



MUTIRÃO DE AUDIÊNCIAS
PRÉ-PROCESSUAIS

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

ABC E FNSH DU

SELO DE MÉRITO 2019



COHAB MINAS

COMPANHIA DE HABITAÇÃO
DO ESTADO DE MINAS GERAIS

A. Antecedentes

Situação encontrada

- Em seus 52 anos, a Companhia de Habitação de Minas Gerais – Cohab Minas entregou cerca de 125 mil unidades habitacionais em 600 municípios.
- Muitas das famílias beneficiadas venderam suas moradias através dos chamados “contratos de gaveta” gerando **enorme passivo** de imóveis irregulares. Desta forma, elas têm a posse do imóvel, mas residem nos locais há 30 ou 40 anos, sem ter a propriedade.
- Levantamentos apontaram a existência de vários contratos de habitação em situação irregular que precisavam de regularização.

A. Antecedentes

Situação encontrada

- Estima-se que há mais de 20 mil escrituras a serem emitidas. A Cohab Minas também possui cerca de 19 mil mutuários inadimplentes, dentro de um universo de aproximadamente 49 mil contratos ativos e inativos.
- Constatou-se uma grande quantidade de demandas ajuizadas ou ainda não ajuizadas referentes às habitações populares no Estado.

A. Antecedentes

Solução proposta

- Para contribuir para a celeridade na solução desses litígios e evitar o ajuizamento de novas demandas, 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 para negociações de débito, emissão de escrituras e regularização de propriedades dos imóveis construídos pela Companhia.
- A segurança jurídica para as famílias de baixa renda é garantida com a participação da Defensoria Pública quando a parte não conta com advogado particular.

B. Objetivos

- Promover de forma prática e inovadora a solução consensual de litígios em potencial e, assim, contribuir para celeridade na solução de impasses jurídicos;
- Evitar ajuizamentos de novas demandas;
- 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;
- Efetivar o direito de propriedade viabilizando a emissão da escritura e criando possibilidades para a redução de custos cartorários.

C. Local de intervenção

- O município de Santa Luzia, localizado na região metropolitana de Belo Horizonte, foi o escolhido para dar início ao Termo de Cooperação. A Cohab Minas edificou, entre as décadas de 70 e 90, os conjuntos habitacionais Palmital (atual Maria Antonieta Mello Azevedo), Cristina e Carreira Comprida, contendo mais de 9 mil unidades construídas, no total;

C. Local de intervenção

- Para viabilizar a realização do mutirão e atendimento ao grande número de casos na cidade de Santa Luzia a parceria foi estendida. A Cohab Minas firmou um convênio com a faculdade de Minas (Faminas) e utilizou parte das instalações da instituição para realizar as audiências.
- O modelo de trabalho foi replicado e o mutirão já foi realizado nas Comarcas de Uberlândia, Belo Horizonte, Vespasiano, Corinto, Muriaé, Divinópolis, Itajubá e Pouso Alegre.
- Algumas destas Comarcas receberam mais de uma etapa do projeto;
- Em algumas delas, assim como em Santa Luzia, foi estabelecida parceria com Faculdades locais.

D. Prioridade de atendimento

- Mutuários da Cohab Minas que se encontram inadimplente, em situação de ocupação irregular e com dificuldades para emissão de escritura.



D. Prioridade de atendimento

- O exemplo a seguir apresenta uma negociação real. O morador, para realização do acordo, pagou a vista o valor de **R\$ 8.744,00**.

CONTRATANTE: J.V.S - CT 001.001.084.00014-8			
PRESTAÇÕES ATRASADAS: 100			
VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$ 223.224,00			
RESOLUÇÃO 373/2017		RESOLUÇÃO 353/2011	
Entrada	R\$ 1.486,00	Entrada	R\$ 5.390,00
N.º de prestações	5	N.º de prestações	94
Valor médio das prestações:	R\$ 1.452,20	Valor médio das prestações:	R\$ 903,00
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 8.744,00	VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 90.272,00

E. Identificação da categoria do projeto

- 4.3 Ações, Planos e Programas voltados para população de HIS e/ou gestão.
 - Ações que assegurem maior eficácia no cumprimento dos objetivos da instituição e/ou racionalização de procedimentos e/ou otimização dos custos;
 - Parceria entre órgãos públicos e com iniciativa privada;
 - Planos e ações que envolvam o aperfeiçoamento do arcabouço técnico-legal com o objetivo de ampliar o atendimento à habitação de interesse social:
 - 1) retornar recursos para o Fundo Estadual de Habitação possibilitando o atendimento de novas famílias;
 - 2) patrocinar novos projetos habitacionais e regularizar a situação de famílias de baixa renda que se encontram nos imóveis.

F. Prazo de Execução

- São necessários pouco mais de 30 dias para a realização do trabalho, desde o contato inicial com o magistrado da Comarca até a realização da última audiência.



G. Estratégia Adotada

- É realizada uma intensa mobilização pelos funcionários da Cohab Minas junto aos moradores. O funcionário da Companhia entrega pessoalmente uma 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.
- Durante a mobilização o funcionário orienta sobre as condições da negociação e da importância do comparecimento à sessão. Explica-se que a adoção dos métodos consensuais para é a maneira mais rápida e pacífica para resolução dos casos, uma vez que muitas daquelas demandas podem levar anos para serem resolvidas, mas que, por meio da conciliação, chegam a um fim de **forma imediata**.

H. Quadro Resumo dos Investimentos Aportados

- Os custos totais de uma etapa de audiências são estimados a partir do número de audiências agendadas, número de profissionais, computadores, impressoras, veículos e quaisquer insumos necessários.
- Os valores variam, principalmente, em função da necessidade de deslocamento de pessoal (diárias e combustível).

COMPARATIVO CUSTOS TOTAIS X VALORES NEGOCIADOS

CUSTO TOTAL	-R\$ 66.426,26
TOTAL NEGOCIADO	R\$ 7.678.819,32
TOTAL REDUÇÃO PREJUÍZO	R\$ 409.500,00
SALDO TOTAL (Crédito + Redução Prejuízos)	R\$ 8.088.319,32
RENTABILIDADE	R\$ 8.021.893,06

Balanco após as 17 etapas realizadas.

I. Equipe Técnica Envolvida Diretamente no Projeto

- 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.



J. Papel dos Parceiros no Projeto

- 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 das faculdades parceira que após capacitação atuam como conciliadores.

K. Lições Aprendidas

- 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, em uma audiência de até 1 hora de duração, a conduta permite o saneamento de toda a relação jurídica com novação de créditos prescritos e retirada da hipótese de usucapião, viabiliza negociações considerando a capacidade social e econômica da parte e viabiliza a emissão de título de transferência.

K. Lições Aprendidas

- Desde a primeira etapa do mutirão, foram realizadas 3.954 audiências que resultaram em 3.762 acordos (95%). Nas 17 etapas já realizadas foi negociado o saldo de R\$ 8.088.319,32. A negociação humanizada com a consideração da capacidade de pagamento da parte se mostra eficiente na medida que contribui para a redução do índice de inadimplência.

L. Projeto de Monitoramento

- 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.



COHAB MINAS

COMPANHIA DE HABITAÇÃO
DO ESTADO DE MINAS GERAIS



**MINAS
GERAIS**

GOVERNO
DIFERENTE.
ESTADO
EFICIENTE.