



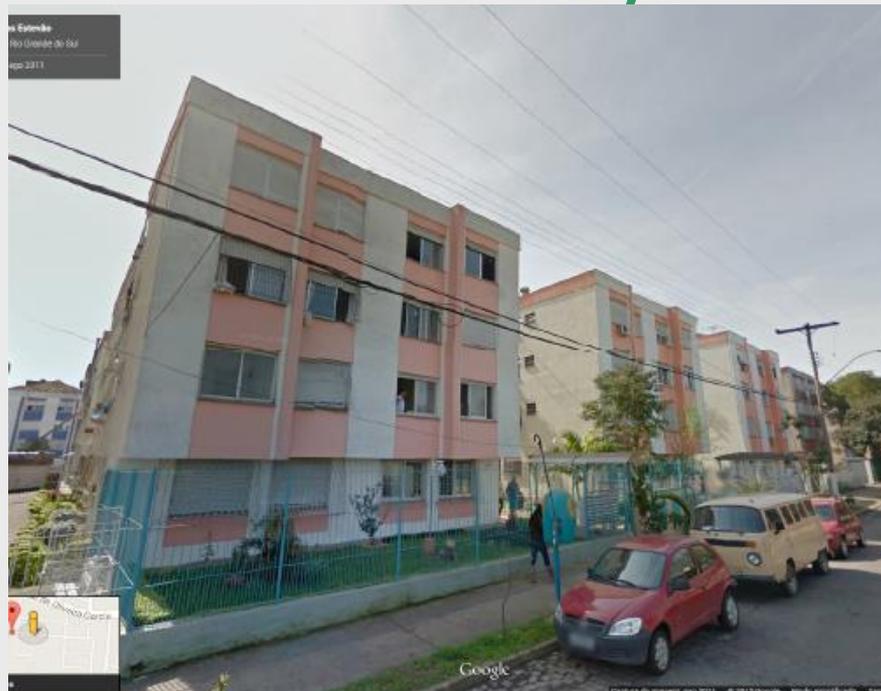
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM LEOPOLDINA

PORTO ALEGRE/RS



SELO DE MÉRITO ABC/FNSHDU
EDIÇÃO 2015



Associação Brasileira de Cohabs e
Agentes Públicos de Habitação



Fórum Nacional de Secretários de
Habitação e Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Antecedentes do Projeto

- O Departamento Municipal de Habitação - DEMHAB, criado em 30/12/1965, com a finalidade de construir e gerir habitações de interesse social na cidade de Porto Alegre, conta hoje com 150 empreendimentos, que possuem as mais diversas características.
- De um total de cerca de 72.000 imóveis, temos 25.000 financiamentos ativos e, desses, cerca de 15.000 são vinculados ao Sistema Financeiro Habitacional – SFH.
- Muitos contratos antigos, por não se encaminharem bem ao longo dos anos, acabaram por gerar alto nível de inadimplência e resolvê-los passou a ser prioridade do Departamento, a partir do ano de 2013.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Antecedentes do Projeto

- No ano de 1988, houve a invasão de um Condomínio com 1096 apartamentos que estava em construção na zona norte da Capital.
- Depois de muita negociação, o DEMHAB comprou todo o empreendimento e foram feitos os contratos de Compra e Venda com os ocupantes, através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH);
- Tendo em vista que as prestações ficaram fora do alcance da renda familiar da maioria dos moradores, estes ajuizaram ação de revisão contratual contra o Departamento, deixando de pagar as prestações mensais, gerando alto índice de inadimplência.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Antecedentes do Projeto

- Em 2005, mesmo com as ações judiciais em andamento, o DEMHAB repactuou os contratos numa tentativa de regularização, através de prestações mais baixas, tendo em vista nova avaliação, porém, a inadimplência permaneceu em índices elevados.
- Em 2013, tendo sido diagnosticado que o elevado índice de inadimplência persistia, passou-se a buscar alternativas para resolver definitivamente o problema.
- Foi nesse contexto que nasceu o Projeto de Recuperação de Crédito Imobiliário do Conjunto Residencial Jardim Leopoldina.





Objetivos do Projeto

Equacionar o problema da alta inadimplência em imóveis contratados com o DEMHAB, oferecendo às famílias oportunidade de regularizarem seus contratos.

Resolver demanda social, estabelecida há 30 anos, com a comunidade local, sanando, inclusive pendências judiciais.

Incrementar a receita imobiliária, através da recuperação de créditos dos contratos inadimplentes.

Regularizar os imóveis, possibilitando o registro no álbum imobiliário em nome dos atuais moradores.

“Limpar” a carteira imobiliária, possibilitando o atendimento a outras comunidades carentes da cidade de Porto Alegre.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Local de Intervenção

Condomínio jardim Leopoldina

- Rua Carlos Estevão, nº 350 a 915
Jardim Leopoldina - 380 aptos
- Rua Carlos Maria Bins, 165 a 260 -
Jardim Leopoldina – 85 aptos
- Rua Jandir Maya Failace, 45 a 455 –
Jardim Leopoldina – 440 aptos
- Rua Lydia Moschetti, nº 110 e 140
Jardim Leopoldina – 63 aptos
- Rua Orlando Aitta, nº 25 e 75
Jardim Leopoldina – 63 aptos





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Prioridades de atendimento

Contratos com sentença judicial procedente em ação de execução da retomada do imóvel, ajuizada pelo DEMHAB.

Contratos com maior valor de inadimplência.

Contratos cujos mutuários sejam pessoas idosas ou adoentadas.

Contratos em que haja interesse na quitação do financiamento.

Contratos de gaveta, que necessitam formalização junto ao Departamento.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Identificação do Grupo Alvo

Famílias de baixa renda.

Existência de 1036 aptos,
com uma média de 05
pessoas cada, totalizando
em torno de 5.200 pessoas.

Moradores em caráter
permanente, com média de
30 anos de residência nos
imóveis.

Grande número de famílias
em situação irregular junto
ao DEMHAB .

Famílias mobilizadas e
participantes nos problemas
comunitários.

Comunidades com
liderança forte , com grande
potencial de articulação
política.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Identificação com a categoria em que concorre:

Aprimoramento do modelo de gestão para o fortalecimento do Sistema de Habitação de Interesse Social

- Identificação dos contratos com maior valor de inadimplência e maior número de parcelas em atraso e convocação das famílias para comparecimento ao DEMHAB;
- Apresentação das novas condições de negociação, incluindo nova avaliação, aproveitando a fórmula mais conveniente à renda e interesse das famílias;
- Envio de dossiê à Caixa Econômica Federal, responsável pela análise e avaliação dos documentos viabilizando nova contratação;
- Assinatura de contrato próprio;
- Repasse do valor integral do financiamento ao DEMHAB, gestor do FMHIS, para investimento em novas unidades habitacionais.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Cronograma de Execução

Item	Descrição	1º Trim	2º Trim	3º Trim	4º Trim	1º Trim	2º Trim	3º Trim	4º Trim	1º Trim	2º Trim	3º Trim	4º Trim
		2013	2013	2013	2013	2014	2014	2014	2014	2015	2015	2015	2015
1	DIAGNÓSTICO DA INADIMPLÊNCIA												
2	BUSCA DE PARCERIA COM A CAIXA												
3	ASSINATURA DO CONTRATO PILOTO												
4	REUNIÃO COM A COMUNIDADE												
5	APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA AOS MORADORES												
6	MONTAGEM DOS DOSSIÊS												
7	ASSINATURA PRIMEROS CASOS												
8	REUNIÃO DE REALINHAMENTO												
9	BUSCA DE NOVOS EMPREENDIMENTOS												



Associação Brasileira de Cohabs e
Agentes Públicos de Habitação

SELO DE MÉRITO ABC/FNSH DU
EDIÇÃO 2015



Fórum Nacional de Secretários de
Habitação e Desenvolvimento Urbano

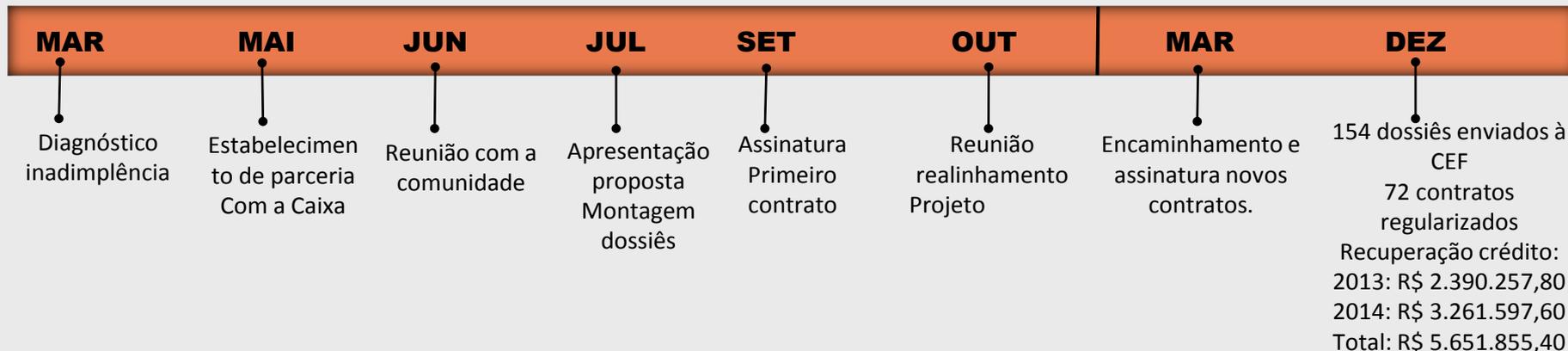


PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

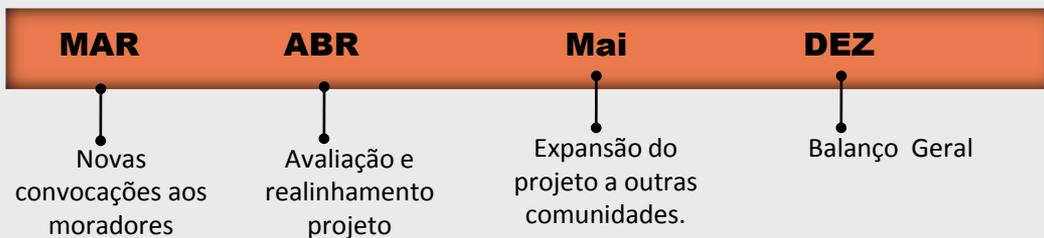


Prazo de execução - cronograma

ANO 2013



ANO 2015



Associação Brasileira de Cohabs e Agentes Públicos de Habitação

SELO DE MÉRITO ABC/FNSH DU
EDIÇÃO 2015



Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Desenvolvimento Urbano



Estratégias adotadas

1 - Divulgação do projeto à comunidade

Vantagens do projeto para o cidadão:

- Equacionar definitivamente seu problema, regularizando seu imóvel;
- Beneficiar-se dos programas sociais oferecidos pelo Governo Federal, através da Caixa, com prestação mais baixa e subsídio.

Comparativo Financeiro

Financ. DEMHAB	Financ. Caixa
Prazo: 240 meses/Tabela Sacre	Prazo: 360 meses/plano SAC
Prestação mensal: R\$ 722,00	Prestação mensal: R\$ 480,00
Valor financiamento: R\$ 70.000,00	Valor financiamento: R\$ 64.718,00 Subsídio de R\$ 5.282,00





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
Estratégias adotadas



2 - Motivação da equipe técnica

Vantagens do projeto para o DEMHAB:

- Receber, em parcela única, à vista, a quantia referente ao valor venal do imóvel;
- Poder redimensionar suas ações, através de novos Programas Habitacionais de Interesse Social;
- Potencializar a sua receita, recuperando o crédito imobiliário

3 – Parceria com a Caixa

É essencial esta parceria, uma vez que a Caixa é a administradora dos recursos do FGTS para o financiamento de crédito imobiliário.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Atividades da Equipe Técnica



Realização de reuniões com as famílias, buscando facilitar a divulgação e a compreensão do projeto e as possíveis formas de contratação.



Associação Brasileira de Cohabs e
Agentes Públicos de Habitação

SELO DE MÉRITO ABC/FNSHDU
EDIÇÃO 2015



Fórum Nacional de Secretários de
Habitação e Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Contrato Piloto



Assinatura solene do Contrato Piloto com a Sra Maria Nilse, na presença dos representantes da Caixa, representantes da Prefeitura Municipal e Câmara de Vereadores de Porto Alegre.



Associação Brasileira de Cohabs e
Agentes Públicos de Habitação

SELO DE MÉRITO ABC/FNSHDU
EDIÇÃO 2015



Fórum Nacional de Secretários de
Habitação e Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Assinatura de Contratos



Assinatura de Contratos na agência da Caixa.



Associação Brasileira de Cohabs e
Agentes Públicos de Habitação

SELO DE MÉRITO ABC/FNSHDU
EDIÇÃO 2015



Fórum Nacional de Secretários de
Habitação e Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Dados institucionais

Prefeitura Municipal de Porto Alegre – RS

Departamento Municipal de Habitação –
DEM HAB

Diretor-geral:

Everton Luis Gomes Braz

Diretor-adjunto:

Marcos Rafael Gomes Botelho

Equipe Técnica

Coordenador do Crédito Imobiliário:
Roberto Kraid Pereira

Assessoria Técnica:
Damaris Gomes Hertz dos Santos

Servidores auxiliares:
Paulo Ricardo Cabreira Santos
Adriana Klein Barcelos
Estagiária Deborah Mainel Correa



Associação Brasileira de Cohabs e
Agentes Públicos de Habitação

SELO DE MÉRITO ABC/FNSH DU
EDIÇÃO 2015



Fórum Nacional de Secretários de
Habitação e Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Papel do Parceiro no Projeto

- **Caixa**

Programa de Financiamento de crédito imobiliário com recursos do FGTS

- **Recebimento e análise de dossiês;**
- **Contratação de financiamento imobiliário.**



Associação Brasileira de Cohabs e
Agentes Públicos de Habitação

SELO DE MÉRITO ABC/FNSH DU
EDIÇÃO 2015



Fórum Nacional de Secretários de
Habitação e Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Lições Aprendidas

- Os modelos de gestão sempre poderão e deverão ser revisados, visando ao aprimoramento destes para o melhor atendimento às demandas sociais;
- A regularização com as famílias, possibilitando sua permanência no local de origem é um aspecto altamente positivo, pois proporciona a continuidade da vida cotidiana dos moradores, através da manutenção dos vínculos e relações sociais já estabelecidos;
- Todo e qualquer esforço empreendido no aprimoramento da gestão pública, alcança resultados além dos planejados e esperados;
- O compromisso do gestor público em bem atender à comunidade acaba por se traduzir em soluções plausíveis e eficientes diante dos problemas sociais existentes;





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Lições Aprendidas

- A proximidade e parceria da gestão pública com a Comunidade possibilita resolver as mais complexas e antigas questões, mudando definitivamente o contexto social, devolvendo a dignidade, auto estima e noção de cidadania, estimulando, ainda, novas ações comunitárias;
- A negociação do gestor público com a Comunidade é a arte de transformar dificuldades em soluções definitivas;
- O processo de gestão da coisa pública, aprimora-se sempre que as relações sociais são pautadas na transparência, tendo como propósito maior a eficiência e eficácia da máquina administrativa.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Projeto de Monitoramento e/ou Pós Ocupação

- A equipe técnica do DEMHAB, tem mantido monitoramento constante em cada etapa do processo e permanece auxiliando aos moradores do condomínio nas suas dificuldades, sempre que apresentam suas questões pontuais;
- A Caixa, após assinatura do contrato, fornece ao DEMHAB a documentação final (matrícula em nome do mutuário e uma via do contrato), que a equipe técnica entrega às famílias, informando-os dos novos fluxos no relacionamento com seu novo agente de financiamento habitacional.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



Uma nova realidade...



Recentemente o DEMHAB recebeu a visita dos moradores do Jardim Leopoldina, que manifestaram o reconhecimento e gratidão pela solução encontrada

“Não tenha medo de desistir do bom para perseguir o ótimo.”

John D. Rockefeller

Muito obrigado.



Associação Brasileira de Cohabs e
Agentes Públicos de Habitação

SELO DE MÉRITO ABC/FNSHDU
EDIÇÃO 2015



Fórum Nacional de Secretários de
Habitação e Desenvolvimento Urbano