

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB-MG, por intermédio de seu Conselho de Administração 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 2009, elaboradas em conformidade com as disposições legais e estatutárias.

Em 2009, a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB-MG, como órgão executor da política habitacional do Estado, deu continuidade ao Programa Lares – Habitação Popular (PLHP) e ao Programa Lares Geraes - Segurança Pública (PLSP), buscando implementar soluções em habitação de interesse social com recursos oriundos do Fundo Estadual de Habitação(FEH). Ademais, buscou equacionar o desequilíbrio estrutural entre ativos e passivos dos financiamentos da empresa.

I - REALIZAÇÕES HABITACIONAIS POR PROGRAMAS

1) PROGRAMA LARES - HABITAÇÃO POPULAR (PLHP)

No ano de 2009 foram concluídas 5.255 unidades habitacionais em 97 municípios mineiros, sendo que mais 635 unidades, em 14 municípios, ainda se encontravam em construção. Encontrava-se em fase de licitação 1.047 unidades habitacionais e, além disso, projetos referentes a 191 unidades já se encontravam concluídos, totalizando, então, 7.128 unidades habitacionais.

Ao formalizar o protocolo de Cooperação Mutua com 331 Municípios, a COHAB-MG, já acumula uma demanda de mais de 12.900 unidades habitacionais.

Da meta de 5.000 unidades definida pelo Governo de Estado para 2009, foram entregues 4.771 unidades. O não cumprimento integral da meta deveu-se à não conclusão da infraestrutura a cargo dos municípios.

Nas ações realizadas pela COHAB-MG foram utilizados recursos de outras fontes além daqueles oriundos do Governo do Estado de Minas Gerais. Como agente financeiro no Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH, o FEH contou também com recursos não onerosos da União, que foram utilizados no PLHP como subsídio para 111 unidades habitacionais, no montante de R\$805.191,93.

2) PROGRAMA LARES GERAES - SEGURANÇA PÚBLICA (PLSP)

As ações da COHAB-MG concentraram-se no processo de concessão dos financiamentos. Em 2009, foram convocados 1.763 candidatos, dos quais 579 tiveram seus cadastros aprovados. O número de financiamentos concedidos atingiu a marca de 71, superando a meta física estabelecida para o ano que era de 54 .

Há que se destacar, também, que com a Criação do Fundo de Apoio Habitacional aos Militares do Estado de MG – FAHMEMG, desde 16/02/2009, a COHAB-MG através do Programa Lares Geraes – Segurança Pública passou a contemplar tão somente a policiais civis e agentes de segurança penitenciários. Em conseqüência, a COHAB-MG foi instruída a não firmar contratos de financiamentos com servidores da PMMG e CBMMG e o orçamento anual foi reduzido.

Com relação às melhorias do PLSP podemos destacar algumas situações quanto ao processamento, a saber:

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

- Flexibilização no processo de aprovação do financiamento na hipótese de constarem apontamentos nas fichas cadastrais do servidor e/ou do cônjuge, devido à criação da Lei 18.016/09.
- Aumento do valor máximo de financiamento para R\$100.000,00 e do comprometimento máximo da renda do candidato para 30%.

II - OUTRAS REALIZAÇÕES

1) EQUILÍBRIO DAS OPERAÇÕES ATIVAS E PASSIVAS

1.1 Operações passivas

A carteira imobiliária da COHAB-MG oriunda das operações de empréstimos do extinto Banco Nacional da Habitação - BNH está em fase final de liquidação seja por decurso de prazo, bem como pela quitação pela Lei 10.150.

Para que haja equilíbrio nas operações ativas e passivas da carteira, a COHAB-MG está renegociando os contratos de empréstimos pela Resolução do Conselho Curador do FGTS e dando em garantia da operação, créditos do Fundo de Compensação das Variações Salariais – FCVS, correspondente aos saldos devedores vencidos dos contratos liquidados. Por esta resolução, os contratos de empréstimos são mantidos em carência e ficam suspensos os pagamentos do saldo devedor residual. Durante este prazo de carência, a COHAB-MG tem a obrigação de novar os créditos do FCVS e utilizá-los no pagamento desta dívida.

Neste exercício já foram encaminhados à Secretaria do Tesouro Nacional 4 lotes de contratos de empréstimos com vencimento compreendido entre maio/2009 a janeiro/2010, no montante de R\$155 milhões. No total já foram encaminhados 14 lotes de contratos, correspondente a R\$437 milhões, que representa 82% da dívida total de R\$529 milhões.

Contudo como a Companhia ainda tem que encaminhar à Secretaria do Tesouro Nacional e à CAIXA novos lotes de contratos de forma a abranger o total da dívida e não dispunha de créditos de FCVS suficientes, foi então negociado como o Governo de Estado a transferência para a COHAB-MG dos créditos oriundos do contrato de cessão de créditos, sob a forma de participação no capital social da COHAB-MG, no valor de R\$116.001.306,87, bem como a quitação da dívida de R\$26.932.959,22, relativo ao contratos de cessão de créditos firmado em 30/04/84 condicionada à aprovação pela AGE de integralização de capital. Esta operação foi formalizada em 31/12/2009 pelo Termo de re-ratificação de confissão de dívidas e de renegociação de seu pagamento entre a COHAB-MG e o Estado de Minas Gerais.

Esta operação foi importante para a COHAB-MG por três pontos:

- 1) Com esta medida, manteremos nossa adimplência junto ao FGTS e, por consequência ao Governo Federal, que garante a continuidade do processo de novação perante o FCVS, bem como participação da empresa em leilões federais;
- 2) não será necessário desembolso financeiro da COHAB-MG, como também do Tesouro Estadual;
- 3) a quitação da dívida relativa aos contratos de cessão de créditos.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A proposta de aporte de capital traz como consequência, uma melhora substancial na condição econômico-financeira da empresa, tendo em vista que a COHAB-MG deixará de ter uma obrigação financeira de grande vulto no passivo, melhorando seu índice de liquidez e endividamento, além de cobrir o déficit apresentado no patrimônio líquido, tornando-o positivo, encerrando as atividades do exercício de 2009 com uma estrutura econômico-financeira até então não registrada nos anos anteriores.

1.2) Operações ativas

No processo de novação dos créditos de FCVS, estão homologados 21.312 e habilitados 1.314 contratos de financiamentos com cobertura do FCVS até setembro/2009, totalizando o montante de R\$259 milhões.

Está em fase de licitação a contratação de empresa para promover a habilitação do restante de contratos liquidados, com vistas à agilização do processo.

2) AÇÃO COMUNITÁRIA

Com base no pressuposto de que a moradia não deve ser vista apenas como investimento econômico, mas também social, a COHAB-MG celebra junto aos municípios o Convênio de Cooperação Técnico Social.

Tal convênio tem como objetivo desenvolver trabalho social nos conjuntos habitacionais, bem como receber apoio da municipalidade nas questões relativas à boa convivência entre as famílias, com resultados altamente positivos.

Até a presente data foram conveniados 148 municípios distribuídos por todas as regiões do Estado, sendo 66 neste exercício.

Foram visitadas em 2009, 75 cidades, com o objetivo de acompanhamento e/ou execução das atividades propostas.

A COHAB-MG continuará exercendo esforços no sentido de buscar parcerias com todos os municípios onde tem investido na construção de conjuntos habitacionais.

3) MODERNIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

A COHAB-MG contou com diversas ações integrantes do plano de modernização da Companhia tais como implantação do SIAD – Sistema Integrado de Administração e adesão ao registro de preços da SEPLAG, que propiciou a obtenção de melhores preços para os produtos e serviços adquiridos pela COHAB-MG. Desenvolveu ainda diversas ações de modernização administrativa para aprimorar a integração da sede da Companhia com os 18 escritórios regionais existentes no interior do Estado, com o objetivo de descentralizar ao máximo possível o atendimento aos mutuários.

4) REGULARIDADE JUNTO AOS CREDORES

A Empresa está em dia com seus compromissos junto a credores, fornecedores, empreiteiros e prestadores de serviços contratados, bem como pagamento de pessoal, benefícios e encargos sociais.

Data: 18/03/2010