



# NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

## 1. CONTEXTO OPERACIONAL

Os objetivos da Cohab Minas - A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais ("Cohab Minas" ou "Companhia") é uma sociedade de economia mista, que tem como objetivo principal a execução, por si ou através do Fundo Estadual de Habitação – FEH, do Plano de Habitação do Governo do Estado de Minas Gerais para atender, preferencialmente, famílias de baixa renda, abrangendo principalmente o planejamento e execução de programas de produção de unidades habitacionais, lotes urbanizados e concessão de financiamentos para aquisição de casa própria.

A Cohab Minas atua como extensão das atividades do Governo do Estado de Minas Gerais, no contexto de sua política habitacional. Neste sentido, o Estado de Minas Gerais detém 99,99% do seu capital social e assegura a continuidade normal de suas operações, seja através de garantia direta das operações e negociações realizadas ou a serem realizadas com terceiros, seja através do aporte de recursos sob a forma de capital ou de empréstimos, ou de outra forma, para assegurar a continuidade das operações da Cohab Minas, em consonância com a política habitacional do Governo do Estado. A construção de novas unidades habitacionais passou a ser feita pelo FEH, e a Cohab Minas atua como agente financeiro e gestor do FEH, sendo remunerada pelos serviços prestados.

### **As operações efetuadas ao longo dos anos**

Ao longo dos anos, a COHAB MINAS concedeu financiamentos aos mutuários com prazo de quitação em geral de vinte e cinco anos, a uma taxa de juros incentivada pelo Governo Federal (Nota Explicativa nº 4), acrescida da comissão de repasse e taxa de prestação de serviços, tendo sido utilizadas as linhas de financiamentos concedidas substancialmente através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), além de recursos do Governo do Estado de Minas Gerais. Atualmente a Cohab Minas possui aproximadamente 40 mil contratos de financiamento com parcelas a receber vencidas ou a vencer de Prestamistas (Mutuários) sem cobertura de FCVS.



Em novembro de 2018, os contratos de financiamentos quitados com valores residuais a serem recebidos do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) terminaram. Atualmente, estes contratos se encontram nas seguintes fases: (a) contratos homologados pela CEF; (b) Contratos já homologados pela CEF tendo esta decidido fazer uma nova revisão; (c) contratos habilitados em fase de homologação, e (d) contratos apresentados anteriormente pela COHAB MINAS à CEF e que foram negados e que se encontram em fase de análise ou reanálise pela COHAB MINAS para fins de novo envio ou não para homologação pela CEF e (e) contratos a serem habilitados junto à CEF em fase de preparação da documentação correspondente.

### **A estruturação do Sistema Financeiro Habitacional do País e os efeitos na Cohab Minas**

Devido ao perfil dos clientes da Cohab Minas, principalmente mutuários de baixa renda e prestações de pequeno valor, a empresa enfrenta um crescente desequilíbrio patrimonial e financeiro entre seus ativos e passivos. Isso resulta de problemas estruturais do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) acumulados ao longo das décadas, além de altos custos operacionais, que superam a soma da (i) receita gerada pelas prestações recebidas e (ii) receita de administração de novas unidades ou da gestão dos valores a receber do FEH. Outro fator que agrava esse fluxo negativo é o alto índice de inadimplência dos mutuários, que não conseguem pagar os financiamentos ou simplesmente deixam de honrar seus compromissos com a COHAB MINAS, tanto em relação ao principal quanto aos encargos. Esses valores estão detalhados na Nota Explicativa nº 4. As provisões para perdas são feitas com base no julgamento da Administração sobre a recuperação desses ativos e ajustadas conforme necessário, sendo revisadas anualmente no encerramento das demonstrações financeiras. No entanto, devido ao grande número de contratos com pessoas de baixa renda, é difícil estimar com precisão o valor das provisões necessárias.

### **Operações futuras**

O Governo de Minas Gerais criou o FEH para gerir o Programa de Habitação do Estado, incluindo a construção de novas moradias. A Cohab Minas foi designada como gestora do FEH, responsável tanto pela construção quanto pela administração dos recebíveis. Como remuneração, a Cohab Minas recebe 6% dos valores desembolsados pelo FEH, uma taxa de administração sobre cada parcela de financiamento recebida e uma parcela variável pela eficiência da arrecadação, calculada conforme o Decreto 44.168/2005.



## 2 . APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A administração da entidade finalizou, em 7 de março de 2025, as demonstrações financeiras referentes ao período encerrado em 31 de dezembro de 2024. Na mesma data, a diretoria revisou e autorizou sua emissão. As demonstrações financeiras foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, seguindo a Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

O registro das operações segue também as diretrizes do Manual da Companhia de Habitação Popular e as normas específicas da Caixa Econômica Federal. As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto para alguns ativos e passivos, como instrumentos financeiros, que são mensurados pelo valor justo. A Companhia não apresenta outros resultados abrangentes, portanto, o resultado do exercício é igual ao resultado abrangente total.

As práticas contábeis da Cohab Minas são detalhadas nestas notas explicativas, junto com a descrição das respectivas contas, práticas contábeis adicionais são apresentadas a seguir:

### **Estimativas contábeis**

A preparação das Demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas, no seu melhor julgamento, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, assim como os valores das receitas, custos e despesas. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e se baseiam na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativa de eventos futuros considerada razoável para as circunstâncias, principalmente com relação a provisão para perdas na realização de FCVS, para os valores a receber de Prestamistas e investimentos no Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC), que estão registrados no Ativo circulante e no Ativo não circulante, provisões tributárias, cíveis, trabalhistas e outras judiciais, e outros recebíveis e obrigações que estão registradas no Passivo Circulante e Passivo não Circulante.

Todavia, conforme mencionado na Nota explicativa nº. 1, considerando o volume de contratos existentes e assinados com pessoal de baixa renda, é muito difícil estimar o valor da provisão necessária com uma certa segurança. Portanto, esta é a principal área crítica que pode afetar de forma relevante as demonstrações financeiras atuais



## **Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de “aplicações financeiras”, “títulos e valores mobiliários”, “instrumentos financeiros derivativos” e alguns empréstimos e debêntures (contabilidade de hedge), mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos na data da transação.

## **Redução ao valor recuperável de ativos**

Segundo as normas contábeis, a entidade deve aplicar procedimentos para assegurar que seus ativos estejam registrados contabilmente por valor que não exceda seus valores de recuperação, o chamado “teste de impairment”. Contudo, esta Norma não se aplica a estoques, ativos advindos de contratos de construção, ativos fiscais diferidos, ativos advindos de planos de benefícios a empregados ou ativos classificados como mantidos para venda (ou incluídos em grupo de ativos que seja classificado como disponível para venda) em decorrência de as normas do CFC vigentes aplicáveis a esses ativos conterem disposições orientadoras para reconhecimento e mensuração desses ativos. Sendo assim, esta companhia não realiza tal procedimento.

## **Moeda funcional e moeda de apresentação**

A moeda do ambiente econômico principal no qual a COHAB MINAS opera, utilizada na preparação das Demonstrações financeiras, é o Real (R\$). Todas as informações financeiras foram apresentadas com valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado.



### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo de caixa e equivalentes de caixa é composto por depósitos bancários à vista e aplicações financeiras de alta liquidez, com risco insignificante de alteração em seu valor e prazo de conversibilidade inferior a 90 dias na data do balanço.

A composição de Caixa e equivalentes de caixa é a seguinte:

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	31/12/2024	31/12/2023
Caixa		
Depósitos bancários a vista		
<b>Vinculados a convênios</b>	<b>423</b>	<b>618</b>
<b>Não vinculados a convênios</b>	<b>11</b>	<b>29</b>
	434	647
Equivalentes de caixa		
Vinculados a convênios	6.668	4.345
<b>Não vinculados a convênios</b>	<b>24.152</b>	<b>5.448</b>
	<b>30.820</b>	<b>9.793</b>
	<b>31.254</b>	<b>10.440</b>

Os recursos estão segregados entre saldos vinculados e não vinculados. Os saldos não vinculados correspondem a recursos próprios da Companhia, de livre movimentação. Já os saldos vinculados referem-se a valores atrelados a convênios firmados com a MGI, PSH, prefeituras e o Programa Auxílio Habitacional (Claraval, Nazareno, São Vicente, Vicentão, Glória), sendo destinados exclusivamente às finalidades previstas nesses acordos.

O aumento expressivo do saldo de caixa no período decorre, principalmente, do aporte de capital destinado ao financiamento de obras.



#### 4. CONTRATOS RELATIVOS A PRESTAMISTAS A RECEBER E CONTRATOS ENCERRADOS E HOMOLOGADOS OU EM FASE DE DEPURAÇÃO PARA FINS DE HOMOLOGAÇÃO PELA CEF (FCVS)

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	31/12/2024	31/12/2023
A curto prazo	22	42.644
A longo prazo	1.016	21.228
<b>Total</b>	<b>1.038</b>	<b>63.872</b>
Menos: Provisão para perdas	(924)	(37.391)
<b>Valor total, líquido</b>	<b>114</b>	<b>26.482</b>
<b>SEGREGADOS EM:</b>		
Curto prazo	22	5.253
Longo prazo	92	21.228
<b>Valor total, líquido</b>	<b>114</b>	<b>(26.482)</b>

##### Prestamistas a receber - Contratos ativos

Os valores a receber de Prestamistas estão demonstrados pelo saldo devedor do financiamento de unidades habitacionais, incluindo juros e a correção monetária até 31 de dezembro de cada ano, com base na variação da OTN, de acordo com a periodicidade da capitalização prevista contratualmente. Prestações vencidas e não pagas estão registradas por valores contratuais corrigidos pela OTN, mas sem o acréscimo de encargos de multa e de outros encargos após o vencimento.

Esses contratos foram celebrados em conformidade com as normas do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e com planos próprios de habitação; têm prazo de amortização remanescente de 74 meses, com uma média ponderada de juros variáveis entre 3,6% e 5,68% ao ano; estão sujeitos à atualização monetária com base nos índices pactuados aplicáveis a operações desta natureza. Os financiamentos têm garantia hipotecária e de seguro, neste caso contra riscos de morte, invalidez permanente e de danos físicos. A maioria dos contratos tem seu vencimento final em 2024.



A provisão para perdas das parcelas dos contratos que estão vencidas há mais de 180 dias e não recebidas foi calculada com base em provisões históricas. A Administração da Cohab Minas acredita que esta provisão é suficiente para cobertura das perdas. O saldo devedor relativo às prestações vencidas está classificado no ativo circulante ou realizável a longo prazo, de acordo com o prazo contratual das parcelas a vencer, apesar de o contrato permitir o exercício do direito de vencimento antecipado de todo o financiamento. Adicionalmente, existem valores relativos ao FCVS incluídos nas parcelas dos contratos vencidos, dessa conta de Prestamistas a receber, cujo montante não foi determinado para fins deste relatório.

Em 30 de setembro de 2024, 6.314 contratos foram cedidos ao FIDC, totalizando R\$ 22.664.968,88. Permaneceram na carteira da Cohab Minas apenas os contratos que apresentavam pendências cadastrais. A expectativa é que os contratos remanescentes sejam cedidos ao FIDC em fevereiro de 2025, conforme forem regularizadas as questões cadastrais identificadas.

#### **Contratos encerrados em fase de depuração para fins de homologação junto à CEF (FCVS)**

	<b>R\$ (mil)</b>	<b>R\$ (mil)</b>
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Composição dos contratos homologados, pendentes</b>	<b>39.644</b>	<b>313.070</b>
Contratos homologados	221.617	41.464
Contratos habilitados em fase de homologação	792	1.835
Contratos a serem habilitados	80.965	79.878
Contratos apresentados para habilitação em fase de reexame de documentação	755.266	721.480
	1.100.284	1.157.726
Menos: Provisão estimada para perdas com contratos	(565.627)	(562.235)
<b>Saldos dos contratos a receber líquido de provisão estimada para perdas no recebimento.</b>	<b>534.505</b>	<b>595.491</b>



- **Contratos homologados:** Referem-se aos contratos que são considerados liquidados por decurso do prazo contratual, mas que tinham ainda saldos residuais a receber do FCVS (doravante denominados “Contratos FCVS”). Estes contratos foram submetidos à CEF e foram aprovados para fins de pagamento pelo FCVS à COHAB MINAS.
- **Contratos habilitados em fase de homologação:** Referem-se a contratos, cuja documentação já foi preparada pela COHAB MINAS e enviada à CEF para fins de exame para fins de homologação.
- **Contratos a serem habilitados:** Referem-se a contratos FCVS, em fase de preparação de documentação pela COHAB MINAS, para fins de apresentação à CEF para fins de homologação.
- **Contratos apresentados para habilitação em fase de reexame de documentação:** São contratos que já foram enviados à CEF para fins de habilitação, mas que tiveram a sua homologação negada. Estes contratos necessitam ser reexaminados na sua íntegra pela COHAB MINAS para nova apresentação à CEF. Este é o principal valor que compõe a Provisão estimada para perdas com contratos acima mencionada, já que a expectativa é de perda substancial deste valor.

Os contratos homologados referem-se aos valores aprovados pela CEF para fins de recebimento do FCVS do SFH. Todos os contratos estão registrados pelo valor residual existente após a data de término do contrato, que é o montante a receber do FCVS, incluindo juros e a correção monetária até 31 de dezembro de cada ano, com base na variação da UPR. Esses ativos estão deduzidos da provisão estimada para perdas que é ajustada anualmente a débito ou a crédito do resultado do exercício, com base na melhor expectativa de perdas estimada pela Administração. Essa provisão foi calculada considerando a fase de cada tipo de contrato.



## Efeitos de ativos e passivos do Sistema Financeiro Habitacional

A situação entre os Ativos e Passivos decorrentes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) apresenta a seguinte posição:

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	31/12/2024	31/12/2023
Prestamistas a receber, FIDC e valores relativos ao FCVS homologados, em fase de homologação e em fase de habilitação junto à CEF, líquido de provisão para perdas		
Curto prazo	22	5.253
<b>Longo prazo</b>	<b>550.959</b>	<b>616.720</b>
Total a receber	550.981	621.973
<b>Empréstimos habitacionais</b>		
<b>Curto prazo</b>	-	-
Longo prazo	812.578	818.325
FCVS trimestral a recolher – Longo prazo	-	17.431
	<b>812.578</b>	<b>835.756</b>
<b>Resultado entre ativos e passivos relacionados com o Sistema Financeiro de habitação- Ativo líquido (Nota explicativa nº 1)</b>	<b>261.597</b>	<b>213.783</b>

Apenas como referência, o valor dos ativos acima está diminuído da provisão para perdas.

### Demonstração dos Empréstimos habitacionais (Passivo)

A carteira imobiliária da COHAB MINAS é oriunda das operações de empréstimos do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH) e está em fase de liquidação seja por decurso de prazo contratual final ou pela sua quitação nos termos da Lei nº 10.150.



Os saldos dos empréstimos podem ser assim demonstrados em 31 de dezembro:

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	31/12/2024	31/12/2023
Banco do Brasil	812.578	818.325
SEGREGADO ENTRE:		
<b>Circulante</b>	-	-
Longo prazo	812.578	818.325
<b>Total</b>	<b>812.578</b>	<b>818.325</b>

Os empréstimos referem-se a recursos obtidos para execução dos programas de habitação, estão sujeitos a encargos variáveis entre 0% e 3,08% ao ano (correspondendo a uma média ponderada de 3,08% ao ano) mais correção monetária.

A movimentação dos empréstimos em cada ano é como segue:

SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	<b>776.076</b>
Amortizações	-
Juros de carência	29.459
Correção monetária	13.791
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>	<b>818.326</b>
Amortizações	(37.784)
<b>Juros de carência</b>	<b>25.137</b>
<b>Correção monetária</b>	6.899
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024	812.578



## **Sobre o Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS)**

Com a edição da Lei nº 10150, de 21 de dezembro de 2000, foram autorizados aos agentes financeiros que aderissem aos termos da referida lei à quitação antecipada dos saldos devedores e receberem do FCVS o pagamento dos resíduos, exonerando os compradores de tal pagamento até o término original dos contratos. As negociações feitas vincularam o pagamento do empréstimo tomado junto ao FGTS ao recebimento de créditos do FCVS. Ocorre que esta compensação ainda não ocorreu, tendo se passado muitos anos e a COHAB MINAS não ter recebidos os pagamentos, ou seja, a compensação com o FGTS não é feita, por diversos motivos, entre os quais as mudanças constantes na legislação do FCVS e pela falta de auditoria nos contratos a cargo da CAIXA. Para tentar legitimar a sua postura, a Conselho Curador do FGTS-CCFGTS revogou as resoluções que regulamentavam a concessão de carência para pagamento do FGTS enquanto a apuração FCVS caminhava (Resoluções 353/2000 e 419/2003). A Resolução 843/2017, que substituiu as anteriores, impedia a concessão de carência e determinava o pagamento à vista ou, então, que fosse feito o parcelamento junto ao FGTS como débitos/créditos distintos do FCVS e com novas condições de pagamento, taxas, juros, correções e etc. O que faria a COHAB MINAS desembolsar uma prestação mensal sem garantia alguma de recebimento do FCVS.

Como a CAIXA/FGTS em atendimento à determinação do Conselho Curador do FGTS insistiu, chegando a impor prazo para o pagamento sob pena de ser retido o valor integral junto aos repasses federais para o Estado de Minas Gerais, a Diretoria Jurídica (DJ) ajuizou ação requerendo em sede de tutela antecipada (liminar) a suspensão da cobrança, tendo obtido êxito no pedido com o deferimento da suspensão de toda e qualquer cobrança pela CAIXA. Ressalta-se, para fins de informação, que o FGTS é um fundo privado e o FCVS é um fundo público ligado a União.

Ambos os fundos são geridos pela CAIXA. Estrategicamente foi feito uma defesa contra a cobrança pelo FGTS e um ataque contra o FCVS, o que colocou a CAIXA, gestora dos dois fundos, em uma condição de dualidade interna. Assim, a COHAB MINAS, por intermédio da Diretoria Jurídica deverá verificar a probabilidade de êxito relativa a cada um dos pedidos e não simplesmente da ação como um todo.



## 5. OUTROS VALORES REALIZÁVEIS A CURTO PRAZO

Neste grupo, tem-se valores a receber de seguro do SFH e pequenos bloqueios judiciais que ocorrem durante o ano.

	R\$ (mil)	R\$(mil)
Outros valores realizáveis a curto prazo	<b>2.025</b>	<b>1.982</b>
	<b>2.025</b>	<b>1.982</b>

## 6. TERRENOS E BENS IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Os terrenos são representados por:

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	2024	2023
<b>Terrenos mais relevantes</b>		
Oswaldo Barbosa Pena II – Nova Lima	8.500	8.500
Bairro Novo Centro – Santa Luzia	10.502	10.502
Água Branca Teleférico- Contagem	4.479	4.479
Unidades reintegradas de propriedade da Cohab	684	684
	<b>24.165</b>	<b>24.165</b>
<b>Terrenos menos relevantes</b>	14.768	14.768
	<b>38.933</b>	<b>38.933</b>
Bens imóveis a comercializar	<b>7.351</b>	<b>7.484</b>

Os totais acima se referem a:

- Quatro terrenos avaliados em 2009.
- Áreas remanescentes de conjuntos habitacionais, cujo valor já foi incluído, total ou parcialmente, no valor de custo dos conjuntos habitacionais construídos em anos anteriores e que se encontram registrados na contabilidade por valores irrisórios
- Outros terrenos de propriedade da Companhia adquiridos em anos anteriores;
- A Companhia provisionou Imposto de Renda e Contribuição Social sobre Lucro Líquido, no valor de R\$ 12,8 milhões, para fazer face aos tributos sobre a mais valia dos terrenos avaliados.
- Bens imóveis a comercializar: a Cohab possui em sua carteira diversos apartamentos doados pelo Governo em 2021, bem como imóveis financiados no passado que por falta de pagamento estão disponíveis para a comercialização.



## 7. INVESTIMENTOS - FIDC

Com o objetivo de securitizar os recebíveis dos contratos de financiamento habitacional, a Cohab Minas constituiu o Cohab Minas Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Imobiliários de Responsabilidade Limitada (FIDC Cohab Minas), por meio do consórcio vencedor do Edital Presencial nº 001/2023, formado por Administrador, Master Servicer (Agente de Cobrança) e Gestor, respectivamente representados pelas empresas Limine, Tróchia e Kanastra, publicado em 18 de julho de 2023.

A estruturação jurídica para a cessão dos direitos creditórios foi realizada em conformidade com as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e todos os documentos encontram-se registrados no processo SEI nº 5070.01.0000548/2023-67. Em 30 de agosto de 2024, foram cedidos 6.314 contratos de financiamento da carteira Empresa 001 ao FIDC, por meio do Contrato de Cessão de Créditos, transferindo os fluxos de caixa futuros ao patrimônio do fundo.

A auditoria independente, realizada pela Grant Thornton, determinou o valor justo da carteira em R\$ 22.664.968,88 em agosto de 2024, com base nos métodos Fluxo de Caixa Descontado (FCD) e Haircut. O saldo do investimento no FIDC está contabilizado a valor justo, conforme a avaliação das cotas do fundo em 31 de dezembro de 2024.

	<b>R\$ (mil)</b>	<b>R\$ (mil)</b>
	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
FIDC	22.665	-
Provisão para Devedores Duvidosos	6.301	-
Total	16.364	-

Com a cessão dos contratos, a Tróchia (Master Servicer do Fundo) assumiu os serviços de cobrança. Como consequência, os contratos de prestação de serviços com a empresa de gestão documental, a empresa de seguros habitacionais e a empresa de cobrança foram encerrados para os contratos cedidos, enquanto os serviços da empresa de processamento de dados permanecerão ativos para conferência e acompanhamento da Cohab Minas enquanto a Companhia julgar necessário.

A Companhia continuará monitorando o desempenho do FIDC Cohab Minas e a conformidade da operação, assegurando a correta execução das obrigações contratuais.



## 8. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

O imobilizado, totalmente depreciado até 31/12/2023, teve acréscimos no exercício de 2024 decorrentes da aquisição de 80 notebooks para utilização pelos colaboradores. Esses ativos foram incorporados ao imobilizado e estão sujeitos à depreciação conforme as políticas contábeis adotadas, com taxa anual de 20%.

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
<b>IMOBILIZADO</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Equipamentos	70	70
Móveis e utensílios	307	307
Veículos	101	101
Computadores e periféricos	1.927	1.264
Instalações	147	147
Depreciação acumulada	(1.944)	(1.889)
<b>TOTAL</b>	<b>608</b>	<b>0</b>
	R\$ (mil)	R\$ (mil)
<b>INTANGIVEL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Software adquiridos</b>	<b>158</b>	<b>153</b>
<b>Amortização acumulada</b>	<b>(153)</b>	<b>(153)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>0</b>

## 9. OBRIGAÇÕES COM CONVÊNIOS

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
MGI - Módulo Sanitário	381	381
PSH	1.028	1.028
Glória- Uberlândia	3.468	3.519
Programa MCMV Parcerias	4	4
Outros convênios		702
	4. 881	5.635



- A Cohab Minas administrou um convênio firmado com a MGI - Minas Gerais Participações S/A. tendo em vista a sua expertise na área de construção. Ressalta-se que no exercício de 2019, houve a prestação de contas à MGI ficando ainda um saldo remanescente do convênio referente a bloqueios judiciais e rendimentos do mesmo, que serão repassados à MGI.
- O Fundo Especial do Triângulo do Glória - FETG foi criado em conformidade com o Termo de Cooperação Técnica, Social e Financeira firmado pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – Cohab Minas e a Associação dos Moradores do Bairro Élisson Prieto – AMBEP, assinado em 17/04/2018, com o objetivo de centralizar os recursos financeiros destinados a auxiliar no custeio das despesas para elaboração de projeto de regularização fundiária; desenvolvimento dos trabalhos técnicos sociais necessários para cadastramento dos ocupantes; realização do procedimento de demarcação urbanística; implantação da infraestrutura essencial, como: sistema de pavimentação e drenagem, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, etc; cooperação na implantação de equipamentos públicos, como: escola, creche, unidade de saúde, posto policial, transporte, limpeza urbana, coleta de lixo, etc; e; demais despesas que se fizerem necessárias à viabilização da efetiva regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado na área do Triângulo do Glória. Os recursos aportados no FETG poderão ser utilizados no custeio de toda e qualquer despesa necessária à efetivação da regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado na área do Triângulo do Glória.

## 10. OBRIGAÇÕES COM TERCEIROS

Referem-se a valores a pagar ao Condomínio da Cidade Administrativa

	R\$ mil	R\$ mil
	2024	2023
Condomínio Cidade Administrativa	22.914	21.486
	22.914	21.486



## 11. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS, TRABALHISTAS E ENCARGOS

		R\$ (mil)	R\$ (mil)
		2024	2023
Salário a pagar		-	-
Férias a pagar		248	235
Provisão Férias		2.169	2.810
Imp. De Renda Retido s/ Folha de Pagto		175	521
INSS e Contribuições Correlatas		402	571
FGTS a recolher		136	194
IPTU		-	807
Parcelamentos	b	1.639	4.349
Acordos Trabalhistas	a	1.437	1.835
Outros valores a recolher		69	85
		3.199	11.409
Parcelamentos (não circulantes)	b	-	1.693
Acordos Trabalhistas	a	5.513	4.282
Total das obrigações		8.712	17.383

**a** Acordo trabalhista decorrente de ação judicial referente às diferenças salariais do período de novembro de 2012 a fevereiro de 2023 oriundo de dissídio coletivo não pago à época contabilizado anteriormente como contingências trabalhistas vide nota explicativa nº 15.

**b** O saldo apresentado refere-se a parcelamentos de impostos federais relativos a obrigações não quitadas nos exercícios de 2020 e 2021. Esses valores foram objeto de adesão a programas de parcelamento oferecidos pelos órgãos competentes, visando à regularização dos débitos. Os pagamentos estão sendo realizados conforme os cronogramas estabelecidos, respeitando as condições definidas nos respectivos acordos de parcelamento.



## 12. FORNECEDORES E SERVIÇOS DE TERCEIROS

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	2024	2023
Cia Excelsior de seguro	327	60
Augustus/ Prestar	150	133
Maria Aquino	0	9
Assprom	254	254
Outros	123	94
	854	550

Os saldos registrados na conta de fornecedores referem-se a obrigações decorrentes da aquisição de bens e serviços essenciais para as atividades da Companhia. Os principais valores incluem despesas com seguros, contratação de pessoal terceirizado e contratação de menores aprendizes, além de outros fornecedores diversos.

Esses passivos representam compromissos assumidos no curso normal dos negócios e estão classificados no passivo circulante, conforme os prazos estabelecidos nos contratos e as condições comerciais acordadas.

## 13. SEGURO HABITACIONAL

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	2024	2023
Seguros Habitacionais	8.722	8.052
	8.722	8.052

O seguro habitacional destina-se à garantia de contratos de financiamentos no que tange a cobertura por Morte ou Invalidez Permanente dos mutuários, bem como a cobertura de Danos Físicos do seu imóvel.



## 14. FCVS A RECOLHER

Em fevereiro de 2024, foi realizada a primeira novação de 5.041 contratos, totalizando R\$ 56.633.686,88. Com essa operação, houve a baixa das contribuições mensais e trimestrais vinculadas à dívida da Cohab Minas junto à Caixa FCVS, no montante de R\$ 17.435.498,46.

Posteriormente, em 18 de março de 2024, foram integralmente amortizados 27 contratos e 1 contrato foi parcialmente amortizado, totalizando R\$ 37.056.137,67.

O contrato de novação considera a data de entrada do pedido, em 01/05/2020, e os valores são corrigidos exclusivamente pela Taxa Referencial (TR), conforme estipulado no contrato. Essa metodologia de correção difere da aplicada nos relatórios anteriores, que, além da TR, incluíam juros remuneratórios de 3,08% a.a. ou 6% a.a., dependendo da origem dos recursos. Essa diferença na base de correção impactou os valores baixados, refletindo no resultado financeiro relacionado aos juros.

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	2024	2023
FCVS a recolher	-	17.431
	-	17.431

## 15. VALORES A PAGAR – FEH

O saldo decorre de transferências de direitos creditórios pertencentes do Fundo Estadual de Habitação – FEH para dar o suporte financeiro à Companhia para a continuidade de suas operações, cuja pode ser assim demonstrada:

<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022</b>	<b>90.688</b>
Direitos creditórios FEH	-
Outros valores a repassar ao FEH	112
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023</b>	<b>90.800</b>
Direitos creditórios FEH	-
Outros valores a repassar ao FEH	481
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024</b>	<b>91.281</b>



## 16. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS CÍVEIS, TRABALHISTAS E OUTRAS

	Nota	R\$ (mil)		R\$ (mil)
		2024	Adições/ (Baixas)	2023
Contingências cíveis	a	12.429	(25.309)	37.737
Contingências trabalhistas	b	-	(1.384)	1.384
Contingências tributárias	c	835	(7.883)	8.718
		<b>13.264</b>	<b>(34.576)</b>	<b>47.839</b>

De acordo com o CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, as ações com os riscos avaliados como provável foram provisionadas, conforme abaixo:

- a. As contingências cíveis tratam de diversas ações judiciais cíveis que se referem substancialmente a ações por danos morais, usucapião e indenizações.
- b. As contingências trabalhistas referem-se substancialmente ação judicial referente às diferenças salariais do período de novembro de 2012 a fevereiro de 2023 oriundo de dissídio coletivo não pago à época que foram transferidos para parcelamentos de acordos vide nota explicativa 11.
- c. As contingências tributárias são relativas a IPTU de imóveis comercializados ou a comercializar.

Para as contingências classificadas como possíveis, levantou-se um montante de R\$ 15.728 mil relativo à contingências Cíveis.

A redução do saldo decorre de acordos realizados ao longo do exercício, bem como a diminuição de ações está relacionada à cessão de contratos para o FIDC, conforme detalhado na Nota Explicativa 7. Nessa operação, os processos judiciais vinculados a esses contratos foram igualmente transferidos para o fundo.

Já as contingências tributárias sofreram redução devido à negociação e liquidação da dívida de IPTU junto à Prefeitura de Belo Horizonte. Nesse acordo, foram excluídos os saldos de IPTU referentes a imóveis da Cohab que estão ocupados pela própria Prefeitura de Belo Horizonte.



## 17. AJUSTE A VALOR PRESENTE DE ATIVOS E PASSIVOS

A Companhia não pratica transações significativas de vendas a prazo com valores pré-fixados. Todos os valores ativos e passivos são ajustados por rendimentos ou encargos e estão, assim, mensurados nas datas dos balanços por valores próximos aos respectivos valores presentes, segundo avaliação da Administração.

## 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO (PASSIVO A DESCOBERTO)

### **a. Capital:**

O capital da Companhia é representado por 160.287 mil ações ordinárias nominativas em 31 de dezembro de 2024 (31/12/2023 – 102.427 mil).

### **b. Aumento de capital:**

No exercício de 2024, o Governo aportou R\$57.860 mil a título de aumento de capital.

### **c. Ajuste de avaliação patrimonial:**

O valor de R\$15.696 mil, decorre da atualização feita em 2009, de parte dos Terrenos a comercializar. Este valor foi acrescido no Patrimônio líquido, líquido dos valores dos tributos incidentes relativos a imposto de renda e contribuição social sobre lucros, e está deduzido de valores já realizados. Este valor é transferido para Lucros ou prejuízos acumulados por ocasião das vendas dos terrenos reavaliados.

## 19. PARTES RELACIONADAS – ACIONISTAS

A COHAB MINAS é uma empresa de economia mista controlada pelo Estado de Minas Gerais, que detém 99,99% do capital, não possuindo empresas subsidiárias e nem coligadas. As transações registradas entre a Companhia e seus acionistas são aportes de capital necessários à sua continuidade operacional. Sobre os recursos recebidos não incidem encargos financeiros, sendo o seu valor registrado em conta para esse fim no Patrimônio Líquido, pelo seu valor original. Toda a política operacional da COHAB MNAS é conduzida no contexto das atividades do Governo do Estado de Minas Gerais, que tem a Companhia como uma extensão de suas atividades na área habitacional.



Neste sentido, a COHAB MINAS conduz uma atividade social sem os objetivos específicos de obter lucros. Ainda, neste contexto, o Estado de Minas Gerais transferiu da Companhia para o FEH a responsabilidade pela construção de novas moradias habitacionais, passando para a COHAB MINAS a atividade de gestão das construções e de agente financeiro do FEH, pelo qual é remunerada mediante condições estabelecidas na legislação regulatória sobre o FEH (vide Nota explicativa no.1)

Adicionalmente, apresenta-se a remuneração máxima, mínima e média do Conselho de Administração e da diretoria Estatutária.

Remuneração (Incluindo benefícios e encargos)	2024		2023	
	Diretoria Executiva	Conselhos de Adm e Fiscal	Diretoria Executiva	Conselhos de Adm e Fiscal
Número de membros	5	6	5	6
Valor da maior remuneração individual	30.638,64	3.804,00	30.168,92	3.804,00
Valor da menor remuneração individual	29.909,14	2.536,00	28.732,30	2.536,00
	30.273,89	3.170,00	29.450,61	3.170,00

## 20. APURAÇÃO DO RESULTADO

O resultado da Companhia é apurado pelo regime contábil de competência de exercícios. Dessa forma, as receitas, os custos e despesas incluem os ajustes de ativos a valor de mercado ou de realização, inclusive uma estimativa de provisão para fazer face às perdas prováveis na realização de contas a receber de mutuários (Prestamistas a receber - Contratos ativos) e para Contratos encerrados em diversas fases de preparação para homologação, homologados e em fase de revisão pela CEF e pela COHAB MINAS para fins de homologação.



## 21. PREJUÍZOS FISCAIS E BASE NEGATIVA DE CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A provisão para Imposto de Renda e Contribuição Social é calculada, quando aplicável, com base no resultado contábil ajustado por adições e exclusões fiscais, considerando a compensação de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social até o limite de 30% do lucro fiscal. As alíquotas vigentes são de 15% para o IRPJ, com adicional de 10% para lucros acima de R\$ 240.000 anuais, e 9% para a CSLL.

No entanto, como a Companhia não prevê geração de lucros futuros suficientes para absorver integralmente os prejuízos fiscais acumulados, não foi reconhecido imposto de renda e contribuição social diferidos, pois não há certeza de sua realização futura.

## 22. OBRIGAÇÕES DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA

A COHAB MINAS é uma das Patrocinadora da Fundação LIBERTAS e mantém atualmente 2 Planos de Previdência para atender seus empregados, cujos detalhes são os seguintes:

### **a. Plano COHABprev (CNPB nº 2008.0030-19) / MODALIDADE CD**

Em 31 de dezembro de 2024 o Plano apresentou Provisões Matemáticas no montante total de: R\$ 20.536.449,27 (Em 2023: R\$ 23.261.467,13), segregadas entre:

- Benefícios Concedidos: R\$ 9.589.229,62 (Em 2023: R\$ 3.172.721,82)
- Benefícios a Conceder: R\$ R\$ 10.947.219,65 (Em 2023: R\$ 20.088.745,31)

A variação dos números entre 2023 e 2024 é consequência - principalmente - da movimentação dos participantes. Em 2023 o plano possuía 86 participantes (sendo 78 ativos e 8 assistidos). Já no fechamento de 2024 o total de participantes era 78, sendo 56 ativos e 22 assistidos. Além do mais, em 2024 o plano pagou R\$ 3.608.196,59 em resgates dos participantes.



## **b. Plano COHAB PLANO SALDADO (CNPB nº 1982.0027-19) / MODALIDADE BD**

Em 31 de dezembro de 2023 o Plano apresentou Provisões Matemáticas no montante total de R\$ 61.038.294,18 (Em 2023: R\$ 59.401.538,79), segregadas entre:

- Benefícios Concedidos: R\$ 58.682.908,29 (Em 2023: R\$ 43.998.009,00)
- Benefícios a Conceder: R\$ 2.355.385,89 (Em 2023: R\$ 15.403.529,79)

Superávit acumulado: R\$ 9.221.853,80 (Em 2023: R\$ 8.942.043,43)

A variação dos números entre 2023 e 2024 também tem como principal origem a movimentação dos participantes. Em 2023 o plano possuía 88 participantes (sendo 24 ativos, 40 assistidos e 24 pensionistas). Já no fechamento de 2024, embora o total de participantes tenha permanecido o mesmo (88), restou no plano 9 ativos e 55 assistidos e 24 pensionistas.

## **23. RECEITA DE ADMINISTRAÇÃO DO PROGRAMA DO FEH**

A Companhia é agente financeiro e gestor do FEH, sendo remunerada pelos serviços prestados.

	<b>R\$ (mil)</b>	<b>R\$ (mil)</b>
	2024	2023
Receita de administração do programa do FEH	11.725	11.588
	<b>11.725</b>	11.588

## **24. RECEITAS E DESPESAS DE JUROS, CORREÇÃO MONETÁRIA E OUTROS ENCARGOS**

Os saldos contratuais de financiamentos, estão atrelados ao Banco do Brasil e são substancialmente oriundos do Sistema Financeiro da Habitação e, portanto, são acrescidos de juros, correção monetária e encargos. O resultado financeiro do sistema pode ser assim demonstrado:



	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	2024	2023
<b>RECEITAS DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Receita de juros, correção monetárias e outros encargos	940	1.527
Receita de multas e encargos moratórios	1.316	1.742
Receita com aplicação financeira	2.221	1.450
	<b>4.477</b>	<b>4.719</b>
<b>DESPESAS DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Despesas de juros e correção monetária	(44.659)	(130.472)
	<b>(44.659)</b>	<b>(130.472)</b>
	<b>(40.182)</b>	<b>(125.753)</b>

## 25. DESPESA COM PESSOAL

O aumento da despesa com pessoal está concentrado, principalmente, na linha de remuneração a empregados, em razão do Programa de Incentivo à Demissão Voluntária (PIDV), realizado no período de abril a agosto. Exclusivamente com o programa, foram desembolsados R\$ 13.694.238,16, referentes à rescisão de 33 empregados da companhia.

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	2024	2023
<b>Remuneração a empregados</b>	(27.976)	(17.859)
13º Salário e férias	(3.498)	(4.030)
Vantagens pessoal (Programa de alimentação e outros)	(2.237)	(2.390)
Encargos sociais (INSS, FGTS, Sistema S etc.)	(6.471)	(7.400)
Diárias e ajudas de custo	(226)	(174)
	<b>(40.409)</b>	<b>(31.854)</b>



## 26. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Em 2024, as despesas com serviços de terceiros apresentaram redução em relação a 2023, refletindo a otimização de contratos, ajustes na estrutura operacional e a liquidação de tributos anteriormente provisionados. A diminuição foi impulsionada, principalmente, por menores gastos com serviços técnicos, tributos e despesas judiciais, enquanto algumas categorias, como locação de bens e serviços de processamento de dados, registraram aumentos pontuais.

	R\$ (mil)	R\$ (mil)
	2024	2023
Despesas com locação de bens	(1.818)	(1.780)
Serviços técnicos com pessoa jurídica	(1.203)	(1.923)
Despesas com tributos	(209)	(1.763)
Serviços de recepção e afins	(1.702)	(2.096)
Serviços de processamento de dados	(1.783)	(1.752)
Despesas postais e telegráficas	(828)	(826)
Despesas judiciais e de cartório	(364)	(965)
Despesas com encargos diversos	(21)	(37)
Serviços de motorista	(212)	(243)
Desmajoração de seguros	(221)	(243)
Serviços de contínuos	(20)	(8)
Despesas com editais	(20)	(36)
Outras despesas com terceiros	(1.717)	(421)
	(10.118)	(12.093)

## 27. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

São considerados instrumentos financeiros pela Companhia as Aplicações financeiras incluídas em Caixa e equivalentes de caixa, os Terrenos a comercializar, Prestamistas a receber e FCVS a receber e a pagar relativamente ao, respectivamente, saldo residual de contratos a receber e o FCVS a recolher em bases trimestrais, além dos empréstimos a pagar ao Banco do Brasil relativamente aos financiamentos obtidos para financiar as vendas para os mutuários. A COHAB MINAS valoriza esses instrumentos financeiros pelo seu valor justo em 31 de dezembro de cada ano. O valor de mercado reconhecido nas Demonstrações financeiras representa o montante de caixa que a COHAB MINAS receberia ou pagaria, conforme apropriado, se liquidasse as transações na data do balanço.



## 28. GESTÃO DE RISCO

### a. Gestão de riscos financeiros

A Companhia possui e segue uma política de gestão de seus riscos financeiros, em especial considerando os riscos de sua atividade. A maior parte de seus riscos encontra-se nos valores a receber de Prestamistas, tanto de curto quanto de longo prazo, e nos valores de contratos homologados e ainda a serem homologados pela CEF. Isto porque parte dos contratos pode não ser homologada, o que representará um prejuízo para a Companhia. Este prejuízo, tanto relativo aos valores a receber de Prestamistas, bem como do valor de contratos relativos ao FCVS, poderá ser maior ou menor do que as provisões constituídas, e não foi praticável determinar o montante deste risco considerando que os mutuários da COHAB MINAS e os valores a receber do FCVS possuem incerteza quanto ao exato valor desse ativo, além de tratar-se de prestações de pequeno valor no caso dos Prestamistas.

Ainda em termos de gestão de riscos financeiros, existem os valores a pagar resultantes de financiamentos obtidos para financiar os contratos com mutuários, que estão registrados no passivo como um compromisso financeiro, para o qual a Companhia não dispõe de recursos financeiros para liquidá-lo, a não ser que realize os valores de financiamentos a pagar e receba os valores relativos aos contratos já homologados (vide detalhes na Nota explicativa 4) c)).

### b. Riscos de mercado

- Aplicações financeiras, incluídas em Caixa e equivalentes de caixa - São registradas pelo valor da aplicação mais os rendimentos auferidos, que representam o montante caso a Companhia resgatasse os valores aplicados na data de 31 de dezembro. As aplicações são feitas consoante política definida pelo Estado de Minas Gerais ou pelo Governo Federal, o que minimiza o risco envolvido quanto à realização do valor apresentado no Balanço patrimonial em 31 de dezembro. Os recursos vinculados a programas do Governo estão parte aplicados no mercado financeiro.
- Terrenos a comercializar – O risco envolvido decorre do fato de que a realização do valor desses terrenos depende de política do Governo do Estado de Minas Gerais, o acionista detentor praticamente da totalidade do capital da Companhia. Por outro lado, é expectativa de que o valor da maioria desses terrenos está demonstrado por valores subavaliados, não representando de fato o valor de sua realização. Isto porque parte desses terrenos foi registrada pelo valor de sua avaliação em 2009 que não foi atualizada para 31 de dezembro de 2022, parte está registrada por valor recebido em dação em pagamento pelo Estado de Minas Gerais há vários anos, e parte está registrada por valor simbólico ou irrisório.



- Valores a receber relativos a Prestamistas por vendas de Imóveis – O risco de realização desses bens diz respeito a valores a receber de uma grande quantidade de mutuários de baixa renda, valores de prestações muito pequenas, inadimplência alta, e muitos imóveis transferidos pelo mutuário a terceiros sem a anuência da Companhia. Ainda que não seja possível mensurar os efeitos econômicos decorrentes da propagação do coronavírus (COVID-19) e em função dos efeitos decorrentes do mercado, há um risco do aumento do não recebimento de créditos, acarretando no aumento da estimativa de perda de crédito esperada que deva ser, em algum momento e dependendo do caso concreto, reconhecida.
- Saldo residual de contratos de vendas de imóveis a receber do FCVS – O principal risco para a Companhia é a localização de toda a documentação relativa a todos os contratos. A falta dessa documentação não permite que o valor a receber seja habilitado para fins de homologação, o que resultará em perda para a Companhia. Ademais, inexistente uma política do Governo Federal definida para o pagamento do saldo do FCVS e dos valores do FCVS relativos aos contratos ainda em vigor.
- Compensação do valor homologado pela CEF com o empréstimo a pagar ao Banco do Brasil – Este assunto encontra-se indefinido pela União, de vez tratar-se de um passivo gerado por políticas governamentais adotadas ao longo de muitos anos, não sendo praticável afirmar que estes valores serão de fato totalmente recuperados no futuro e em que condições.

### **c. Riscos de inflação**

O risco de inflação decorre da exposição dos principais ativos e passivos do Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Todavia, o risco em relação aos ativos é muito minimizado porque os ativos são corrigidos com base em um índice fixado pelo Governo Federal para o SFH. O Banco credor dos financiamentos habitacionais passou a exigir o pagamento dos encargos passivos decorrentes dos financiamentos a pagar, todavia, a Companhia está discutindo este assunto. Se a intenção do credor se concretizar, ocorrerá um desequilíbrio entre os rendimentos dos ativos e passivos.

### **d. Riscos de taxa de câmbio**

A COHAB MINAS não tem valores ativos ou passivos em moeda estrangeira ou em Reais corrigidos com base em moeda estrangeira. Portanto, inexistente exposição cambial.



#### **e. Risco de continuidade operacional**

A Companhia tem como Acionista controlador e detentor de praticamente todo o capital o Estado de Minas Gerais. Assim sendo, a Companhia está sujeita às decisões tomadas pelo Governo Estadual em relação aos entes estatais, incluindo a Companhia, que é uma sociedade de economia mista. Adicionalmente, as receitas da Companhia não têm sido suficientes ao longo dos anos para suportar as suas despesas financeiras e operacionais, resultando sempre em prejuízo. Assim sendo, o Estado de Minas tem dado o suporte financeiro necessário para a Companhia continuar a operar.

### **29. FATOS SIGNIFICATIVOS**

Em outubro de 2024, os objetivos estratégicos definidos para 2025 foram revisados, impulsionados pela experiência acumulada pela atual gestão e pelo compromisso com o aprimoramento contínuo do desempenho organizacional. Esse processo revelou a necessidade de ajustar a carteira de projetos estratégicos, especialmente em vista da conclusão de alguns projetos, como o Projeto Minha Casa Minha Vida, que previa a modelagem de atuação da companhia nas diversas formas de oferta dentro do programa, e o Projeto Parcerias, com a entrega das unidades habitacionais. Além disso, três outros projetos foram transformados em processos: o Reurb Cohab, a Consultoria Técnica em Habitação e a Controladoria Jurídica. O projeto "Esteira de Alienações" foi reestruturado e passou a se chamar "Rentabilização de Imóveis", sendo classificado como projeto operacional.

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

As diretrizes estratégicas definidas pela Diretoria Executiva foram materializadas em projetos estratégicos que contemplam ações a serem realizadas entre 2025 e 2029. Esses projetos foram cuidadosamente selecionados para direcionar esforços e permitir a criatividade das equipes na busca pela melhoria da execução das oportunidades e ações estratégicas da Cohab Minas.



A carteira de projetos estratégicos de 2025 ficou estruturada da seguinte forma:

- Lar Mineiro – Projeto a ser executado em parceria com a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social (SEDESE), visando viabilizar a produção e aquisição de novas unidades habitacionais de interesse social.
- Portfólio de Serviços – Projeto que contempla a estruturação de um portfólio de serviços a serem ofertados aos municípios, incluindo Consultoria Técnica em Habitação, Reurb e Melhorias Habitacionais.
- Modernização de Processos – Projeto dedicado a promover a modernização de processos em toda a companhia.
- Modernização do Sistema de Escrituras – Projeto voltado à modernização do sistema de emissão de escrituras da companhia.
- Gestão do Conhecimento – Projeto que contempla a instituição e execução da Política de Gestão do Conhecimento da companhia.
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) – Projeto que visa maximizar o retorno financeiro, capitalizar a Cohab Minas a curto prazo, otimizar a destinação dos ativos da companhia, promover maior liquidez dos ativos, reduzir custos na gestão dos ativos, organizar a informação relativa aos ativos e desonerar administrativamente a companhia.
- Fundo de Investimento Imobiliário (FII) – Projeto dedicado à concepção e estruturação do Fundo de Investimentos Imobiliário (FII).
- Meu Lar - Mutirão de Regularização – Projeto que busca regularizar contratos de financiamento por meio de atendimento personalizado, individual e multissetorial aos mutuários nos municípios. A ação inclui negociação de débitos, transferência de titularidade e emissão de escrituras. Para casos complexos, oferece mediação pré-processual em parceria com o CEJUSC (Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania) e a Defensoria Pública de Minas Gerais.
- Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) – Projeto voltado ao desenvolvimento e implementação de ferramentas para monitoramento de projetos e processos.
- Contabilização por Centro de Custos – Projeto direcionado à estruturação e organização de centros de custos para cada área da companhia.
- 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.

Além dos projetos estratégicos mencionados, a Cohab Minas busca novas oportunidades de desenvolvimento em seus negócios, destacando-se o Termo de Cooperação Técnica com a Cohapar e a parceria com a SEDESE, ambos alinhados aos objetivos estratégicos da companhia.



Essas diretrizes estão formalizadas nos documentos "Estratégias de Longo Prazo 2025-2029" e "Plano de Negócios de 2025", que foram meticulosamente desenvolvidos para delinear os principais objetivos e metas a serem seguidos. A formulação dos instrumentos de planejamento tem como propósito garantir a conformidade com os normativos legais e atender às recomendações dos órgãos de controle. No entanto, para que a implementação das ações estratégicas seja efetiva, é fundamental que a liderança executiva adote uma abordagem ativa, patrocinando e acompanhando de perto a execução dos projetos. Esse monitoramento contínuo contribui para otimizar o desempenho organizacional, mitigar riscos e assegurar maior eficiência na alocação de recursos orçamentários, financeiros e humanos.

Para assegurar uma gestão eficiente e alinhada aos objetivos estratégicos, são realizadas reuniões semanais de Status Report, promovendo um acompanhamento detalhado entre o Escritório de Projetos Estratégicos e os respectivos Gerentes de Projetos. Adicionalmente, pontos de controle são realizados mensalmente com o Presidente, os Diretores e os Gerentes de Projetos, garantindo um alinhamento estratégico contínuo. Os resultados também são apresentados mensalmente à Diretoria Executiva da Cohab Minas e aos demais gerentes, e, semestralmente, a toda a companhia, reforçando a transparência e a coesão com as diretrizes estratégicas estabelecidas.

### 30. EVENTOS SUBSEQUENTES

A Administração da Companhia, nos termos do Pronunciamento Técnico no CPC 24 – Evento Subsequente, declara a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de encerramento do exercício que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

Documento assinado digitalmente  
**MARCIO ALMEIDA BERNARDINO**  
Data: 01/04/2025 09:48:27-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Márcio de Almeida Bernardino**  
Presidente

Documento assinado digitalmente  
**SILAS FAGUNDES DE CARVALHO**  
Data: 28/03/2025 14:02:44-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Silas Fagundes de Carvalho**  
Diretor Administrativo

Documento assinado digitalmente  
**MARIANA MARINA LEMOS**  
Data: 28/03/2025 14:11:44-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Responsável Técnico  
**Mariana Marina Lemos**  
CRCMG 129934-O

