

Projeto 09

Entidade/Instituição proponente do Projeto:

COHAB MG FIDC - Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais/Fundo de Investimento de Direitos Creditórios

Cidade e UF da instituição:

Belo Horizonte - MG

Endereço da instituição:

Rod. Papa João Paulo II, 4001 - 14º andar - Serra Verde, Belo Horizonte - MG, 31630-901

Título/Identificação do Projeto:

FIDC - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

Categoria do Projeto:

Melhoria da gestão da HIS

Nome e Cargo do responsável pelo Projeto junto à instituição:

Wiler Moreira Junior - Gerente da Gestão de Ativos

E-mail do responsável pelo Projeto:

wiler.junior@cohab.mg.gov.br

Número do celular com DDD do responsável pelo Projeto:

3199841-4322

Objetivos do Projeto:

O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) tem como principal objetivo promover a recuperação econômica da Companhia de Habitação de Minas Gerais – Cohab Minas, por meio da antecipação de recebíveis. A estratégia busca não apenas fortalecer financeiramente a instituição, mas também gerar impactos positivos em diversas frentes sociais e administrativas. Entre os principais resultados esperados estão: o bem-estar de mais de 43 mil famílias mineiras, espalhadas por mais de 560 municípios; a recuperação de investimentos e consequente desoneração dos cofres públicos; o aumento da transparência nas operações da companhia; e a redução de riscos legais, com a transferência de processos judiciais atrelados aos contratos para o fundo. Com essa medida, a Cohab Minas ganha fôlego para reestruturar sua atuação, garantindo mais eficiência, responsabilidade fiscal e compromisso social.

Beneficiários diretos:

Famílias em situação de maior vulnerabilidade socioeconômica, que são o foco das políticas habitacionais do Estado de Minas Gerais. Essas famílias serão impactadas com maior acesso à moradia digna, resultando na redução do déficit habitacional. Pessoas que já têm contratos ativos com a Cohab Minas e poderão ter regularização de dívidas ou acordos facilitados.

Beneficiários indiretos:

O Estado de Minas Gerais, que terá desoneração dos cofres públicos com a recuperação de créditos e redução de passivos judiciais. A própria COHAB MINAS, que terá melhora em sua sustentabilidade financeira, maior transparência e eficiência administrativa. Municípios mineiros, que poderão contar com a ampliação da política habitacional local e melhoria da infraestrutura urbana. Sociedade em geral, que será beneficiada com a melhoria das condições de habitação e com o fortalecimento das políticas públicas habitacionais.

Detalhamento do Projeto:

O Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) da Cohab Minas representa uma solução estratégica e inovadora para reestruturação financeira da Companhia de Habitação de Minas Gerais (COHAB-MG), com impacto direto na gestão da Habitação de Interesse Social (HIS) no estado. Contexto e Justificativa Nos últimos anos, a Cohab Minas enfrentou desafios críticos relacionados à inadimplência, à baixa eficiência na gestão dos contratos habitacionais e à dificuldade em recuperar créditos. Soma-se a isso um modelo de atendimento defasado, com limitações tecnológicas e operacionais. O FIDC surge como uma resposta a esse cenário, possibilitando a reestruturação da companhia, a recuperação de créditos e a promoção de políticas habitacionais mais eficazes. O que é o FIDC Cohab Minas Trata-se de um fundo de cotista único, onde a própria Cohab Minas é a investidora exclusiva. O fundo é estruturado para gerir, de forma especializada, os contratos de financiamento habitacional da companhia, permitindo a antecipação de recebíveis e gerando recursos que são reinvestidos na própria política habitacional do estado. A operação envolve a cessão de créditos de titularidade da Cohab Minas ao fundo, que passa a ser o responsável por sua administração e cobrança. Objetivos do Projeto Promover a recuperação econômica da Cohab Minas. Garantir o bem-estar de mais de 43 mil famílias mineiras em mais de 560 municípios. Recuperar investimentos e desonerar os cofres públicos. Estabelecer um maior nível de transparência nos processos. Reduzir os riscos legais, com a transferência de processos judiciais vinculados aos contratos. Grupo Alvo O projeto é direcionado às famílias em situação de maior vulnerabilidade socioeconômica, foco tradicional da política habitacional de Minas Gerais. O objetivo é assegurar o direito à moradia digna e reduzir o déficit habitacional estadual. Local de Intervenção O FIDC abrange 38 municípios com contratos cedidos ao fundo, incluindo Belo Horizonte, Betim, Contagem, Sabará, Santa Luzia, Vespasiano, Nova Lima, entre outros. Ao todo, mais de 6 mil contratos de financiamento habitacional foram incorporados ao fundo. Estratégias Adotadas Formação de Consórcio e Governança: articulação com parceiros estratégicos, definição de responsabilidades e formalização institucional. Capacitação Interna: treinamento dos servidores para padronizar e qualificar o processo de cobrança. Reestruturação Operacional: atualização da base de dados, padronização dos fluxos e integração dos sistemas internos. Resultados Operacionais A Cohab bateu recordes de arrecadação nos primeiros meses de 2025, com receita até 34% superior em relação ao mesmo período do ano anterior. A inadimplência foi reduzida significativamente por meio de ações preventivas, renegociações e contato próximo com os mutuários. Implantação de indicadores de monitoramento, dashboards e relatórios periódicos com acompanhamento da adimplência e performance do fundo. Estrutura Técnica e Parcerias O projeto foi estruturado com apoio de diversos parceiros: Kanastra (Gestora) Limine

(Administradora) Tróchia (Agente de cobrança) SPDA e B3 (consultoria jurídica e operacional) Essas instituições contribuíram com a viabilidade técnica, jurídica e financeira do fundo. Monitoramento e Avaliação Um robusto sistema de monitoramento foi implantado com foco em: Avaliação contínua da adimplência dos contratos; Controle de indicadores financeiros e jurídicos; Comunicação estruturada entre as equipes operacionais e a governança do fundo; Atualização periódica de dados para subsidiar decisões estratégicas. Lições Aprendidas Mudança Cultural: o projeto exigiu uma transformação na postura institucional da Cohab, substituindo o modelo burocrático por uma abordagem humanizada, centrada na escuta e solução de demandas do mutuário. Aprimoramento dos Processos: revisão de normas internas, melhoria na integração dos dados e maior agilidade nos fluxos de atendimento. Modelo Replicável: o sucesso da iniciativa mostra que o FIDC pode ser replicado por outras COHABs e modelos de habitação social no país. Sustentabilidade e Perspectivas Futuras Alinhamento com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU, especialmente o ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis). Projeção de R\$ 197 milhões em resultados acumulados até 2034. Possibilidade de expansão do modelo para novas carteiras habitacionais. Reforço da imagem da Cohab Minas como referência em inovação financeira pública com impacto social. Conclusão O FIDC Cohab Minas não é apenas um instrumento de saneamento financeiro. É, sobretudo, um projeto transformador, que alia gestão pública eficiente, inovação e justiça social. Sua execução marca um novo momento na história da Cohab Minas, reposicionando a instituição como protagonista na construção de um estado mais justo, habitável e sustentável para todos.

Parcerias:

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - 09.346.601/0001-25 SPDA - Spda Participacoes LTDA - 57.881.469/0001-02 KANASTRA FINANCEIRA S.A., CREDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO - 49.288.113/0001-23 TROCHIA GESTAO E RECUPERACAO DE ATIVOS LTDA - 24.721.853/0001-80 LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA - 24.361.690/0001-72

Investimento:

B3: R\$ 490.225,71 SPDA: R\$ 287.308,00 KANASTRA/TROCHIA/LIMINE: R\$ 396.000,00 (ÚNICO); R\$ 72.000,00 (VALOR MENSAL) VALOR TOTAL FIXO: R\$ 1.173.533,71 VALOR TOTAL VARIÁVEL (MÊS): R\$ 1.245.533,71

Outras informações:

Concordo com o regulamento:

on

Anexos:

<https://abc.habitacao.org.br/wp-content/uploads/elementor/forms/688a52a0a820a.pdf> ,
<https://abc.habitacao.org.br/wp-content/uploads/elementor/forms/688a52a0ae9c1.jpg> ,
<https://abc.habitacao.org.br/wp-content/uploads/elementor/forms/688a52a0af13a.jpg> ,
<https://abc.habitacao.org.br/wp-content/uploads/elementor/forms/688a52a0af81b.jpg> ,
<https://abc.habitacao.org.br/wp-content/uploads/elementor/forms/688a52a0afe8d.pdf>