

**COHAB MINAS**

Companhia de Habitação de Minas Gerais



# FIDC

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

ASSESSORES  
TÉCNICOS:



REALIZAÇÃO:



COHAB MINAS

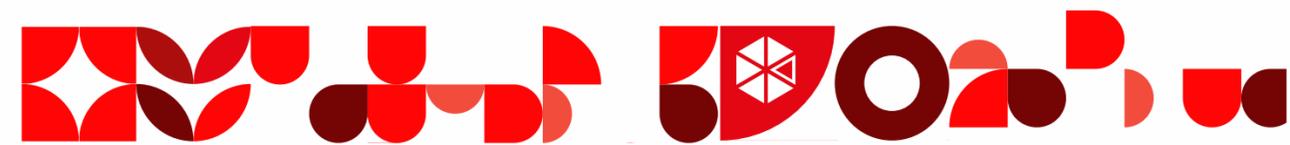
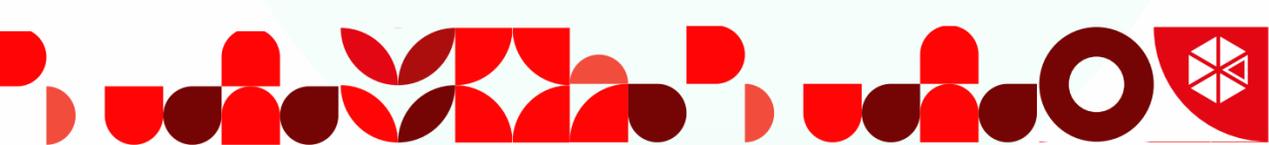


MINAS  
GERAIS

GOVERNO  
DIFERENTE.  
ESTADO  
EFICIENTE.

# Índice

- 4. O QUE É UM FIDC?
- 5. ANTECEDENTES DO PROJETO
- 6. OBJETIVOS DO PROJETO
- 7. LOCAL DE INTERVENÇÃO
- 8. IDENTIFICAÇÃO DO GRUPO ALVO
- 9. CATEGORIA EM QUE CONCORRE AO SELO MÉRITO
- 12. PRAZO DE EXECUÇÃO
- 13. ESTRATÉGIA ADOTADA
- 16. PARCEIROS ENVOLVIDOS
- 17. QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS
- 18. EQUIPE TÉCNICA
- 19. LIÇÕES APRENDIDAS
- 21. PROJETO DE MONITORAMENTO



# O QUE É UM FIDC?



## **Fundo de Investimento em Direitos Creditórios**

Um mecanismo financeiro que permite captar recursos por meio da gestão eficiente de créditos. No caso da Cohab Minas, esses créditos representam os contratos de financiamento habitacional.

O **FIDC Cohab Minas** é um fundo de cotista único, no qual a própria Cohab-MG atua como investidora exclusiva. Diferente dos fundos abertos ao mercado, esta estrutura foi desenvolvida como ferramenta interna para otimização financeira, com foco na gestão eficaz da carteira de créditos - no caso, os contratos de financiamento habitacional da instituição.



ANTECEDENTES DO PROJETO

# FIDC Cohab Minas

## Cenário **sem** o FIDC



Gestão financeira e regularização de imóveis **prejudicada**



**Dificuldade na regularização de dívidas** pelos moradores dos conjuntos habitacionais



**Falta de eficiência e inovação no atendimento** aos moradores

## Cenário **com** o FIDC



**Inovação Tecnológica e melhorias** no Atendimento e Pagamentos



**Eficiência** na Regularização e Negociação em benefício aos moradores



**Economia e Governança**

# OBJETIVOS DO FIDC PARA A COHAB MINAS



Recuperação econômica da Companhia de Habitação de Minas Gerais - Cohab Minas



Bem-estar de mais de 43 mil famílias mineiras em mais de 560 municípios



Recuperação de investimentos e desoneração dos cofres públicos



Maior nível de transparência



Redução de riscos legais

Com a transferência de processos judiciais atrelados aos contratos

# Locais de Intervenção

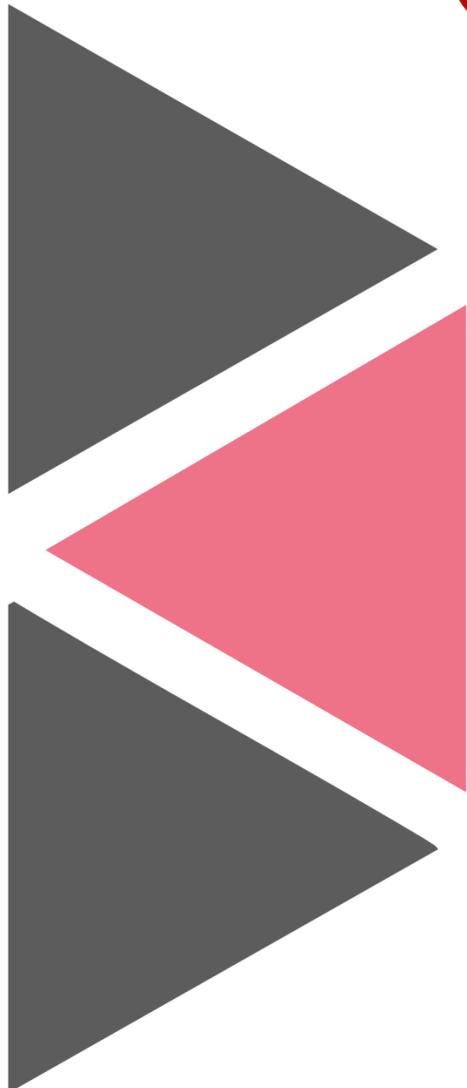


## Municípios impactados (possuem contratos de financiamento cedidos ao Fundo):

- BELO HORIZONTE
- BETIM
- BRUMADINHO
- CONFINS
- CONTAGEM
- IBIRITÉ
- IGARAPÉ
- ITABIRITO
- ITAGUARA
- ITAÚNA
- JABOTICATUBAS
- JEQUITIBÁ
- JUATUBA
- LAGOA SANTA
- MARIANA
- MATEUS LEME
- MATOZINHOS
- MOEDA
- NOVA LIMA
- NOVA UNIÃO
- OURO PRETO
- PEDRO LEOPOLDO
- RAPOSOS
- RIO ACIMA
- RIO MANSO
- SABARÁ
- SANTA LUZIA
- SANTANA DO RIACHO
- SÃO JOAQUIM DE BICAS
- SAN JOSÉ DA LAPA
- SARZEDO
- TAQUARAÇU DE MINAS
- VESPASIANO



# Grupo Alvo do Projeto



**Famílias em situação de maior vulnerabilidade socioeconômica** que já são o foco das políticas habitacionais de Minas Gerais, com ênfase na promoção do direito à moradia digna e na redução do déficit habitacional.



# Categoria em que concorre ao prêmio do Selo de Mérito



## → MELHORIA DA GESTÃO DA HIS

Em meio a desafios financeiros e operacionais críticos, a COHAB-MG encontrou no FIDC Cohab Minas a alavanca estratégica para transformar sua gestão da HIS, equilibrando contas e garantindo impacto social duradouro.

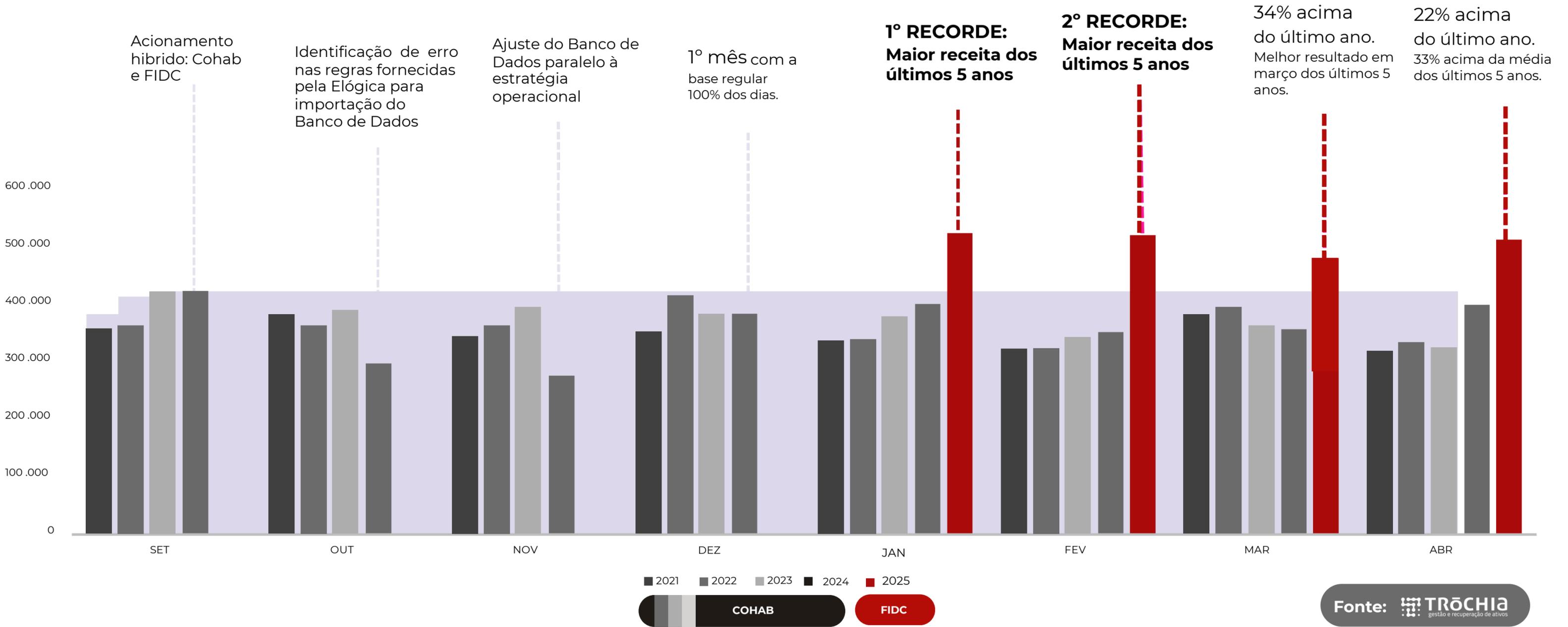
O **FIDC Cohab Minas** não é apenas uma solução financeira, mas sim, uma revolução na forma de gerir a habitação social. Combinando inovação, eficiência e impacto social, o projeto demonstra como é possível transformar desafios históricos em oportunidades de crescimento sustentável. Seus resultados já inspiram outras instituições, e seu modelo pode ser adaptado para escalar políticas habitacionais em todo o país.



# MELHORIA DA GESTÃO DA HIS



## RESULTADOS OPERACIONAIS AUFERIDOS (JAN A ABR 2025)



Fonte: **TRÔCHIA**  
gestão e recuperação de ativos

30 de abril de 2025

# Categoria em que concorre ao prêmio do Selo de Mérito

## → MELHORIA DA GESTÃO DA HIS

### Diferenciais e Próximos Passos

- Modelo replicável para outras COHABs
- Alinhamento com ODS 11 (Cidades Sustentáveis)
- Perspectiva de R\$ 197 milhões em resultados acumulados até 2034

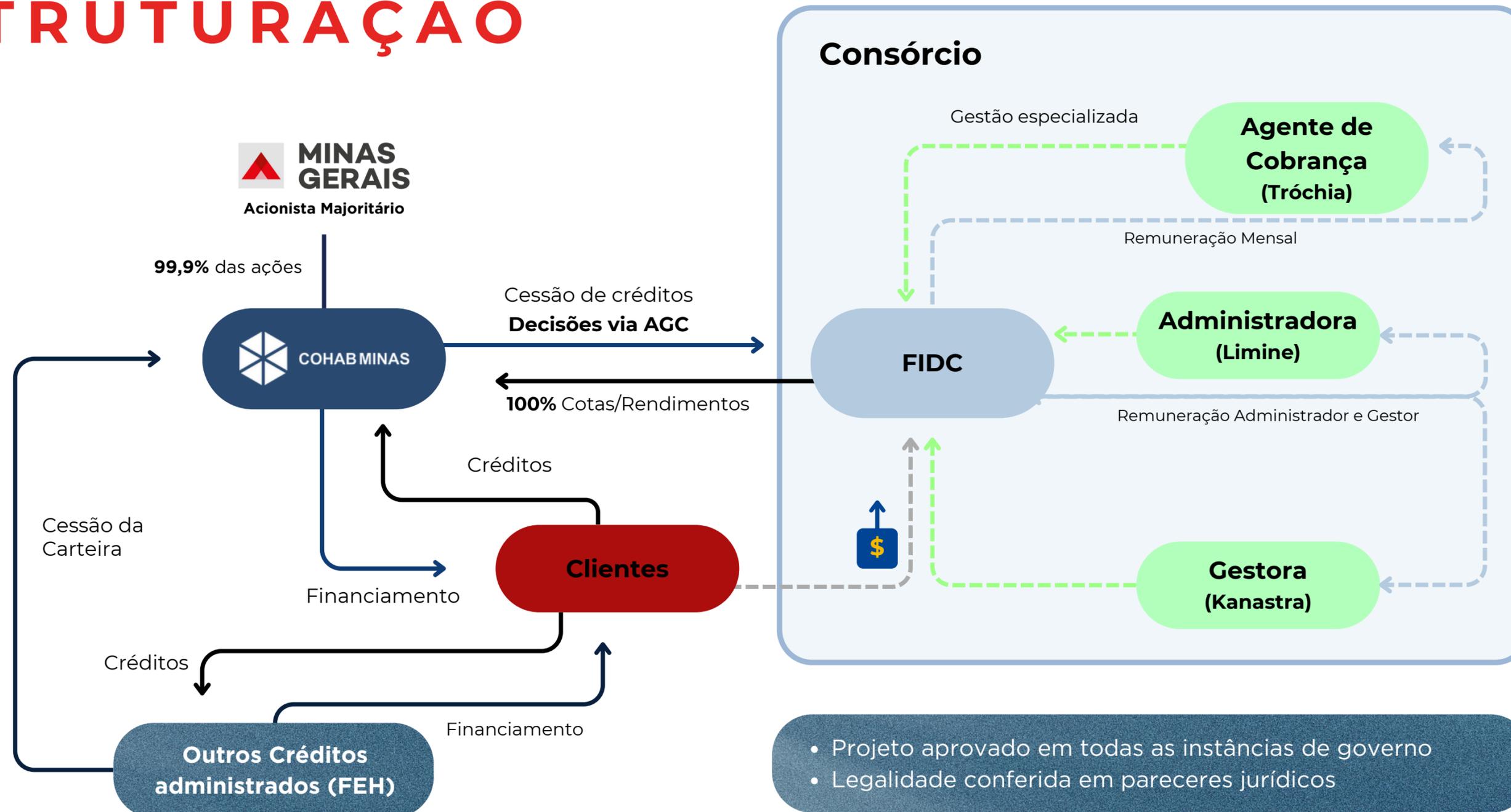
Esta iniciativa concorre ao Prêmio Selo Mérito de Habitação por:

- Excelência em gestão pública
- Impacto social comprovado
- Inovação financeira sustentável

# Prazo de Execução



# ESTRATÉGIAS ADOTADAS E ESTRUTURAÇÃO



# ESTRATÉGIAS ADOTADAS E ESTRUTURAÇÃO

## FORMAÇÃO DO CONSÓRCIO

### Objetivo:

- Estruturar uma governança sólida e colaborativa para viabilizar a constituição do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC).

### Ações Realizadas:

- Identificação e articulação com os parceiros estratégicos (instituições financeiras, consultores jurídicos e técnicos).
- Definição das responsabilidades de cada ente consorciado.
- Elaboração e assinatura de documentos formais de adesão e compromisso entre os envolvidos.

## CONSTRUÇÃO DO KNOW-HOW DA COBRANÇA COM OS COLABORADORES DA COHAB

### Objetivo:

- Desenvolver internamente a expertise necessária para garantir a eficiência da cobrança dos créditos que comporão o lastro do FIDC.

### Ações Realizadas:

- Mapeamento e sistematização dos processos de cobrança.
- Capacitação técnica dos servidores da COHAB envolvidos na operação.
- Implementação de fluxos operacionais padronizados para o acompanhamento da inadimplência.



# ESTRATÉGIAS ADOTADAS E ESTRUTURAÇÃO

## GRA realiza treinamento sobre o FIDC Cohab Minas

📅 14 de novembro de 2024 👤 Mariana Patrus



A equipe da gerência de reestruturação de ativos realizou, nesta quarta-feira (13/11), um treinamento com colaboradores da gerência de finanças e com as atendentes do Cohab Atende com o objetivo de explicar a estrutura e funcionamento do FIDC Cohab Minas. Desde o início de outubro, os mutuários que pertencem à carteira 1 da Companhia – cerca de 6 mil contratos – estão recebendo seus boletos e realizando negociações e quitações diretamente do Fundo. Desta forma, a capacitação buscou detalhar o funcionamento FIDC Cohab Minas, como ele se aplica especificamente aos contratos da carteira 1 da Companhia e as mudanças que impactam diretamente o relacionamento com os mutuários. Além disso, a iniciativa teve como objetivo integrar melhor as equipes envolvidas e garantir uma comunicação clara e eficiente sobre os

processos do Fundo.

## Treinamento – As Interfaces da Gerência de Gestão de Ativos no Âmbito do FIDC e Rentabilização de Imóveis da Cohab Minas

📅 24 de junho de 2025 👤 Mariana Patrus



No dia 18/06, a Cohab Minas promoveu mais uma etapa do seu Programa de Treinamentos, com o curso “As Interfaces da Gerência de Gestão de Ativos no Âmbito do FIDC e Rentabilização de Imóveis da Cohab Minas”. A capacitação foi ministrada por uma equipe multidisciplinar formada pelos colaboradores Wiler Moreira, Matheus Perillo, Francielly Costa e André Beliene.

O treinamento teve como foco apresentar o funcionamento das principais atividades desenvolvidas pela Gerência de Gestão de Ativos, com destaque para os processos relacionados ao Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e às estratégias de rentabilização do patrimônio imobiliário da Companhia.

Durante o encontro, os participantes puderam conhecer as etapas que envolvem a administração dos ativos da Cohab Minas, desde a gestão de recebíveis até as ações voltadas para a geração de receita a partir da carteira de imóveis disponíveis. Também foram discutidas as interações entre as áreas internas e os desafios operacionais para garantir maior eficiência e sustentabilidade financeira à Companhia.

A iniciativa reforça o compromisso da Cohab Minas com a capacitação contínua de suas equipes, estimulando a integração entre os setores e fortalecendo as práticas de gestão patrimonial.

[Clique aqui](#) e acesse o conteúdo do curso.



# PARCEIROS ENVOLVIDOS



**SPDA**  
Consultora Especializada



**Realização de estudos de aplicação do projeto**



**B3**  
Gestora



**Revisão documental e promoção de Edital**



**Limine**  
Administradora



**Estrutura e controla o fundo**



**Kanastra**  
Gestora



**Planeja os investimentos**



**Tróchia**  
Master Service



**Atua na cobrança especializada**



# QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS



Parceiro	Serviço Prestado	Custo
	Estruturação (Valor Único)	<b>R\$ 396.000,00</b>
	Remuneração de Administração (Valor Mensal)	<b>R\$ 72.000,00</b>
	Prestação de Serviços	<b>R\$ 287.308,00</b>
	Serviços de Estruturação	<b>R\$ 490.225,71</b>

# EQUIPE TÉCNICA

Coordenadoria de Ativos



**Wiler Moreira Junior**

**Gerente**

Advogado especialista em Direito e Processo Civil e do Trabalho



**Matheus Mauro**

**Coordenador**

Engenheiro Ambiental pós-graduado (MBA) em Finanças



**Francielly Silva**

**Supervisora**

Graduanda em Economia e certificada ANBIMA CPA-20



**Henrique Mendes**

**Estagiário**

Graduando em Gestão Pública

# LIÇÕES APRENDIDAS



## Mudança Cultural da Companhia em Relação ao Atendimento ao Mutuário

### Como foi alcançado

- Houve um reposicionamento da COHAB enquanto agente público e social, reconhecendo que o relacionamento com o mutuário é elemento central da sustentabilidade do FIDC.
- A visão tradicional, focada apenas na formalização contratual, foi substituída por uma abordagem humanizada e orientada à resolução de problemas.

### Por que isso importa

- Uma cultura institucional voltada para o atendimento qualificado promove maior engajamento do mutuário, melhora a inadimplência e reduz conflitos administrativos e judiciais.

### Exemplo

- A criação de novos canais de atendimento do Fundo com uma nova abordagem possibilitou que famílias endividadas compreendessem a importância de negociar suas dívidas e quitar seu financiamento.

## Redução da Inadimplência

### Como foi alcançado:

- A padronização dos procedimentos de cobrança e o investimento na capacitação dos servidores permitiram uma abordagem mais proativa e estratégica na gestão dos contratos inadimplentes.
- Foram implementadas ações preventivas, como envio de notificações antes do vencimento, renegociações com condições realistas e acompanhamento mais próximo dos devedores.

# PROJETO DE MONITORAMENTO



## Acompanhamento de Índices Financeiros

**Objetivo:** Monitorar periodicamente os principais indicadores relacionados à performance do FIDC e à adimplência dos contratos vinculados ao fundo.

### Ações Desenvolvidas:

- Criação de dashboards e relatórios periódicos contendo dados sobre inadimplência, arrecadação, repasses ao fundo, regularizações e renegociações.
- Monitoramento da evolução dos contratos que compõem o lastro do FIDC, com foco em riscos financeiros e jurídicos.
- Comunicação estruturada com a governança do fundo, assegurando alinhamento entre a gestão da carteira e os objetivos dos cotistas.

## Qualidade no Atendimento aos Mutuários

**Objetivo:** Garantir um atendimento eficiente, humanizado e resolutivo, promovendo uma relação de confiança entre a COHAB e os mutuários.

### Ações Desenvolvidas:

- Implantação de critérios de avaliação de atendimento, incluindo tempo de resposta, clareza nas informações e grau de satisfação do mutuário.
- Capacitação contínua das equipes para lidar com situações de vulnerabilidade, conflitos e dúvidas técnicas.
- Estreitamento do diálogo com os mutuários para esclarecer dúvidas sobre a cobrança vinculada ao FIDC.

# PROJETO DE MONITORAMENTO



## Ações de Melhoria dos Atendimentos

**Objetivo:** Diagnosticar falhas e propor ajustes contínuos nas práticas de atendimento e gestão de contratos.

### Ações Desenvolvidas:

- Levantamento e análise de recorrências nas reclamações e dúvidas dos mutuários.
- Sugestão de alterações normativas e operacionais para simplificar processos e ampliar a resolutividade.
- Elaboração de materiais explicativos e fluxos internos mais eficientes para agilizar os atendimentos.

## Integração de Dados e Sistemas

**Objetivo:** Garantir que todas as áreas envolvidas tenham acesso a informações atualizadas e confiáveis para tomada de decisões e atendimento aos mutuários.

### Ações Recomendadas:

- Implantação de um sistema centralizado de informações sobre contratos, histórico de cobrança e registros de atendimento.
- Distribuição de logins para os setores financeiro, jurídico, atendimento e TI para consultar o mesmo banco de dados.
- Automatização de relatórios e alertas para casos críticos (como inadimplência persistente ou contratos judicializados).

# OBRIGADO!

60 ANOS  
COHAB MINAS

