



# **Carta anual de política pública e governança corporativa**

**2024**



## MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2024 foi marcado por desafios expressivos para a Cohab Minas, mas também por avanços significativos na busca pela eficiência operacional e sustentabilidade financeira. Mantivemos nosso compromisso com a missão institucional, alinhando nossas ações às diretrizes governamentais e consolidando nossa presença no Estado de Minas Gerais.

Destacamos com satisfação as conquistas alcançadas, especialmente no esforço para a renegociação da dívida imobiliária junto ao FGTS, nas tratativas para adesão a programas federais de refinanciamento e na estruturação do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), que fortaleceu nossa base financeira. Além disso, medidas estratégicas, como a implementação do Programa Incentivado de Demissão Voluntária (PIDV) e a redução no quadro de funcionários terceirizados, permitiram otimizar custos e adequar a força de trabalho às necessidades atuais da Companhia. Além disso, com o objetivo de aprimorar o planejamento financeiro da Cohab Minas, foram publicados o novo Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC), o Planejamento Anual de Compras (PAC) para o exercício de 2025 e a implantação do novo Centro de Custo, visando otimizar a utilização dos recursos limitados da Companhia.

O ano também foi marcado pelo fortalecimento da governança e da inovação na Cohab Minas. A ampliação do monitoramento de projetos estratégicos, conduzida pelo Escritório de Projetos Estratégicos, garantiu maior eficiência na execução de mais de 20 iniciativas, incluindo a Modernização do Sistema de Escrituras, o Saneamento da Base Patrimonial e a Rentabilização de Imóveis – esta última com destaque para a venda dos apartamentos do Bairro Cinquentenário, em Belo Horizonte, com expectativa de arrecadação de aproximadamente R\$ 4 milhões.

Em 2024 a Cohab Minas também lançou seu Primeiro Plano de Integridade, que consolida sua Política de Compliance, e estabelece ações concretas a serem implementadas até 2026 para fortalecimento do ambiente de integridade, em observância à Política Mineira de Promoção da Integridade - PMPI. Além disso, também concluiu o cronograma e iniciou a execução de ações do Programa Nacional de Prevenção à Corrupção – PNPC.

Além disso, reforçamos nosso compromisso com a regularização de contratos, por meio de mutirões de escrituras e da ampliação das ações de renegociação de débitos, garantindo aos mutuários condições mais acessíveis para regularizar seus imóveis.



As oportunidades de investimento previstas para o próximo ciclo, impulsionadas pelo Programa Lar Mineiro, pela expansão do portfólio de serviços e pela modernização dos processos internos, reforçam nossas expectativas para 2025. Essas iniciativas fortalecerão a atuação da Cohab Minas, ampliando o acesso à moradia digna, aprimorando a eficiência operacional e consolidando a Companhia como referência em gestão habitacional no estado.

Seguimos confiantes de que as mudanças estruturais implementadas já refletem uma cultura organizacional mais eficiente e inovadora, promovendo impactos positivos na gestão habitacional do Estado de Minas Gerais. Nossa atuação permanece pautada na excelência, na inovação e no compromisso com o desenvolvimento habitacional, consolidando a Cohab Minas como referência no setor.



# Sumário

<b>1. Sobre a Cohab Minas .....</b>	<b>1</b>
1.1 Identificação Geral .....	1
1.2 Sobre a Companhia .....	2
<b>2. Políticas Públicas .....</b>	<b>3</b>
2.1. Planejamento Estratégico 2024-2028 .....	3
2.2. Carteira de projetos .....	4
2.3. Consecução de Objetivos de Políticas Públicas .....	8
2.4. Recursos para Custeio das Políticas Públicas .....	10
2.5. Impactos Econômicos - Financeiros das Políticas Públicas .....	10
<b>3. Governança Corporativa .....</b>	<b>11</b>
3.1. Informações Relevantes sobre as Atividades Desenvolvidas.....	11
3.2. Práticas de Governança e Estrutura de Controles Internos .....	11
3.3. Fatores de Risco .....	14
3.4. Avaliação de Desempenho - 2024 .....	16
<b>4. Dados Econômicos - Financeiros .....</b>	<b>16</b>
4.1. Demonstração Financeiras .....	16
4.2. Descrição da Composição e da Remuneração da Administração .....	19



A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas, por intermédio de sua Diretoria Executiva, tem a satisfação de apresentar à sociedade o balanço das ações e resultados da companhia no exercício de 2024. Este relatório foi elaborado em estrita conformidade com as disposições legais e estatutárias, reafirmando nosso compromisso com a transparência e a responsabilidade na gestão pública.

## 1. SOBRE A COHAB MINAS

### 1.1 Identificação Geral

**CNPJ:** 17.161.837/0001-15

**NIRE:** 31300032345

**Sede:** Rodovia Papa João Paulo II, 4001, Edifício Gerais - 14 andar - Serra Verde, Belo Horizonte

**Tipo de estatal:** Sociedade de Economia Mista

**Acionista controlador:** Estado de Minas Gerais

**Tipo societário:** Sociedade Anônima

**Tipo de capital:** Fechado

**Abrangência de atuação:** Regional

**Setor de atuação:** Habitação

**Conselho de Administração:**

PRESIDENTE Ricardo Augusto de Gontijo Vivian	
MEMBRO <i>Célio Benício Siqueira Filho</i>	MEMBRO <i>Paulo Henrique Cotta Pacheco</i>

### Diretoria Executiva:

PRESIDENTE  
Márcio Almeida Bernardino

VICE-PRESIDENTE  
João Victor Moura de Medeiros

DIRETOR ADMINISTRATIVO  
Silas Fagundes de Carvalho

DIRETOR DE ENGENHARIA E  
DESENVOLVIMENTO  
Gustavo Fonseca Nogueira

DIRETOR DE HABITAÇÃO  
José Bonifácio Andrada

Auditores Independentes atuais da empresa: Corporativa Auditoria e Consultoria / Maria Elizabete Morais – corporativa.auditores@gmail.com - tel: 61 98644-6818.



## 1.2 Sobre a Companhia

A Cohab Minas é uma sociedade de economia mista, de capital fechado, sob o controle do Estado de Minas Gerais. Criada pela Lei Estadual nº 3.403/1965, a Companhia tem como missão a execução do Plano de Habitação do Estado, voltado especialmente para atender a população de baixa renda. Seus objetivos e atribuições estão detalhados no Estatuto Social, disponível no link abaixo:

<http://www.cohab.mg.gov.br/wp-content/uploads/2024/07/Estatuto-Social-Cohab-Minas-AGE24-06-24-pg7-30.pdf>

Com sede em Belo Horizonte, a Cohab Minas possui um extenso histórico de atuação em 576 municípios mineiros, com 1.381 empreendimentos habitacionais já implementados. Ao longo de seus 58 anos de existência, foram entregues aproximadamente 130.000 unidades habitacionais, e a empresa continua administrando cerca de 42.000 contratos de financiamento. Grande parte desses contratos é vinculada ao Fundo Estadual de Habitação (FEH), do qual a Cohab Minas atua como gestora e agente financeiro, com financiamentos previstos para quitação até 2050.

Criado pela Lei Estadual nº 11.830/1995 e reformulado pela Lei Estadual nº 19.091/2010, o Fundo Estadual de Habitação (FEH) segue as diretrizes da Lei Complementar nº 91/2006, que estabelece normas para a administração de fundos estaduais. Esse mecanismo financeiro tem um papel fundamental na política habitacional do Estado, permitindo que famílias com renda entre 1 e 3 salários-mínimos tenham acesso à casa própria. Em 2024, o Governo de Minas impulsionou a reestruturação do FEH, ampliando sua capacidade de financiamento e fortalecendo o papel da Cohab Minas na oferta de moradias dignas para a população mais vulnerável.

Ao longo de 2024, a Cohab Minas trabalhou para restabelecer sua solidez financeira, sanear passivos históricos e fortalecer seu compromisso social, ajustando sua estrutura organizacional e otimizando processos. A Diretoria Executiva direcionou sua atuação para um modelo de governança corporativa estratégica, priorizando a modernização da gestão, inovação e eficiência operacional. Essas iniciativas são fundamentais para que a empresa retome sua posição de destaque no setor habitacional de Minas Gerais, conciliando responsabilidade pública, transparência e compromisso social.



## 2. POLÍTICAS PÚBLICAS

### 2.1 Planejamento Estratégico 2024-2028

Em dezembro de 2023, a Cohab Minas revisou e ampliou seu Planejamento Estratégico, estabelecendo diretrizes para o período de 2024 a 2028. Essa atualização atende à exigência legal de definir uma estratégia de longo prazo com um horizonte mínimo de cinco anos, garantindo maior previsibilidade e alinhamento com os objetivos institucionais.

A Companhia orienta sua gestão com base em seus fundamentos estratégicos, que incluem visão, missão, valores e pilares organizacionais, os quais norteiam suas ações e decisões.

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

 **VISÃO:** Ser uma empresa eficiente e eficaz, com máxima redução de passivos, e apta a cumprir as diretrizes governamentais.

 **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, zelando pela integridade, compliance e melhores práticas de governança.

Da mesma forma, os objetivos estratégicos foram revisitados, ficando assim definidas as estratégias corporativas da Cohab Minas para o período de 2024 a 2028:

- **Relação Institucional e Políticas Públicas:** Aprimorar a relação institucional da Cohab Minas com órgãos da administração pública, ampliando a conexão entre os serviços oferecidos e as políticas públicas existentes.
- **Saúde Financeira da companhia:** Adoção de práticas que contribuam para a saúde financeira da companhia.



- **Tratativa Definitiva para Ocupações:** Concluir as negociações nas ocupações Glória, Vicentão e Carolina Maria de Jesus, assegurando resoluções definitivas para a Cohab Minas.
- **Parcerias Inovadoras com a Iniciativa Privada:** Estabelecer parcerias inovadoras com o setor privado para viabilizar moradias adequadas para famílias de baixa renda.
- **Estruturação de Fundos de Investimento:** Criar e estruturar o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) para uma gestão eficiente de ativos e créditos habitacionais.
- **Rentabilização de créditos do FCVS:** Atuar de maneira estratégica visando viabilizar a compensação da dívida do FGTS com o crédito ou alienação dos títulos do FCVS.
- **Investimento em Recursos Humanos e Tecnológicos:** Investir em recursos humanos e meios tecnológicos para escalar a entrega de títulos aquisitivos de imóveis, em colaboração com parceiros como CEJUSC e Defensoria Pública.
- **Contribuição à Política Habitacional Estadual:** Participar ativamente como parceira executora da política habitacional conduzida pela SEDESE, buscando modernização e desenvolvimento de projetos inovadores em Minas Gerais.

## 2.2. Carteira de Projetos

A Carteira de Projetos da Cohab Minas reflete a gestão estratégica e operacional da companhia e é composta por um conjunto de projetos estratégicos, operacionais e processos que são planejados anualmente.

Os projetos estratégicos que compõem essa carteira estão delineados no documento Estratégias de Longo Prazo 2024-2028 e no Plano de Negócios 2024. Além dos projetos estratégicos, projetos operacionais e processos foram desenvolvidos no decorrer do ano de 2024, visando atender às novas demandas da companhia.

Sob a coordenação do Escritório de Projetos, os projetos e processos são continuamente monitorados, garantindo um controle mais eficiente sobre o progresso e a implementação de ações corretivas. A composição da Carteira de projetos, em 2024, ficou assim estruturada:



## Projetos Estratégicos



Programa MCMV



Consultoria



Reurb Cohab



Ocupações Urbanas



Parcerias



Modernização do  
Sistema de Escrituras



Meu Lar  
Mutirão de Regularização



FIDC



FII



Rentabilização de  
Imóveis



FCVS



Contabilização por  
Centro de Custo

## Projetos Operacionais



Política de Guarda  
e Conservação de  
Imóveis



Saneamento da  
Base Patrimonial



Gestão de IPTU



Controladoria  
Jurídica

## Processos



Emissão de  
Escrituras



- **Programa Minha Casa Minha Vida:** Projeto relacionado ao Programa Minha Casa Minha Vida, com ações direcionadas conforme portarias federais lançadas em 2023.
- **Consultoria Técnica de Habitação:** Projeto destinado a prestar suporte técnico aos municípios, viabilizando unidades habitacionais em terrenos municipais.
- **Reurb Cohab:** Projeto voltado para a regularização de imóveis e emissão de títulos de aquisição por meio da Reurb.
- **Ocupações Urbanas:** Projeto com o propósito de lidar e resolver compromissos assumidos pela Cohab Minas em ocupações urbanas, como as Ocupações Carolina Maria de Jesus, Vicentão e Glória.
- **Programa Parcerias:** Projeto que objetiva a finalização das unidades habitacionais viabilizadas por meio do Programa Parcerias.
- **Modernização do Sistema de Escrituras:** Projeto focado na atualização e aprimoramento do sistema de escrituras, garantindo eficiência e conformidade com as práticas modernas.
- **Meu Lar:** Projeto envolvendo modelagens jurídicas e parcerias com o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) e a Defensoria Pública de Minas Gerais (DPMG).
- **FIDC:** Projeto voltado para a concepção e organização dos Fundos de Investimento Creditório (FIDC).
- **FII:** Projeto dedicado à concepção e estruturação do Fundo de Investimentos Imobiliário (FII).
- **Rentabilização de Imóveis:** Projeto dedicado à otimização e aprimoramento do processo de alienação dos imóveis.
- **FCVS:** Projeto de desenvolvimento e implementação de ferramentas para monitoramento de projetos e processos.
- **Contabilização por centro de custos:** Projeto direcionado para estruturação e organização de centros de custos para cada área da companhia.



## PROJETOS OPERACIONAIS

- **Política de Guarda e Conservação:** Projeto voltado à criação de uma política de guarda e conservação dos imóveis da Cohab Minas, visando melhorar a gestão patrimonial, combater a ocupação irregular e evitar a desvalorização dos imóveis.
- **Saneamento da Base Patrimonial:** Projeto dedicado a sanar e inventariar a base patrimonial da Cohab Minas, com foco na melhoria da gestão e na garantia da qualidade das informações sobre o patrimônio da Companhia.
- **Gestão de IPTU:** Projeto focado na gestão do recolhimento do IPTU dos imóveis da Cohab Minas, com o objetivo de identificar e reduzir o passivo tributário, além de aprimorar a gestão fiscal, jurídica e contábil da Companhia.
- **Controladoria Jurídica:** Projeto voltado para a implantação de uma controladoria avançada, visando otimizar a gestão do setor jurídico por meio do monitoramento de prazos processuais e do controle do fluxo de serviços.

## PROCESSO

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



## 2.3. Consecução de Objetivos de Políticas Públicas

A Cohab Minas tem como missão garantir o direito à moradia para famílias de baixa renda, reduzindo o déficit habitacional e promovendo a inclusão social. Entretanto, nos últimos anos, desafios financeiros impactaram a concretização desses objetivos, exigindo da Companhia um redirecionamento estratégico para garantir a sustentabilidade da política habitacional do Estado de Minas Gerais.

Diante desse cenário, o Conselho de Administração traçou diretrizes para que a Diretoria Executiva implementasse uma série de medidas para reestruturar a Companhia e aprimorar sua capacidade de execução da política habitacional, buscando maior eficiência operacional e equilíbrio financeiro.

Apesar das dificuldades, a Cohab Minas mantém seu compromisso inabalável com o interesse público, adotando novas abordagens para ampliar o acesso à moradia digna de maneira mais eficiente e desburocratizada. O objetivo é oferecer soluções habitacionais que garantam autonomia e segurança para as famílias beneficiadas, consolidando um modelo mais moderno e sustentável.

A necessidade de modernização da atuação da Companhia resultou na adoção de estratégias estruturantes, que permitiram um avanço significativo em 2024. Entre as principais iniciativas desenvolvidas, destacam-se:

- ✓ **Criação do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC Cohab Minas)** – uma solução inovadora para monetização de créditos, viabilizando a recuperação financeira da Companhia e a redução do impacto da inadimplência na carteira de financiamentos habitacionais.
- ✓ **Implementação do Plano de Incentivo à Demissão Voluntária (PIDV)** – programa que possibilitou uma redução significativa de custos com pessoal, ajustando a estrutura organizacional às necessidades atuais da Companhia.
- ✓ **Inclusão da Cohab Minas no Programa de Pleno Pagamento de Dívidas dos Estados (Propag)** – embora a tentativa de inclusão da Cohab Minas no Programa de Pleno Pagamento de Dívidas dos Estados (Propag), por meio do PLP 121/2024, não tenha sido concluída com sucesso devido à retirada do artigo correspondente no Senado Federal, o esforço da Diretoria Executiva evidenciou a capacidade de articulação junto aos legisladores e reafirmou o compromisso com a sustentabilidade financeira da Companhia. Em 2025, a Companhia seguirá com as tratativas junto à Secretaria do Tesouro Nacional (STN) para adesão à Lei Complementar nº 156/2016 e com a Caixa Econômica Federal, buscando alternativas viáveis de refinanciamento da dívida imobiliária com o FGTS, que representa 80% do seu perfil de endividamento.



✓ **Reestruturação da carteira de créditos do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS)** – retomada das habilitações de contratos após 10 anos de paralisação e início de negociações para validação dos créditos junto à Caixa Econômica Federal. Dando continuidade ao processo de retomada das atividades relacionadas ao FCVS, a Cohab Minas, em 2024, assinou seu primeiro contrato de novação com a União após 30 anos, no valor de R\$ 56 milhões. Esse acordo histórico marca a primeira possibilidade significativa de quitação de parte da dívida com o FGTS desde a fundação da Companhia em 1965.

✓ **Política de Rentabilização de Ativos Imobiliários** – implementação de um novo modelo para alienação de imóveis da Companhia, incluindo melhorias nos processos de venda e avaliação patrimonial.

✓ **Negociações para a Dação de Imóveis em Pagamento de Débitos** – estratégia para reduzir passivos tributários e administrativos por meio da destinação de imóveis para quitação de obrigações financeiras da Companhia.

✓ **Desenvolvimento da Tese Jurídica de Imunidade Tributária** – estudos avançados para garantir a aplicação da imunidade tributária sobre os imóveis da Cohab Minas, com potencial impacto positivo na redução de despesas com IPTU.

✓ **Avanços na Regularização de Contratos de Mutuários Falecidos** – intensificação das ações para garantir o acionamento do seguro e a baixa dos contratos, evitando custos desnecessários à Companhia.

✓ **Regularização Fundiária- Reurb** - Em 2024, foram emitidos 4.459 títulos de propriedade por meio de Reurb S, abrangendo 58 conjuntos habitacionais em 49 municípios. Destaca-se que 2.021 títulos correspondem à regularização do Glória.

Além dessas iniciativas, a reestruturação da Cohab Minas busca consolidar um modelo de governança mais transparente e eficiente, permitindo que a política habitacional seja executada com uma estrutura administrativa enxuta, ágil e inovadora.

Ao longo de 2024, a Companhia reforçou sua cultura organizacional baseada na responsabilidade fiscal, eficiência, transparência e compromisso com o interesse público, garantindo que os desafios enfrentados se transformem em oportunidades para uma gestão habitacional mais eficiente e sustentável em Minas Gerais.



## 2.4. Recursos para Custeio das Políticas Públicas

O custeio operacional da Cohab Minas é realizado principalmente por meio dos financiamentos habitacionais e da remuneração pela gestão da carteira do Fundo Estadual de Habitação (FEH). No entanto, essas receitas não são suficientes para cobrir todas as despesas da Companhia, maioritariamente composta por passivos históricos, como exemplo o FGTS, tornando essencial a adoção de estratégias para ampliar a arrecadação e reduzir custos operacionais. Em 2024, a Cohab Minas intensificou sua atuação em programas articulados com Prefeituras Municipais, Governo Federal e Governo do Estado de Minas Gerais, buscando novas fontes de financiamento e alternativas para garantir sua sustentabilidade financeira.

Entre os programas orçamentários nos quais a Cohab Minas esteve envolvida, destacam-se o Apoio às Políticas Públicas (0705), que previa recursos para a manutenção e adequação da infraestrutura administrativa da Companhia, porém sem execução financeira em 2024, e o Morada Gerais (0134), gerido pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE), no qual a Cohab Minas colaborou na construção, reforma e melhoria de unidades habitacionais, na implementação e aperfeiçoamento de Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e na administração da carteira de financiamentos do Fundo Estadual de Habitação (FEH).

Um dos avanços relevantes foi a alienação de ativos imobiliários, estratégia fundamental para equilibrar as finanças da Companhia e reduzir passivos tributários. No período de janeiro a dezembro de 2024, a arrecadação da carteira do FEH resultou em R\$ 16.505.230,52 (dezesseis milhões, quinhentos e cinco mil, duzentos e trinta reias e cinquenta e dois centavos) provenientes da taxa de administração pela gestão dos financiamentos habitacionais, do resarcimento de despesas judiciais e cartorárias e das receitas com Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) de empreendimentos financiados com recursos do fundo.

## 2.5. Impactos Econômicos - Financeiros das Políticas Públicas

Nos últimos anos, a Cohab Minas enfrentou desafios financeiros significativos, impactados pela redução da carteira de financiamentos habitacionais e pelo alto índice de inadimplência dos mutuários. Para mitigar esses impactos, a Companhia reforçou a execução de projetos estratégicos, como a rentabilização de imóveis e a reestruturação da carteira de FCVS. Além disso, a gestão de ativos passou por mudanças significativas com a criação dos Fundos de Investimento, que oferecem uma solução inovadora para monetização de ativos.



A implementação do FIDC Cohab Minas, a modernização da alienação de imóveis e a revisão da carteira de FCVS demonstram um compromisso da Companhia com a transparência, responsabilidade fiscal e inovação na gestão pública habitacional. Essas iniciativas fortalecem a sustentabilidade da Cohab Minas, garantindo um modelo de atuação mais eficiente e moderno para os próximos anos.

### **3. GOVERNANÇA CORPORATIVA**

#### **3.1. 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; a escassez ou alto custo de matéria-prima para construção; o atendimento às ocupações irregulares e por fim a defasagem de obrigações legais em relação aos empreendimentos com 15 anos ou mais pode interferir na eficiência da Cohab Minas, dificultando o planejamento e o cumprimento das metas.

Cumpre 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.

Por fim, quanto à comunicação, anualmente, a Companhia divulga as Demonstrações Financeiras, o Relatório da Administração e o Relatório de Auditoria Externa, bem como, o Relatório Anual das Atividades de Auditoria Interna. Internamente as informações de acompanhamento dos programas e ações previstos no Planejamento Estratégico são divulgadas para a integralidade dos funcionários da Companhia por meio de reuniões gerenciais, que acontece mensalmente entre a Diretoria Executiva, os demais chefes de unidades administrativas e os gestores responsáveis pelos programas e projetos e semestrais com todos os empregados da Companhia.

#### **3.2. Práticas de Governança e Estrutura de Controles Internos**

No intuito de orientar seus negócios por práticas e políticas que buscam alinhar todas as atividades e relacionamentos aos conceitos de ética e moral é fundamental para a Cohab Minas lidar de forma transparente com os diversos públicos com que se relaciona, pautando-se pela equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa. Para isso, contamos atualmente com a seguinte estrutura de Governança: Assembleia Geral, Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria Executiva.



Em 2024, o Conselho de Administração, aprovou mudanças na estrutura organizacional da Cohab Minas, transformando a Diretoria Jurídica em Diretoria de Habitação, reequilibrando o número de Diretorias responsáveis por executar a atividade fim da Companhia.

A Auditoria Interna, unidade integrante da estrutura organizacional da Cohab Minas, vinculada diretamente ao Conselho de Administração e sob orientação técnica da Controladoria-Geral do Estado de Minas Gerais (CGE), exerce atividade independente e objetiva de avaliação e consultoria, concebida para agregar valor e aprimorar as operações da Companhia. Seu trabalho contribui para o alcance dos objetivos institucionais por meio de uma abordagem sistemática e disciplinada voltada à avaliação e melhoria da eficácia dos processos de governança, gerenciamento de riscos e controles internos.

O Plano Anual de Auditoria Interna 2024 (PAINT) definiu as prioridades de atuação para o exercício, alinhadas às expectativas da alta administração, dos conselhos e das demais partes interessadas. Para tanto, considerou parâmetros como obrigações normativas, levantamentos de riscos, programas, ações e projetos estratégicos, denúncias e demandas da Companhia, da CGE e de órgãos de controle externo. Destacam-se as ações voltadas à transparência, integridade e controle social, auditoria e correição, com o propósito de orientar a gestão na implementação das melhores práticas de governança corporativa.

O cumprimento do PAINT e a análise dos resultados obtidos são formalizados no Relatório Anual de Auditoria Interna (RAINT), documento que sintetiza as principais atividades desenvolvidas ao longo de 2024. Dentre essas atividades, ressalta-se o fomento à divulgação de informações no site institucional, bem como outras iniciativas voltadas à efetivação do direito de acesso à informação, incluindo a avaliação do atendimento de pedidos recebidos por meio do Sistema Eletrônico de Informações ao Cidadão (e-SIC).

A Auditoria Interna também prestou apoio na implementação do Programa de Integridade, por meio da gestão e acompanhamento do Sistema do Plano Mineiro de Promoção da Integridade (SisPMPI) e outras ações, colaborando para a adequação da Companhia às diretrizes e objetivos estabelecidos pelo Decreto nº 48.419/2022, em conjunto com o Escritório de Integridade. Além disso, realizou avaliações sobre a entrega da Declaração de Bens e Valores pelos empregados públicos da Companhia, bem como análises relacionadas à adesão ao Plano de Incentivo de Demissão Voluntária (PIDV).



Os trabalhos de avaliação conduzidos pela Auditoria Interna envolveram a obtenção e análise de evidências para fornecer opiniões e conclusões independentes, contribuindo para o aprimoramento dos processos de governança, gerenciamento de riscos e controles internos.

Através do monitoramento contínuo das recomendações resultantes dessas atividades, a Auditoria Interna verifica a implementação das medidas propostas e sua eficácia na mitigação de riscos e na solução das questões identificadas. O acompanhamento permite não apenas avaliar a qualidade dos trabalhos realizados, mas também assegurar que a Auditoria Interna efetivamente contribui para o aperfeiçoamento da gestão, agregando valor e promovendo maior eficiência, economicidade e efetividade nos processos organizacionais e nas políticas adotadas pela Companhia.

O Escritório de Integridade é a unidade responsável pela Governança, Riscos, Compliance e Integridade da Cohab Minas, vinculada ao Diretor Presidente, foi inicialmente instituída com o objetivo de cumprir as exigências da Lei 13.303, buscar a constante conformidade legal e moral, de fomentar uma cultura ética e transparente. Em 2024 a área recebeu investimentos, para aumentar a capacidade de atuação com foco na gestão de riscos para reduzir as incertezas que possam impactar o cumprimento dos objetivos traçados, bem como passou a gerenciar o Programa de Integridade da Cohab Minas, lançado em novembro de 2024. Nesta oportunidade, foi publicado o Primeiro Plano de Integridade, em cumprimento às diretrizes da Política Mineira de Promoção da Integridade – PMP.

O Plano de Integridade da Cohab Minas foi aprovado pelo Conselho de Administração, que formalizou, pela primeira vez, em um documento institucional, o papel do Escritório de Integridade, como unidade administrativa responsável pela Governança, Riscos e Compliance da Companhia, garantindo a independência do Compliance Officer no exercício de sua função, para tomada de decisões e adoção de condutas sem qualquer tipo de pressão e/ou coerção de pessoas e / ou órgãos da organização, não importando quais sejam os seus níveis hierárquicos, para garantir a conformidade e proteção da integridade. O Programa de Integridade consolidou a visão de futuro em relação ao ambiente de integridade da Cohab Minas, e estabeleceu como objetivos (I) a promoção da cultura ética, (II) prevenção a corrupção e fraudes, (III) garantia da conformidade legal e regulatória, (IV) proteção da reputação da empresa, (V) melhoria da eficiência e qualidade, (VI) engajamento dos colaboradores, (VII) minimização de riscos financeiros e legais, e (VIII) aumento da confiança do mercado.



A Cohab Minas promove entre seus públicos uma rede de confiança e de credibilidade baseada em comportamentos éticos individuais, coletivos e institucionais. Em 2023, a Companhia aderiu à consultoria voltada para a implementação das ações necessárias à promoção da integridade e da ética, estabelecidas pelo Programa Nacional de Prevenção à Corrupção - PNPC, oferecida, no âmbito da Controladoria Geral do Estado, e em 2024 manteve a adesão ao PNPC, passando da fase de elaboração de cronograma para adentrar à fase de execução das ações estabelecidas com o objetivo de reduzir seu índice de exposição à Corrupção.

Há ainda um esforço grande em atender os Indicadores de Governanças das Empresas Estatais, definidos pelo IG-Sest, mesmo que instituído no âmbito das Estatais Federais, o índice é construído com base em recomendações e diretrizes da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE, da Controladoria-Geral da União – CGU e do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, além de elementos contidos também na nova versão do estatuto-modelo divulgado pela Secretaria de Coordenação das Estatais Federais - Sest, é um excepcional meio de promoção das melhores práticas de Governança Corporativa e parâmetro para mensurar a maturidade e estabelecer novas metas a serem alcançadas pela Cohab Minas nos próximos anos.

Em 2024 o Escritório de Integridade evoluiu com os estudos para implementação do Relatório de Sustentabilidade da Cohab Minas, por meio da divulgação anual de um relatório a partir de 2025. Os estudos e levantamentos foram baseados nos padrões do Global Reporting Initiative-GRI, organização internacional referência de padrões independentes de práticas para as empresas prestarem contas, com a captação de informações, conceitos e concepções junto a outras empresas importantes que possuem experiência com o relatório, tanto do setor privado quanto do público, foi possível compreender e definir um modelo que será construído ao longo do ano de 2025.

Pretende-se, ainda, aprimorar as interações com as partes relacionadas por meio do estabelecimento de uma política de Comunicação, que desdobrar-se-á em melhorias nos fluxos quanto a Pedidos de Informações do TCE, da Controladoria-Geral do Estado e da Assembleia do Estado de Minas Gerais; demandas de Órgãos de Controle Externo; e Atendimento a Demandas e Pleitos de Órgãos de Controle interno e externo.



### 3.3. Fatores de Risco

No ano de 2024 a companhia aprimorou as práticas relacionadas à Gestão de Riscos, alinhadas com os princípios estabelecidos em sua Política de Gestão de Riscos, e deu início a uma segunda fase de levantamento, classificação, consolidação, estabelecimento de planos de ação e definição de apetite de risco pela Diretoria Executiva, que passará a utilizar indicadores baseados neste trabalho, para orientar melhor a gestão na definição de estratégias e promoção de um ambiente mais seguro aos negócios da Companhia.

Esses princípios fundamentais guiam o processo de gestão de riscos na organização:

- A gestão de riscos deve estar alinhada e coerente com o plano estratégico da Cohab Minas.
- A gestão de riscos insere-se no compromisso da companhia de atuar de forma ética e em conformidade com os requisitos legais e regulatórios estabelecidos nas jurisdições pertinentes.
- Os riscos devem ser considerados na tomada de decisões e a sua gestão deve ser realizada de maneira integrada, permitindo que a organização aumente sua confiança em alcançar os resultados desejados.
- As respostas aos riscos identificados devem considerar os possíveis impactos à Companhia e devem ser orientadas para a preservação ou agregação de valor à instituição e, em última análise, ao interesse coletivo, com melhorias na qualidade dos serviços ofertados pelo governo e a eficácia de suas políticas públicas.

O principal objetivo da Gestão de Riscos da Cohab Minas é oferecer suporte à tomada de decisões, com expectativas adicionais, tais como:

- Aumentar a eficiência da gestão para o alcance dos objetivos.
- Melhorar a comunicação organizacional e acompanhamento dos trabalhos.
- Criar a mentalidade e a cultura de riscos.
- Aperfeiçoar os mecanismos de controle interno.
- Proteger o ambiente interno, o patrimônio e as informações.
- Favorecer a transparência e prestação de contas à sociedade.



É crucial observar que a Gestão de riscos da Cohab Minas não tem a pretensão de identificar e tratar todo e qualquer risco que possa existir na companhia, o que seria extremamente custoso, senão impossível. Ao invés disso, presta-se a fornecer um arcabouço de conhecimentos e procedimentos que possa contribuir para melhor administração das incertezas significativas que permeiam a instituição.

### **3.4. Avaliação de Desempenho - 2024**

Com o objetivo de fortalecer a gestão estratégica de pessoas e reconhecer sua importância para o sucesso da Companhia, foi realizada a avaliação de desempenho de 2024, alinhada à visão da Cohab Minas. Esse processo permitiu uma análise detalhada das competências dos colaboradores e a identificação de oportunidades de aprimoramento profissional.

Cada colaborador realizou uma autoavaliação, enquanto seus gestores avaliaram o desempenho, destacando as habilidades que contribuem para o alcance dos objetivos da Cohab Minas e identificando pontos de melhoria, com foco no desenvolvimento profissional de todos. Após essa etapa, houve reuniões de feedback entre gestor e colaborador, garantindo alinhamento de expectativas e definição de metas de desenvolvimento.

A avaliação contemplou as responsabilidades, conquistas, pontos fortes, além de identificar aspectos que podem ser aprimorados por cada colaborador. Os resultados de 2024 demonstraram avanços significativos em relação a 2023, refletindo um processo mais estruturado que o realizado no ano anterior.



## 4. DADOS ECONÔMICOS - FINANCEIROS

### 4.1. Demonstração Financeiras

O quadro abaixo apresenta o fluxo de caixa dos anos de 2023 e 2024:

RESUMO DAS RECEITAS	2023	2024
<b>Saldo Inicial</b>	<b>18.983.046,66</b>	<b>10.440.379,81</b>
Arrecadação de Prestações (Cohab Minas)	6.894.200,88	5.029.464,29
Recebimento TAC/ FETG - Fundo Especial do Triângulo do Glória	139.089,40	86.635,00
Recebimentos do FEH - Despesas Cartorárias e ITBI	217.481,34	525.057,00
Recebimentos do FEH - Despesas Judiciais	551.103,76	497.219,52
Recebimentos do FEH - Seguro Habitacional	4.145.591,02	3.747.729,00
Recebimentos do FEH - Taxa de Administração (TAC)	11.677.764,16	11.736.225,00
Venda de Ativos - Terrenos (Fazenda Marzagão - 2022 e loteamento Santa Luzia - 2023)	10.008.442,41	500,00
Venda de Ativos - Unidades Habitacionais	575.819,69	-
Rendimentos de Aplicação Financeira	1.030.661,00	2.221.365,29
Outras Receitas	2.580.730,00	900.797,40
<b>(A) TOTAL GERAL - RECEITAS</b>	<b>56.803.931,27</b>	<b>35.184.372,31</b>

Valores expressos em Reais - R\$



RESUMO DAS DESPESAS	2023	2024
Despesas com Pessoal*	15.755.740,48	32.990.382,10
Despesas com Encargos	12.506.968,83	6.471.090,68
Despesas com Benefícios	5.610.145,03	2.237.035,56
<b>SUB-TOTAL - DESPESAS COM PESSOAL</b>	<b>33.872.854,34</b>	<b>41.698.506,34</b>
Despesa com Seguro Habitacional e Ônus Hipotecário	5.070.916,45	3.781.135,00
Despesa com Serviços de Terceiros (Informática e Manutenção, Cobrança Terceirizada, Gestão Documental, Locação de Imóvel, Locação de Veículo, Publicações, Reprografia, Postagem, entre outros)	4.992.941,93	6.710.413,80
Despesas Serviços de Mão de Obra Terceirizada	2.103.679,18	1.689.153,00
Despesas com ITBI e Despesas Cartorárias	292.581,65	423.383,00
Recolhimento de Tributos de Terceiros (ISS, INSS, IR, TF)	448.489,20	333.268,00
Despesas Judiciais	1.807.375,78	2.580.473,00
RFB/PGFN - Parcelamento	4.704.123,25	3.669.983,00
Restituições mutuário/tarifas/taxas	43.803,33	3.557,73
Repasso consignados FEH	934.752,92	900.797,40
<b>SUB-TOTAL - OUTRAS DESPESAS</b>	<b>0.398.663,69</b>	<b>6.422.180,93</b>
<b>(B) TOTAL GERAL - DESPESAS</b>	<b>54.271.518,03</b>	<b>8.120.689,27</b>
<b>(C) APORTE DE CAPITAL</b>	-	<b>57.860.000,00</b>
<b>(D) TOTAL GERAL = (A) - (B) + (C)</b>	<b>2.532.413,24</b>	<b>34.924.683,04</b>

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

Valores expressos em Reais - R\$



## 4.2. 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 tabela a seguir apresenta a remuneração do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal, referentes ao exercício social de 2024

CARGO	REMUNERAÇÃO MENSAL INDIVIDUAL
Conselho de Administração	3.177,90
Conselho Fiscal	2.288,62
Diretor Presidente	24.162,97
Demais Diretores	23.012,35

O Conselho de Administração da Cohab Minas declara que aprovou, em sua 487ª reunião, extraordinária, em 24/03/2025, a Carta Anual de Políticas Públicas e de Governança Corporativa, em conformidade com o artigo 8º, incisos I, III e VIII, da Lei Federal no 13.303/2016 e artigo 13, inciso I, III e VIII, do Decreto Estadual no 47.154/2017.

### **Presidente do Conselho de Administração**

Ricardo Augusto de Gontijo Vivian

### **Membro do Conselho de Administração**

Célio Benício Siqueira Filho

### **Membro do Conselho de Administração**

Paulo Henrique Cotta Pacheco

