

mutirão da Escrita

Solução inovadora
que valoriza a cidadania



Introdução

- **Mutirão da Escritura:** além do Lares Geraes, mais uma iniciativa do **Governo de Minas**, por meio da **Cohab-MG**, órgão vinculado à **Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana - Sedru**.
- Criado em 2009, o Mutirão possibilita que os mutuários com financiamento habitacional já quitado recebam o título definitivo de propriedade do imóvel.
- Outorga de milhares de escrituras, inclusive para mutuários beneficiados pela Lei 10.150/2000: desafio enfrentado com parceria entre o **Governo de Minas** e municípios do estado.
- Número crescente de cidadãos, exercendo direito da cidadania, compensa o trabalho que se faz até a outorga da escritura, para a qual são necessários muitos passos.

mutirão
da Escritura





Demandas

- **Desafio colocado pela Lei 10.150/2000:** escritura dos imóveis com contratos novados.
- **Cohab-MG:** mais de 60 mil contratos.
- **Resposta ao desafio:** criação, no final de 2009, do Mutirão da Escritura.
- **Demandas adicionais permanentes:** procedentes das prefeituras e do serviço Cohab Atende, serviço de atendimento direto ao mutuário.

mutirão
da Escritura





Dimensão do Problema

- **Dificuldade quanto à homologação dos contratos e emissão de escritura:**
documentação pessoal dos mutuários e do financiamento, completa e correta.
- **Dos 60 mil contratos:**
 - a) 40 mil contratos são habilitados pela CEF;
 - b) empresa terceirizada examina 20 mil contratos para serem habilitados;
 - c) 60 pedidos/dia ao Cohab Atende (demanda prioritária).

mutirão
da Escritura





Dimensão do problema

- **Outros fatores de demanda:**

- a) liquidação antecipada com recursos próprios (25 contratos por mês);
- b) liquidação antecipada com recursos do FGTS (3 contratos por mês);
- c) seguro por morte (10 contratos por mês);
- d) seguro por invalidez permanente (2 contratos por mês);
- e) término de prazo ou saldo zerado do financiamento (50 contratos por mês).

mutirão
da Escritura





Solução

- **Pressupostos do Mutirão da Escritura:**
 - a) concentração de demanda em cidades e/ou regiões;
 - b) “conjuntos-cidades”;
 - c) interesse de prefeituras em atender seus conjuntos habitacionais;
 - d) ampliação da equipe funcional para atender à demanda.
- **Parceria com prefeituras:** mobilização e concentração de recursos humanos e apoio logístico para atendimento em escala, sobretudo em “conjuntos-cidades”.
- **O Mutirão da Escritura analisa cada processo apto à outorga da escritura:** detecta a necessidade de complementar a documentação ou inicia a digitação da escritura para assinatura pelo mutuário e dirigentes da Companhia.

mutirão
da Escritura





Estrutura de Organização I

- **Setor de Escrituras da Gerência de Financiamentos da Cohab-MG:** Equipe do Mutirão e Equipe de Atendimento Avulso.
- **10 funcionários para atendimento aos pedidos, análise de processos, controle de arquivo e digitação das escrituras:** tarefas envolvidas na execução dos mutirões.
- **3 estagiários de Direito para releitura das escrituras digitadas:** conferência de procurações, formais de partilha e processos diversos, vinculados aos contratos.
- **1 assessor é designado para dar vista às escrituras:** implicam processos judiciais e aquelas outorgadas a compradores mediante venda à vista em processos licitatórios.

mutirão
da Escritura





Estrutura de Organização II

- **Gerência de Patrimônio Imobiliário da Cohab-MG:** fornece o endereço completo, os dados, limites e confrontações, bem como a origem do registro da matrícula do imóvel.
- **Setor de Controle de Financiamento, da Gerência de Financiamento:** fornece informações de quitação, a pasta do processo de habilitação junto à CEF ou a pasta de quitação por sinistro e liquidações diversas, além do instrumento de liberação da hipoteca.

mutirão
da Escritura





Parceria de Sucesso I

Mutirão da Escritura viabiliza-se por meio de atribuição de responsabilidades

▪ Cohab-MG:

- a) responsável pelo treinamento da equipe municipal;
- b) levantamento de processos quitados;
- c) fornecimento de material para trabalho em campo: relatório, cartas e escrituras;
- d) apoio técnico com informações sobre o procedimento;
- e) padronização das camisas (uniforme) e da credencial.

mutirão
da Escritura





Parceria de Sucesso I

Mutirão da Escritura viabiliza-se por meio de atribuição de responsabilidades

▪ **MUNICÍPIO:**

- a) disponibilização de equipe profissional a ser treinada pela Cohab para trabalhar em campo;
- b) apoio jurídico aos casos de separação / divórcio e/ou inventário;
- c) confecção de uniforme, credencial e envelope para acondicionamento da escritura;
- d) distribuição de material de divulgação;
- e) isenção de ITBI e facilitação do pagamento do IPTU por lei municipal.

mutirão
da Escritura





Parceria de Sucesso II

Atribuições conjuntas para atividades em campo:

- demonstrar à Câmara Municipal a importância da isenção do ITBI e dos benefícios para quitação do IPTU;
- obter a isenção da taxa para obtenção da CND sobre IPTU;
- disponibilizar veículo para transporte da equipe de campo, 1 escritório com computador/ internet, impressora e 1 funcionário;
- elaborar e encaminhar à Cohab-MG relatório semanal sobre os trabalhos e toda a documentação levantada em campo.

mutirão
da Escritura





Projeto-Piloto

- **Poços de Caldas/MG, setembro de 2009:** participação direta de 1 advogado, 1 representante da Assessoria de Comunicação Social e 9 funcionários. Logística e pessoal transferidos para a cidade.
- Com o apoio da Prefeitura Municipal e da UAI – Unidade Estadual de Atendimento Integrado do Estado de Minas Gerais e da Imprensa local.
- Visita, em duas semanas, aos mutuários do maior conjunto habitacional da cidade. Entrega do 1º lote de 200 escrituras definitivas, e elaboração posterior de mais 100 escrituras.

mutirão
da Escritura





Mutirões Realizados

- **Comprovado o êxito do Mutirão em Poços de Caldas, realizaram-se em 2010 mutirões em VESPASIANO, SANTA LUZIA, CATAGUASES, CAMPINA VERDE, ITURAMA, FRUTAL e PRATA, totalizando 1.535 escrituras entregues.**
- Em todos eles o processo de levantamento de documentos pessoais e de imóveis prossegue, de modo a possibilitar a outorga de novos títulos.
- **Previsão: ainda em 2011, há cerca de 4.000 escrituras a serem entregues** em Conceição das Alagoas, Três Corações, Passos, Varginha, Veríssimo, Uberlândia, e no atendimento a demandas avulsas.

mutirão
da Escritura





Desafios

O Mutirão da Escritura organiza-se para responder aos seguintes desafios:

- ampliação do número de funcionários; ampliação pela prefeitura, do suporte jurídico para os casos que necessitam da apresentação de formal de partilha (separação / divórcio / inventário) - aproximadamente 40% do total dos contratos;
- regularização prévia da propriedade do imóvel, pois muitos promitentes compradores vendem os “direitos do imóvel” a terceiros sem regularizá-los junto à Cohab-MG;
- superação da excessiva burocracia na habilitação e homologação dos contratos com cobertura do FCVS para a novação do débito junto à Caixa Econômica Federal.

mutirão
da Escritura





Benefícios

O Mutirão da Escritura gera diversos benefícios, além da própria outorga da escritura.

▪ **Para a prefeitura municipal:**

- a) a regularização dos débitos de IPTU dos imóveis;
- b) apoio social e jurídico às famílias de baixa renda na orientação em casos de inventário e separação judicial;
- c) apoio aos moradores irregulares, anteriormente despreocupados em regularizar a propriedade do imóvel.

mutirão
da Escritura





Benefícios

O Mutirão da Escritura gera diversos benefícios, além da própria outorga da escritura.

- **Para a Cohab-MG:**

- a) redução da inadimplência dos contratos ainda ativos, com negociação de débitos com o mutuário;
- b) aumento do interesse e consciência dos moradores irregulares em regularizarem a ocupação do imóvel.

*mutirão
da Escritura*





Conclusão

- Além da valorização da cidadania do mutuário, ao outorgar-lhe a titulação definitiva de propriedade do imóvel, o Mutirão da Escritura tem demonstrado ser uma inovação viável e única, capaz de responder à enorme demanda de mutuários beneficiados pela Lei 10.150/2000.
- Sem esse esforço concentrado do Governo de Minas, em parceria com os municípios, torna-se praticamente impossível dar vazão à emissão de um número tão grande de escrituras.
- Trata-se de iniciativa que, se não fosse adotada pela Cohab-MG, naturalmente iria agravar de forma irremediável o atendimento à demanda rotineira de escrituras, por si já muito expressiva.

Obs: complementando o projeto, a Cohab-MG tem contatado os cartórios com o objetivo de reduzir os custos cartoriais e permitir aos mutuários o registro da escritura.

*mutirão
da Escritura*



Mutirão da Escrita em *Poços de Caldas*



Realização



**LARES
GERAES**



COHAB-MG



**GOVERNO
DE MINAS**
