenas com água, mas com saúde e qualidade de vida. Como resultado, já está sendo desenvolvido, especial à Associação de Moradores do Bairro Glória.

Prieto, que na gestão do seu vice-presidente, Celso Luiz Ribeiro, tem garantido nosso trabalho e ajuda constantemente em prol da comunidade de Glória. Além disso, não podemos deixar de citar o trabalho do **parceiro OSMAR SALES**, que desde o início deste processo não mediu esforços para realizar todo o trabalho. No dia, após duas semanas de negociação, está sendo assinado o acordo para a entrega de água para todo o bairro. O bairro Glória está prestes a receber água de qualidade e a chegada da água ao Glória é um grande passo que estamos dando em cumprimento à determinação do governador de trazer dignidade ao povo mineiro.

Vamos juntos! Minas está no caminho certo para crescer!

Video visita ao Glória

Posto de abastecimento da Glória passará por melhorias

Quando proporcionar maior conforto aos moradores de Glória, o posto de abastecimento da Cohab Minas localizado na rua 12, 130, passará por algumas melhorias. Será realizada uma pequena reforma no local de forma que não necessite ser deslocado. Além disso, as intervenções realizadas incluem pintura, reforma na pavimentação, limpeza geral e outros reparos necessários para garantir segurança e abastecimento de qualidade. Os reparos no local não irão interferir no abastecimento, que continuará sendo realizado de acordo a rotina de 24h.

Campanha de Renegociação de Débitos Sua Casa em Dia!

A Cohab Minas, sempre, no final de mês de outubro, a campanha "Sua Casa em Dia" que dá oportunidade aos moradores que estão inadimplentes com o Fundo Especial de Trabalho de obter o pagamento de seus débitos com condições especiais. Todas as informações sobre como proceder de pagamento oferecidas no campo serão brevemente divulgadas à toda comunidade.

DESASSOREAMENTO DA BACIA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Tabela 8 - Ocupações - Carolina e Vicentão

OCUPAÇÕES - CAROLINA E VICENTÃO						
Objetivo	Indicador	Fórmula de cálculo	Polaridade	Taxa de sucesso esperada	Observações	Resultado
Encerramento dos convênios	% de beneficiários do convênio atendidas	$(\text{N.º de beneficiários atendidos} / \text{N.º beneficiários contemplados no convênio}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	100%	290	Os convênios não foram encerrados

Resultados - Carolina e Vicentão

- No ano de 2021, foram firmados acordos extrajudiciais no loteamento de propriedade da Companhia em Santa Luzia, por meio de contrato de Comodato e posterior doação.
- Em janeiro de 2023, o Município de Santa Luzia emitiu o Decreto de Desapropriação n.º 4.111, tornando o acordo sem efeito.
- Em março de 2023, a Cohab Minas propôs uma alternativa para se desonerar das responsabilidades, oferecendo um terreno de 261.230,10 m² na "Fazenda Marzagão".
- Em 4 de agosto de 2023, após aceite da proposta pelos Movimentos, a Cohab Minas firmou um acordo prévio de cessão de bem imóvel com o MLB, Defensoria Pública, Ministério Público, entre outros, homologado no CEJUSC Social.
- Foi realizado cuidadoso trabalho em conjunto com SEDE, SEGOV e SEDESE para viabilizar a desapropriação do terreno, devido à impossibilidade jurídica de doação direta pela Cohab Minas, com o objetivo de após desapropriação, incorporá-lo ao patrimônio público estadual e transferi-lo ao MLB.

3.8. Projeto Meu Lar

O Plano de Negócios 2023 delineou como resultados almejados: “Realização de 19 etapas de atuação com efetivação de 1824 convocações para audiências pré-processuais; Realização de 1.495 audiências pré-processuais; e Celebração de 1.345 acordos e arrecadação de R\$56.960,00 em taxas.” A tabela 9 - Meu Lar descreve os indicadores propostos e os resultados alcançados em 2023 nesta temática.

Tabela 9 - Meu Lar

MEU LAR						
Objetivo	Indicador	Fórmula de cálculo	Polaridade	Taxa de sucesso esperada	Observações/Meta	Resultado
Mensurar a efetividade das convocações	% de audiências realizadas	$(N.^{\circ} \text{ de audiências realizadas} / N.^{\circ} \text{ de convocações realizadas}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	100%	1910	Foram realizadas 546 convocações e 440 audiências, totalizando 80,5%
Viabilizar a emissão do documento finalístico pela área fim	% de acordos homologados	$(N.^{\circ} \text{ de acordos} / N.^{\circ} \text{ de audiências realizadas}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	80%	1528	Foram homologados 366 acordos e 440 audiências, totalizando 83,18%
Medir o retorno das taxas emitidas	% de arrecadação de taxas	$(\text{Valor de taxas recebido} / \text{Valor de taxas emitido}) * 100$	Quanto MAIOR melhor	100%	50%	Foram recebidos R\$32.105,00 em taxas, a partir da previsão de R\$12.935,00.
Mensurar o grau de autonomia financeira do projeto	% de autonomia financeira	Valor recebido em taxa/ Custo do evento	Quanto MAIOR melhor	100%	0	Foram recebidos R\$32.105,00 em taxas e o custo do evento foi de R\$30.453,64 (105,4%)

Resultados - Meu Lar

- Suspensão do Projeto Meu Lar pela Diretoria Executiva devido à suspensão e cancelamentos de audiências entre abril e junho de

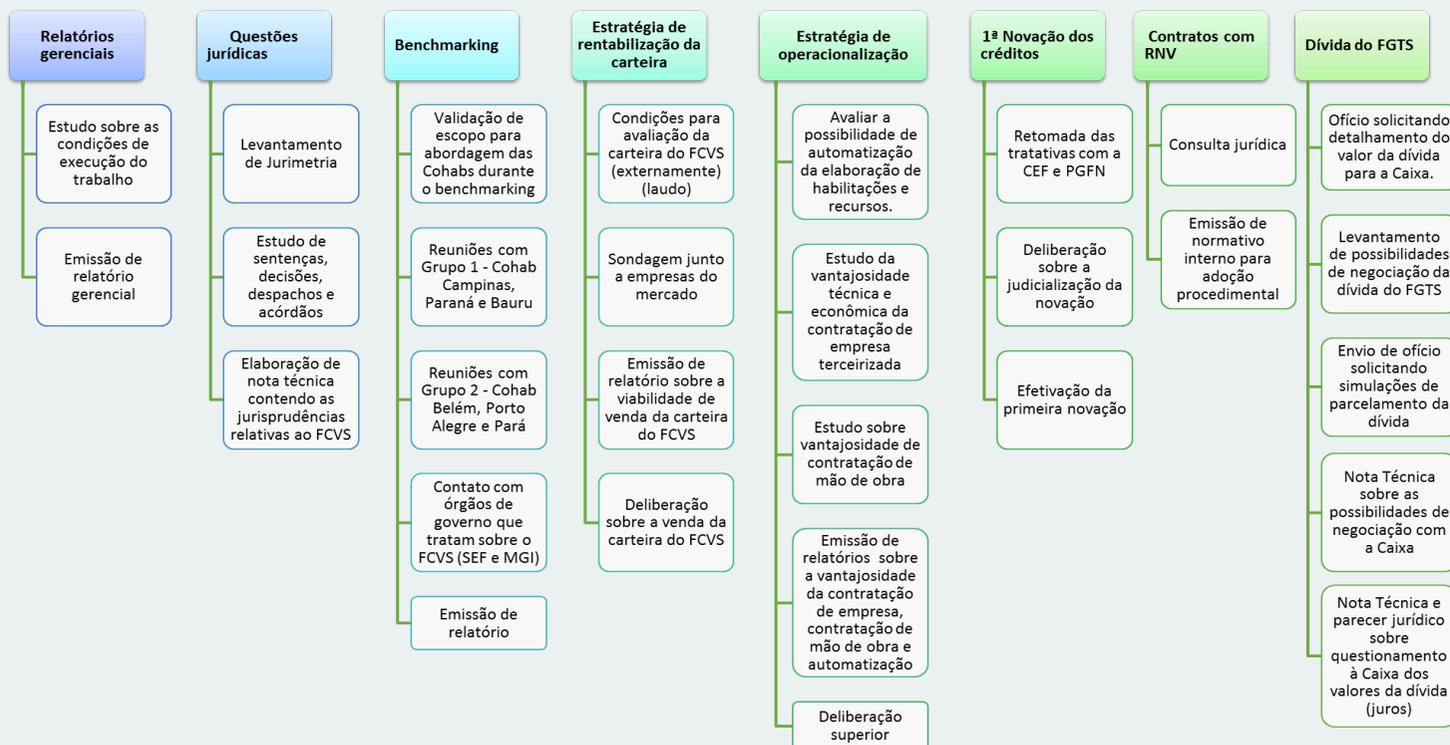
2023. Motivações: baixa efetividade nos resultados (apenas 11% dos casos obtiveram contratos com força de escritura pública), necessidade de aperfeiçoamento da metodologia para maior assertividade do trabalho, perda de colaboradores estratégicos, elevado custo operacional e adesão parcial de juízos na homologação de acordos.

- Diretoria Jurídica trabalhando em remodelagem de um novo projeto para abordar essas questões.
- Diálogo em andamento com o TJMG e reestruturação da equipe técnica da Companhia em andamento.

3.9. FCVS

O Plano de Negócios 2023 delineou como resultados almejados: *“Identificação e implementação das estratégias e meios para otimizar o reconhecimento do crédito FCVS e a sua compensação com o débito FGTS com o crédito FCVS”*.

Em 26/09/2023 foi aprovado o Plano de Gerenciamento de Projeto - FCVS que contempla a seguinte estrutura analítica:



Em março de 2023, com a criação da Gerência do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), pela atual gestão da Companhia, buscou-se um protagonismo maior para o setor, um tratamento mais adequado dos créditos decorrentes do fundo, o que certamente possibilitará a valorização do ativo, bem como sua gestão de modo profissional e transparente.

Resultados - FCVS

- Retomada das atividades de elaboração/apresentação de recursos paralisadas desde de 2019;
- Retomada da habilitação dos contratos, paralisada em 2011;
- Envio inédito pela CAIXA da posição dos créditos até 31/12/22, impactando positivamente o parecer da auditoria externa sobre o balanço patrimonial da Companhia.
- Retomada de tratativas para novação dos créditos da Cohab Minas perante a União, no valor de R\$ 61.000.000,00;
- Otimizações no SGH, focadas no módulo FCVS, para melhorar o desempenho dos trabalhadores.
- Início das tratativas para eventual acordo com a CAIXA sobre a dívida da Companhia junto ao FGTS.
- Início das medidas para análise detalhada da dívida em questão, inclusive eventual possibilidade de questionamento.
- Retomada efetiva de participação nas reuniões mensais da Associação Brasileira de Cohab's – ABC.
- Realização de benchmarkings entre Cohab's, Secretaria da Fazenda e MGI para buscar soluções conjuntas.
- Sondagem e participação em reuniões com outras empresas, para eventual terceirização do serviço.
- Elaboração, aprovação e execução do Plano Gerencial de Projeto (PGP) para sistematização de novas formas de execução do trabalho, buscando maior rentabilização da carteira do FCVS.

3.10. Estruturação do Centro de Custos

O *Plano de Negócios 2023* apontou a necessidade de estruturação do Pilar “Centro de Custos” pela companhia com o objetivo de associar custos e valores arrecadados aos projetos e às áreas da Companhia, visando à melhoria da gestão financeira.

Resultados - Centro de custos

Os trabalhos estão em andamento. O objetivo é prover insumos necessários para a Cohab Minas prestar serviços de forma satisfatória, ou seja, planejar previamente à aquisição de bens ou serviços para o desempenho de suas atividades.

É sabido que o planejamento estratégico de compras e o controle dos custos têm um impacto considerável sobre a situação financeira das instituições e conseqüentemente nos seus resultados. Nesse sentido, a Cohab Minas vem trabalhando no desenvolvimento de processos de planejamento de compras e centro de custo, levando em consideração a realidade da Companhia para atender satisfatoriamente o público interno e externo e em observância estrita aos recursos financeiros disponíveis.

A estruturação levará em consideração os projetos desenvolvidos em cada área; levantamento de demanda para implementação dos projetos; periodicidade de compras dos produtos e serviços, e controle dos custos por área da Companhia.

Os resultados operacionais esperados, com a implantação do centro de custo, são vários benefícios para a Companhia, proporcionando maior controle, eficiência e transparência na gestão financeira. Os principais ganhos são: (I) melhor Gestão Financeira, com acompanhamento detalhado das receitas e despesas; (II) alocação de recursos em projetos estratégicos, baseado em informações detalhadas; (III) eficiências operacional, identificando áreas ineficiente, permitindo implementar melhorias; (IV) negociação com fornecedores, buscando melhores acordos; e (V) conformidade orçamentária, melhorando o controle sobre os gastos.

Para isso, a TOTVS está finalizando diagnóstico nos módulos contratados pela Companhia (1 - HCM – Folha de Pagamento; 2 - Contabilidade; 3 - Financeiro + Pagamentos; 4 - Contratos - Cadastro e acompanhamento, aditivos, possui programas específicos; e 5 - Logística - Materiais, Estoque, etc.) visando identificar os ajustes necessários para implantação do centro de custos.

A previsão inicial para implementação do Centro de Custo na Cohab Minas será o primeiro quadrimestre de 2024, em parceria com a TOTVS.

Os esforços para a estruturação do centro de custos estão em andamento, levando em consideração as particularidades específicas da Cohab Minas.

O projeto será desenvolvido ao longo do ano de 2024, quando o escopo de implantação será delineado juntamente com os resultados esperados. Este processo considerará os projetos conduzidos pela Companhia em cada área, o levantamento de demanda para a implementação de projetos estratégicos, a periodicidade das compras de produtos e serviços, e o controle dos custos por área da empresa.

4. Conclusão

O ano de 2023 apresentou avanços significativos, indicando uma trajetória positiva para a Cohab Minas.

No Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, Minas Gerais se destaca como pioneiro no país, consolidando o FIDC e firmando contrato com o consórcio para sua administração. Os resultados alcançados, como a realização de reuniões com players mapeados e o cadastro efetivo de consórcios, demonstram o avanço significativo nesse projeto estratégico.

O Fundo de Investimento Imobiliário também mostra progresso, com a realização de reuniões e o efetivo cadastro de players. A previsão de integralização de imóveis em 2024 promete fortalecer ainda mais essa iniciativa. No âmbito da alienação de imóveis, a segmentação e o planejamento estratégico revelam uma abordagem sólida para a monetização da carteira imobiliária, evidenciando a busca por soluções inovadoras.

O Programa Parcerias enfrentou desafios, mas o andamento das obras sugere que, apesar da não emissão do habite-se, houve progresso. O compromisso em buscar alternativas para concluir as unidades habitacionais é louvável.

A Consultoria, como mais uma opção, dentre outros produtos oferecidos pela companhia, se mostra como uma realidade possível e necessária, para apoiar municípios que desejam o fortalecimento de suas estruturas internas, na busca de executar a política pública municipal de habitação, contribuindo assim com a redução do déficit habitacional. Nesse sentido, mostra resultados mistos, com contratos assinados e produtos aprovados, mas ainda há desafios na formalização de novos contratos.

Na Regularização Fundiária, a protocolização de títulos e o registro em cartório apresentam avanços, mas a entrega de títulos continua aquém da meta, que precisará ser melhor ajustada para o próximo ano.

A gestão das ocupações urbanas reflete uma abordagem abrangente, com esforços para reduzir a inadimplência, concluir obras e entregar títulos de regularização fundiária. O desafio persiste, mas as tratativas indicam uma abordagem proativa e evolução significativa das tarefas necessárias.

A suspensão do Projeto Meu Lar revela a adaptabilidade da Cohab Minas diante de desafios, com a busca por remodelagem para superar obstáculos e garantir a sustentabilidade do projeto.

A iniciativa FCVS demonstra uma retomada significativa com resultados que incluem a retomada de atividades e habilitação de contratos, impacto positivo na auditoria interna com a resposta inédita da Caixa, e avanços nas negociações para novação com a União. A otimização do SGH e participação ativa junto a outras Cohabs e associações que tratam do assunto, demonstram a busca contínua por inovação e rentabilização da carteira do FCVS.

Por fim, a estruturação do Centro de Custos, embora em fase inicial, aponta para uma preocupação com a gestão financeira e a prestação de serviços de forma eficaz.

O relatório reflete que uma parte significativa dos projetos estratégicos em andamento em 2023 demandam continuidade em 2024. Destarte, verificou-se que algumas das metas definidas no documento Plano de Negócios Cohab Minas 2023 precisam de maior assertividade e demandam ajustes para o próximo exercício.

Ressalta ainda o trabalho incansável da Diretoria Executiva para a retomada da execução de projetos importantes para a companhia, como o Projeto da Esteira de Alienações, que está em processo de remodelagem e do FCVS, que se somam a vários outros projetos estratégicos que estão sendo estruturados para 2024, a exemplo da Reurb Titulatória, Mutirão de Escrituras, Gestão do Conhecimento, Estruturação do Orçamento e do Planejamento Anual de Compras, Modernização do Sistema de Escrituras, Programa Minha Casa Minha Vida 2023, Criação da Política de Guarda e Conservação de Imóveis, Saneamento da Base Patrimonial, Gestão de IPTU e a implementação da Controladoria Jurídica.

Destacam-se também a criação de Grupos de Trabalho para tratar de assuntos estratégicos, a atuação junto ao RECIVIL para formalização de parceria inovadora e pioneira , a aprovação de desafios no programa de inovação Hub MG da SEDE, e a emissão de decisão favorável à isenção integral de emolumentos para os mutuários da Cohab pela corregedoria do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

O Conselho de Administração da Cohab Minas declara que aprovou, em sua 473ª reunião extraordinária, em 28 de dezembro de 2023, o documento “Indicadores e Metas 2023”, em conformidade com a Lei nº 13.303/16 e ao Decreto Estadual nº 45.154/17.

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE MINAS GERAIS



COHABMINAS



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO DIFERENTE.
ESTADO EFICIENTE.

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