



MUTIRÃO DE AUDIÊNCIAS
PRÉ-PROCESSUAIS

ABC E FNSH DU

SELO DE MÉRITO 2019

Ações, Planos e Programas voltados para população de HIS e/ou gestão

CENÁRIO



COHAB MINAS

- Em seus 54 anos, a Cohab Minas entregou, em 600 municípios, cerca de **125 mil unidades habitacionais** financiadas, em sua maioria, por meio de Contratos de Promessa de Compra e Venda;
- Muitas famílias beneficiadas venderam suas moradias por meio de **“contratos de gaveta”** gerando irregularidade na ocupação dos imóveis. Elas têm a posse, mas residem nos locais há 30 ou 40 anos, sem ter a propriedade que continua sendo da Cohab Minas;



- Mais de **20 mil escrituras** permanecem sem emissão em virtude de diversos complicadores gerados pela informalidade;
- Cerca de **19 mil mutuários inadimplentes** com a Companhia;
- Existe uma grande quantidade de demandas ajuizadas ou passíveis de ajuizamento referentes a **discussão sobre propriedade e posse** do imóvel.



SOLUÇÃO



COHAB MINAS

Para contribuir com a celeridade na solução desses litígios, evitar o ajuizamento de novas demandas, tornar mais efetiva a cobrança de débitos e cumprir a obrigação de emitir a escritura a Cohab Minas e o Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) assinaram, em março de 2017, um Termo de Cooperação para realização de audiências pré-processuais através dos **Centros Judiciários de Solução de Conflitos-CEJUSC**.



BENEFÍCIOS



COHAB MINAS

Troca de um
Título particular “podre”

X

por um Título executivo judicial
de alta exequibilidade



BENEFÍCIOS PROCEDIMENTAIS

- Títulos Executivos (execução rápida);
- Negócio jurídico processual (execução mais rápida);
- Relação equilibrada (Defensoria e Tribunal de Justiça).

BENEFÍCIOS MATERIAIS

- Crédito novado x Valor negociado;
- Dívida autônoma com garantia imobiliária;
- Renúncia de direitos de indenização, retenção, prescrição, usucapião, impenhorabilidade;
- Inadimplência aumenta a rentabilidade do título.



BENEFÍCIOS PARA O MORADOR

- Garantir **segurança jurídica para as famílias** de baixa renda com a participação da Defensoria Pública quando a parte não conta com advogado particular;
- Dar oportunidade a famílias de baixa renda de regularizar a situação fática consolidada saindo da informalidade dos “contratos de gaveta” e garantindo a **emissão da escritura em seu favor**;
- Obter todos os benefícios decorrentes de uma conciliação como **economia de tempo e custos do processo**.



EXECUÇÃO



COHAB MINAS

- São necessários pouco mais de **45 dias** para a realização do trabalho, desde o contato inicial com o magistrado da Comarca até a realização da última audiência;
- É realizada uma intensa mobilização pelos funcionários da Cohab Minas junto aos moradores com entrega de **carta convite, emitida pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais**, convidando para o comparecimento nas audiências de conciliação. Esta carta contém o resumo das pendências do contrato habitacional relativas à documentação para emissão de escritura e/ou débitos contratuais;
- Acompanhamento do cumprimento dos acordos relativos à débitos através de relatórios mensais gerados pelo Sistema Gestor Hipotecário-SGH da Cohab Minas;
- Acompanhamento do recebimento da documentação pendente dentro do prazo acordado pelo setor de escrituras.



ATORES

O trabalho do mutirão envolve vários setores da Companhia, que atuam conjuntamente desde a negociação de débitos, regularização de contratos habitacionais até a emissão da escritura.

- Cohab Minas: Equipes Jurídica, de Cobrança, de Escrituras, Social, de Informática e de Logística;



- TJMG: Magistrados, Coordenadores do CEJUSC e Conciliadores;



- Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais-DPMG;



- Faculdades parceiras: Estudantes do curso de Direito.



ATRIBUIÇÕES

- **Cohab Minas:** Levantamento dos conjuntos habitacionais que estão em maior situação de ocupação irregular e inadimplência; convite aos envolvidos; disponibilização do corpo técnico e jurídico da Companhia; disponibilização de equipamentos necessários a realização do mutirão (computadores, impressoras, escâner, material de escritório, etc).
- **TJMG:** Disponibilização de agenda para realização das audiências de forma concentrada, cursos de capacitação para conciliadores, designar magistrados para supervisionar, orientar os trabalhos e homologar os acordos.
- **Defensoria Pública:** Garantir que todos os moradores estejam assistidos e tenham segurança jurídica antes do fechamento do acordo.
- **Meio acadêmico:** Participação de alunos da faculdades parceira que após capacitação atuam como conciliadores.



RESULTADOS



COHAB MINAS

- Desde a primeira etapa do mutirão, foram realizadas 3.966 audiências que resultaram em **3.803 acordos** (95%). Nas 19 etapas já realizadas foi negociado o **saldo de R\$ 8.878.058,66**. A negociação humanizada com a consideração da capacidade de pagamento da parte se mostra eficiente na medida em que contribui para a redução do índice de inadimplência;
- A solução de litígios no âmbito pré-processual mostrou-se extremamente benéfica para todas as partes envolvidas (COHAB; moradores; TJMG; DPMG). Além de ter tornado o procedimento mais célere e ter **evitado vários ajuizamentos** de ações judiciais para rescisão de contratos existentes e reintegrações de posse;



PROJEÇÃO DE CUSTO PROCESSUAIS	R\$ -17.847.000,00
CUSTO OPERACIONAL DO PRÉ-PROCESSO	R\$ -68.926,26
INVESTIMENTO OPERACIONAL (SUSTENTÁVEL)	R\$ 0,00
AUDIÊNCIAS REALIZADAS	3966
ACORDOS	3803 (95%)
TOTAL DO CRÉDITO NOVADO	R\$ 60.497.088,98
TOTAL NEGOCIADO	R\$ 8.878.058,66





COHAB MINAS

COMPANHIA DE HABITAÇÃO
DO ESTADO DE MINAS GERAIS



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.