



Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas

01/04

CNPJ: 17.161.837/0001-15

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2014

A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas, por intermédio de seu Conselho de Administração, Conselho Fiscal e de sua Diretoria Executiva, tem a satisfação de apresentar aos Srs. Acionistas as Demonstrações Financeiras consolidadas do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2014, elaboradas em conformidade com as disposições legais e estatutárias.

A Cohab Minas, cumprindo sua função de órgão executor do programa estadual de habitação de interesse social, tem atuado no sentido de garantir o acesso à moradia a um número maior de famílias mineiras, buscado alternativas para a viabilização de recursos em complementação aos investimentos realizados pelo Estado, captados diretamente pela Cohab Minas e por outros agentes financeiros por meio do programa federal, Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

I - REALIZAÇÕES - PROGRAMA LARES HABITAÇÃO POPULAR - PLHP - 1) UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUIDAS E ENTREGUES: De acordo com as informações contidas no quadro 1, em 2014 foram entregues às famílias beneficiárias do PLHP 3.650 unidades habitacionais, em 107 conjuntos habitacionais localizados em 96 municípios. No ano foram construídas 3.797 novas unidades habitacionais em 114 conjuntos habitacionais distribuídos em 98 municípios localizados nas diversas regiões do Estado. Em dezembro de 2014 restavam entregues aos seus proprietários mais 2.536 casas, em 80 conjuntos habitacionais localizados em 66 municípios, que aguardavam a conclusão das obras de infraestrutura básica,

de responsabilidade do Município junto às concessionárias de serviços públicos de água, energia e esgoto.

Quadro 1 - Quantitativo de casas construídas, entregues e a entregar - PLHP (2014)

SITUAÇÃO	QUANTIDADE
Unidades habitacionais construídas	3.797
Nº de Municípios - casas construídas	98
Nº de conjuntos habitacionais construídos	114
Unidades habitacionais entregues	3.650
Nº de Municípios - casas entregues	96
Nº de conjuntos habitacionais entregues	107
Unidades habitacionais a entregar (dezembro/2014)	2.536
Nº de Municípios - casas a entregar	66
Nº de conjuntos habitacionais a entregar	80

Fonte: DAE/Sistema SACP-DDC/GDE/GCO - ACS - COHAB-MINAS

Sob o ponto de vista regional destaca-se a participação crescente das regiões mais carentes de Minas no montante de unidades habitacionais de interesse social construídas no Estado. A Região Norte foi a mais beneficiada pelo programa com a construção de mais 977 unidades habitacionais, equivalente a 25,7% das casas construídas pelo FEH/PLHP, em 25 municípios e entrega de 1.110 moradias, seguida da Região do Jequitinhonha/Mucuri, onde foram construídas 720 casas, isto é, 19,0% do total, beneficiando 18 municípios e entregas de 585 casas, ou 16,0% do total.

Quadro 2 - Distribuição regional das casas construídas e entregues - FEH/PLHP - 2014

Região de Planejamento	Unidades habitacionais		Nº de municípios	
	entregues	% de participação	entregues	unidades construídas
1 Central	307	8,4	8	325
2 Mata	531	14,5	15	516
3 Sul de Minas	420	11,5	10	370
4 Triângulo	120	3,3	3	0
5 Alto Paranaíba	50	1,4	1	50
6 Centro Oeste de Minas	0	0	0	0
7 Noroeste de Minas	155	4,2	4	190
8 Norte de Minas	1.110	30,4	29	977
9 Jequitinhonha/Mucuri	585	16,0	15	720
10 Rio Doce	372	10,2	11	649
Total	3.650	100,0	96	3.797

Fonte: DAF/Sistema SACP-ACS-DDC/GDE/GCO COHAB-MINAS

Conforme observado, no quadro a seguir, em 2014 foram investidos mais de R\$ 191 milhões pelo Programa Habitacional para viabilizar a construção das unidades habitacionais. Destes total, 42% correspondem aos recursos do Governo de Minas aportados ao FEH para a execução dos empreendimentos e 51% são repasses do Governo Federal, através do Programa Minha Casa Minha Vida, captados pela Cohab Minas para a viabilização das construções.

Quadro 3 - Investimentos realizados por fonte de recursos FEH/PLHP (2014)

Investimento por fonte	Valor (Em R\$)	% Participação
Governo de Minas	80.444.928,75	41,9
Governo Federal	97.943.040,00	51,0
Governo Municipal	13.608.000,00	7,1
Investimento total	191.995.968,75	100,0

Fonte: DAG-GDE/DDC - COHAB-MINAS

Sob o ponto de vista regional destaca-se que os investimentos em habitação foram direcionados a quase todas as regiões do Estado, notando que as regiões mais carentes como a Norte de Minas, Jequitinhonha/Mucuri e Rio Doce, receberam a maior parcela, ou seja, 61% do total do investimento no ano. Esta situação é consequência da parceria com o Programa Minha Casa Minha Vida que priorizou na sua seleção os municípios localizados nestas regiões, pelo critério de menor IDH.

2) NÍVEL DE SATISFAÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS COM AS CASAS ENTREGUES - Para atender as diretrizes do processo de monitoramento e avaliação do projeto de construção de habitação de interesse social, no âmbito do PLHP, o planejamento do Estado em conjunto com a Cohab Minas, implementou em 2012, o indicador de avaliação do nível de satisfação dos beneficiários do PLHP com as casas entregues. Para isso, foi implantada a aplicação de pesquisa de satisfação junto aos beneficiários do Projeto. O objetivo é obter o retorno do contentamento ou das queixas dos mutuários com relação às moradias entregues. A pesquisa leve em conta itens como localização do conjunto, tamanho do lote, qualidade da construção e valor da construção.

Em dezembro/2014, a média de satisfação dos entrevistados atingiu 86,9%, superior à meta de 80% definida como limite mínimo para a avaliação do nível de satisfação.

3) IMPLANTAÇÃO DE SISTEMAS DE AQUECEDORES SOLARES - A Cohab Minas e a CEMIG através de convênio assinado em 2002, trabalham em parceria para levar energia limpa e mais barata aos beneficiários do PLHP, através da implantação de sistema de aquecedores solares nas residências. Este sistema permite a redução no consumo de energia elétrica e, conseqüentemente, economia para as famílias. O uso do aquecimento solar pode representar uma redução de até 50% do valor da conta de energia elétrica das residências.

Em 2014 foram instalados 3235 sistemas de aquecedores solares. Atualmente existem dois programas, um já contratado pela CEMIG com previsão de 4.500 instalações e outro em fase de instalação, com previsão de 10.000 sistemas de aquecedores solares. Está em fase de

negociação com a CEMIG a instalação de mais 10.000 sistemas.

II - OUTRAS REALIZAÇÕES - 1) INSTALAÇÃO DE MÓDULOS SANITÁRIOS: Este projeto faz parte de Convênio celebrado, em 29/01/2014, entre a Minas Gerais Participações S/A - MGI e a Companhia de Estado de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas, com a intervenção do Estado de Minas Gerais, através da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional, Política Urbana e Gestão Metropolitana - SEDRU para a construção de 5.939 módulos sanitários residenciais em 97 municípios selecionados. Tem como objetivo viabilizar recursos para a implantação de programas de melhorias, na área de saneamento básico, em municípios carentes do Estado. As obras estão em andamento, sendo que foram executados até dezembro/2014, um total de 2.205 módulos propiciando qualidade de vida para as famílias beneficiadas.

2) PROGRAMAS GESTÃO PÓS-MORAR E GESTÃO SOCIAL - O Programa Gestão Pós-Morar foi implantado em 2011, com a finalidade de estabelecer um relacionamento direto com os mutuários e com as respectivas prefeituras que receberam conjuntos habitacionais construídos pelo Governo de Minas.

Já em 2013 foi instituído o Programa Gestão Social que contempla o acompanhamento sistemático dos beneficiários dos programas habitacionais. Sua proposta abrange a realização de ações conjuntas entre a Cohab Minas e os Municípios parceiros, visando a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias, por meio de ações planejadas que possibilitam que o indivíduo seja o protagonista na solução de seus problemas.

Tais ações se refletem diretamente em relações de vizinhança mais fortes e sociáveis, bem como na sustentabilidade das moradias e do próprio conjunto habitacional e também a prevenção da inadimplência dos contratos de financiamento.

Em 2014 foram atendidos 161 municípios, abrangendo um total de 5.856 famílias beneficiadas em todas as regiões do Estado.

3) MUTUÁRIO DE ESCRITURAS - O programa "Mutirão da Escritura" foi instituído pela Cohab Minas a partir de 2009, com o objetivo de assegurar ao proprietário a posse plena, definitiva e legal do imóvel adquirido. Em 2014 foram elaboradas 11.765 escrituras. Esta iniciativa do Governo de Minas é de alta relevância social, pois a escritura, além de garantir a posse definitiva do imóvel, significa exercício de cidadania, representando um valioso reforço para a auto-estima de cada mutuário e da segurança de sua família.

4) "COHAB ATENDE" - O "COHAB ATENDE", é uma ferramenta informatizada implantada em 2010 para recebimento e retorno às solicitações e consultas dos mutuários e/ou usuários em geral. O sistema vem sendo aperfeiçoado com o objetivo de atender com maior eficácia as demandas dos usuários e ao mesmo tempo medir a efetividade de relacionamento da COHAB MINAS com o seu cliente externo.

Em 2014 foram abertos 6.354 chamados com 6.107 respostas e resoluções das pendências solicitadas, o que representa 96,11% de atendimento.

5) ESCRITÓRIOS REGIONAIS - A Cohab Minas possui quatro escritórios de representação funcionando nos municípios de

Montes Claros, Itajubá, Uberlândia e Governador Valadares. Os escritórios têm a finalidade de reforçar a atuação da Companhia no interior do Estado, buscando facilitar o contato com as prefeituras municipais, fornecedores e com os seus prestamistas.

6) PROJETO GESTÃO DA QUALIDADE - O projeto de "Gestão da Qualidade" da COHAB MINAS foi iniciado em 2012 com a finalidade de mapear e redesenhar os processos, bem como padronizar as atividades críticas. Neste mesmo ano, todos os empregados foram treinados e introduzidos aos conceitos fundamentais para controle dos processos e procedimentos de gestão.

Desde julho/2012 foram elaborados 283 procedimentos operacionais, dos quais 87 em 2014, que permitiram a racionalização das tarefas, execução das atividades com autonomia, maior produtividade e segurança no ambiente de trabalho, e aumento do domínio tecnológico da organização conforme apresentado no gráfico abaixo.



Fonte: DAF - Cohab Minas

Também neste período, o Comitê de Gestão da Qualidade desenvolveu os seguintes trabalhos de melhoria contínua: Automação do Controle Financeiro de Obras, Otimização da Digitação de Contratos de Financiamentos, Padronização da Triagem de pastas e o Redesenho do acompanhamento de Contratos de Terceiros.

7) REGULIZAÇÃO FUNDIÁRIA - Em 2011 a Cohab Minas criou a Assessoria de Regularização Fundiária - ARF, com objetivo de eliminar pendências relativas aos empreendimentos habitacionais viabilizados pela Cohab Minas, em parceria com os Municípios e providenciar a sua regularização fundiária. A regularização é considerada concluída quando cumprida as três principais fases do processo: registro do loteamento, doação dos lotes e averbação da construção.

Em 2014 a regularização fundiária contemplou 209 conjuntos habitacionais em 185 municípios e foram assinados 63 Protocolos de Parceria e Intenção com municípios mineiros, que pleiteiam novos empreendimentos, enviando documentação de novas áreas para análise da Cohab Minas.

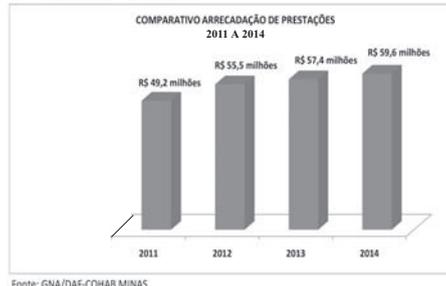
8) ADMINISTRAÇÃO E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA - Atualmente, a Cohab Minas administra a sua carteira própria de financiamento, representada pelo estoque de contratos financiados, com recursos próprios e/ou do FGTS, firmados em período anterior a 2005 e que ainda se encontram em cobrança, e a carteira de financiamento habitacional do FEH, compreendendo os contratos firmados com os mutuários do Programa Lares Habitação Popular - PLHP; do PLHP em parceria com o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e do Programa Lares Gerais Segurança Pública - PLSF.

Para incrementar a arrecadação dos retornos de financiamentos e a recuperação de créditos vencidos a Cohab Minas realizou, em 2012, a licitação para contratação de empresas especializadas em cobrança administrativa, extrajudicial e judicial.

Como resultado deste trabalho observa-se que em 2014 foram recuperados crédito da ordem de R\$ 14,7 milhões representando um crescimento de 23% em relação a 2012.

Do ponto de vista da arrecadação de prestação de financiamento habitacional concedido observa-se, no período de 2011 a 2014, um crescimento de 21% no volume arrecadado.

Gráfico 2: Comparativo da arrecadação de prestação de financiamento - Cohab/FEH - 2011-2014



Fonte: GNA/DAF-COHAB MINAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO FIMDO EM 31/12/2014 E 31/12/2013 - R\$ (mil)

	Nota	2014	2013
RECEITAS DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Resultado na alienação de imóveis	8	3.757	5.209
Receita de administração do programa do FEH	20	16.504	15.106
Receitas de juros e outros encargos	21	23.584	21.442
Receitas de correções monetárias	21	1.487	594
Receita de multas e encargos moratórios	21	961	2.892
Receita na gestão do crédito		1.150	1.011
Receitas de aplicações financeiras		189	313
Outras receitas		261	307
		47.893	46.874
DESPESAS DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Despesas de juros contratuais	21	18.608	20.225
Despesas de correções monetárias	21	7.159	4.315
Contribuição para o FCVS		175	509
Subsídio COHAB		297	416
Outras despesas		809	657
		27.048	26.122
RESULTADO BRUTO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		20.845	20.752
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS			
Com pessoal	22	24.294	24.897
Remuneração da diretoria e dos conselhos		977	952
Serviços de terceiros	23	13.908	12.740
Provisão para contingências		5.733	-
		44.912	38.589
REVERSÃO DA PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS CÍVEIS E TRABALHISTAS			
AJUSTE NA PROVISÃO PARA CONTAS A RECEBER DE MUTUÁRIOS E FCVS	5	(189)	(17.570)
LUCRO/(PREJUÍZO) OPERACIONAL		(23.878)	6.771
RESULTADO NÃO OPERACIONAL LUCRO/(PREJUÍZO)		(43)	(245)
LÍQUIDO DO EXERCÍCIO QUANTIDADE DE AÇÕES INTEGRALIZADAS DE R\$1,00 CADA NO FIM DO EXERCÍCIO (EM MIL)		(23.921)	6.526
INTEGRALIZADAS DE R\$1,00 CADA NO FIM DO EXERCÍCIO (EM MIL)		47.038	21.538
LUCRO/(PREJUÍZO)LÍQUIDO POR AÇÃO DO CAPITAL SOCIAL FINAL INTEGRALIZADO POR LOTE DE MIL AÇÕES R\$		(0,51)	0,30

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações financeiras

9) EQUILÍBRIO DAS OPERAÇÕES ATIVAS E PASSIVAS - Está em fase final de liquidação a carteira imobiliária da Cohab Minas com origem nas operações de empréstimo tomado junto ao extinto Banco Nacional da Habitação - BNH. Para que haja equilíbrio nas operações ativas e passivas da carteira, a companhia renegocia os contratos de empréstimos pela Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 353, dando em garantia da operação, créditos do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, correspondentes aos saldos devedores vincendos dos contratos liquidados.

A renegociação consiste em manter em carência os saldos devedores dos contratos de empréstimos até que o processo de novação da dívida do FCVS seja concluído e possa amortizar o saldo devedor dos contratos de empréstimos de forma integral.

A dívida dos contratos de empréstimos em dezembro/2014 era de R\$ 584 milhões, composta de contratos na fase de amortização e na fase de carência. Os contratos em carência não geram prestação mensal e estão garantidos por créditos de FCVS, que quando novados, serão utilizados para amortizar a dívida integralmente.

Sobre os contratos em fase de amortização, os mesmos poderão entrar em carência com a dispensa do pagamento da prestação mensal, assim que forem realizadas as reversões de negativas de habilitações ao FCVS e aceitas pela CAIXA/FCVS, compondo assim o rol de garantias necessárias.

Não obstante a Cohab Minas ter uma carteira de FCVS, no montante de R\$812,5 milhões, os contratos considerados válidos pela CAIXA, somam em R\$615,50 milhões, não sendo suficiente para garantir o pagamento da dívida com margem de segurança de 7%. (615,50/584,00=1,05%). Foram encaminhados à CAIXA, até dezembro/14, 542 recursos, que totalizam R\$ 10,6 milhões. A média mensal está em torno de 150 recursos realizados. A Cohab Minas ainda não obteve retorno da CAIXA sobre a análise dos recursos efetuados.

Paralelamente, a Cohab Minas vem tentando recuperar os créditos junto à carteira do Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, pertencentes à Cohab Minas, os quais foram auferidos única e exclusivamente dentro da legislação federal pertinente, sendo estes valores decorrentes da exclusão de cálculos e pela diferença dos valores aplicados pelo mercado financeiro nacional, transformando em ativos financeiros os créditos oriundos desta carteira, na qual dar-se-á através do saldo devedor em conta vinculada.

10) RECURSOS FINANCEIROS PARA EQUILÍBRIO DO CAIXA - Nos últimos anos vem registrando uma queda acentuada das suas receitas em decorrência da quitação de sua carteira imobiliária resultante da adesão à Lei Federal nº 10.150/00 e a redução das receitas provenientes da remuneração como agente financeiro do Fundo Estadual de Habitação - FEH, decorrente da queda da produção de unidades habitacionais.

Razão pela qual, em 2014 foi viabilizado, junto ao Governo de Minas, a transferência de R\$ 10,7 milhões decorrentes da cessão de direitos creditórios pertencentes ao patrimônio da Cohab Minas para o FEH, na forma prevista na Lei 19.091, 30/07/2010, que dispõe sobre o Fundo, visando compensar as perdas de receitas e o equilíbrio do caixa.

11) RESULTADO DO PERÍODO - A companhia apresenta custos operacionais elevados, superiores à receita gerada com o seu objeto social, que, historicamente, é resultado de situações estruturais ocorridas no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) ao longo das últimas décadas, o que justifica o prejuízo ocorrido neste ano de 2014.

III - MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO: O Conselho de Administração, Conselho Fiscal e a Diretoria Executiva da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais agradecem o Governo Federal e Estadual, por ter contribuído para a realização de seus objetivos sociais, viabilizando recursos para a construção de moradias de interesse social, garantindo às famílias mineiras a realização do sonho da casa própria.

Por fim a Companhia agradece aos seus empregados, fornecedores e parceiros, pela contribuição e apoio à consecução de seus objetivos.

Belo Horizonte, 16 de abril de 2015.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA DO EXERCÍCIO FIMDO EM 31/12/2014 E 31/12/2013 - R\$ (mil)

	2014	2013
1) ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	(23.921)	6.526
Despesas (Receitas) que não afetam o fluxo de caixa:		
Depreciação e amortização	149	235
Variações monetárias ativas	(1.487)	(594)
Juros e encargos contratos ativos	(23.584)	(21.442)
Variações monetárias passivas	7.159	4.315
Juros e encargos contratos passivos	18.608	20.225
Ajuste na provisão para contas a receber de mutuários e FCVS	(189)	(17.570)
Baixas de bens do imobilizado e Intangível	9	179
Reversão de provisão para contingências	-	(7.038)
Geração Operacional	665	(21.690)
Aumento (Redução) dos Prestamistas e FCVS a receber	(47.923)	36.943
Aumento (Redução) de Estoques de Terrenos e imóveis a comercializar	3.209	(338)
Aumento (Redução) de outros valores do ativo circulante	(626)	411
Aumento de outros valores do ativo não circulante	(1)	-
Aumento fornecedores e obrigações sociais (Provisão)	118	729
Aumento (Redução) das obrigações tributárias	2	84
Aumento (Redução) Correntistas credores	33.584	-
Aumento (Redução) Obrigações com FEH e Contingências Cíveis e Trab	12.690	-
Aumento (Redução) de outras contas do passivo curto e longo prazo	(403)	(776)
	650	37.053
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(22.606)	21.889
2) ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisições de bens do Imobilizado	(12)	424
Adiantamento para futuro aumento de capital	25.500	0
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	25.488	424
3) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Redução dos empréstimos curto e longo prazo	25.883	(19.368)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	25.883	(19.368)
AUMENTO/DIMINUIÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	28.765	2.945

DEMONSTRAÇÃO DA VARIAÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

- Caixa e equivalentes de caixa no Início do Exercício	7.639	4.694
- Caixa e equivalentes de caixa no Final do Exercício	36.404	7.639
AUMENTO/DIMINUIÇÃO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	28.765	2.945

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS FIMDOS EM 31/12/2014 E 31/12/2013 - R\$ (mil)

ATIVO	Nota	2014	2013	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	2014	2013
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	36.404	7.639	Indenizações a pagar	9	4.836	5.636
Prestamistas a receber - Contratos ativos	5a	10.326	16.305	Fundação LIBERTAS -			
Indenização a receber (sinistros)	6	1.183	2.045	Saldamento do plano	10 e 19	1.011	984
Seguro do SHF a receber	7	1.799	763	Empréstimos habitacionais	5c e d	3.882	887
Outros valores realizáveis a curto prazo		900	448	Correntistas diversos	11	5.675	3.744
		50.612	27.200	Convênio MGI - Módulo sanitário	12	31.653	-
NÃO CIRCULANTE				Obrigações tributárias, trabalhistas e encargos		3.772	3.708
Realizável a longo prazo							