

## CONSELHO ESTADUAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - COEHIS ATA DA 18ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos vinte e nove dias do mês de maio de 2017, às nove horas, reuniram-se os  
2 membros do Conselho Estadual de Habitação de Interesse Social – COEHIS na  
3 sede da Companhia de Habitação do Paraná - Cohapar, situada na Av. Mal.  
4 Humberto de Alencar Castelo Branco, n.º 800, na cidade de Curitiba, para  
5 apreciação da seguinte pauta: **1) Apresentação dos Programas da Cohapar; 2)**  
6 **Apreciação de modelo de contrato com mutuários; 3) Procedimentos do**  
7 **agente financeiro em casos de inadimplência; 4) Assuntos gerais de**  
8 **interesse do COEHIS incluídos pelos conselheiros.** Estiveram presentes os  
9 conselheiros: Abelardo Lupion (COHAPAR), Arthur Felipe de Leão Bucchi (SEDU),  
10 João Martinho Cleto Reis Junior (SANEPAR) Luiz Alberto Copetti (ANM), Marco  
11 Antônio Fagundes Cunha (suplente – ANM) e Orlando Cesar Serafim (suplente, em  
12 condição de titularidade – UMP). Também foram registradas as seguintes  
13 presenças: Nelson Cordeiro Justus e Kerwin Kuhlemann (COHAPAR), Gerson  
14 Kissula (COPEL), Carlos A. Viriato da Silva e Julio Cesar Goginski (CAIXA), além  
15 dos membros da Secretaria Executiva do COEHIS, Jocely Maria Thomazoni Loyola  
16 e Pedro Braga Carneiro. A reunião teve início às nove horas e vinte minutos,  
17 quando a secretária executiva, Sr.<sup>a</sup> Jocely Loyola, apresentou a pauta, que foi  
18 aprovada pelos conselheiros. Sendo assim, a palavra foi passada ao  
19 Superintendente de Programas da Cohapar, Sr. Kerwin Kuhlemann, que agradeceu  
20 pelo convite. Em atenção ao item **1. Apresentação dos Programas da Cohapar,**

21 iniciou sua exposição comentando o cenário nacional da política de habitação  
22 como um momento de retomada de crescimento e investimento, mas ainda sob  
23 forte efeito da escassez de recursos federais, desde 2014, para atendimento à  
24 população de menor renda (classificada como “Faixa 1”). Relata que, por conta da  
25 crise socioeconômica, se tem percebido maior endividamento das famílias,  
26 enfrentado restrições para acessar crédito habitacional. O superintendente  
27 menciona as linhas de financiamento disponíveis no âmbito do Programa Minha  
28 Casa Minha Vida para atenção ao público Faixa 1, a saber: Fundo de  
29 Arrendamento Residencial (FAR), Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e  
30 Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR). Conta que, em março deste ano,  
31 o Ministério das Cidades publicou Portarias abrindo ciclo de contratações para o  
32 FAR e PNHR. Quanto ao FAR, informou que a Cohapar já protocolou 17 mil  
33 projetos para construção de unidades habitacionais. O governo federal anunciou  
34 um limite de construção de 100 mil unidades, e já recebera propostas de mais de  
35 200 mil de todo país. Já em relação ao PNHR, relatou que protocolamos pedidos  
36 de 11 mil unidades junto a Caixa (a data limite era 30 de abril de 2017, o que  
37 provocou grande mobilização da companhia junto às Prefeituras, Caixa e  
38 EMATER). Mencionou que, por se tratarem de unidades pulverizadas, houve  
39 grande dificuldade em reunir a documentação. Os projetos já foram referendados  
40 pela Caixa e, para sua aprovação, faltam pareceres do Ministério das Cidades –  
41 para tanto, o presidente da Cohapar, Sr. Abelardo Lupion, foi à Brasília, para  
42 solicitar agilidade na tramitação. Além destas ações direcionadas para o público  
43 mais vulnerável, o Sr. Kerwin Kuhlemann também relatou que a Cohapar tem se  
44 empenhado para permitir maior acesso à população em programas de menor  
45 subsídio federal, como o FGTS. Neste caso, a companhia tem como meta reduzir  
46 ao máximo o custo das unidades habitacionais, através de estratégias como:  
47 doação de terrenos, parcerias com Copel e Sanepar para fornecimento gratuito de  
48 infraestrutura, isenção de taxas e impostos, desconto em taxas cartoriais,  
49 abatimentos concedidos no processo licitatório. Com isso, consegue-se reduzir o  
50 valor dos imóveis (e parcelas de financiamento) em quase 50% em relação ao  
51 valor de mercado. Na sequência, o Sr. Kerwin registrou também outros dois

52 programas habitacionais em desenvolvimento: o Cartão Reforma, programa do  
53 Governo Federal que prevê o atendimento a 7 mil famílias no Paraná (que será  
54 operacionalizado pelos municípios, com assessoramento da Cohapar); e o  
55 Programa Família Paranaense, uma parceria da Cohapar com a Secretaria de  
56 Estado da Família e Desenvolvimento Social, que deverá produzir 650 unidades  
57 habitacionais totalmente subsidiadas para população em alto grau de  
58 vulnerabilidade. Por fim, considerando todos os programas apresentados, o  
59 superintendente apresentou resultados do período 2011-2017: 56.445 unidades  
60 entregues, 11.150 em obras. 2.822 em licitação, 11.532 em contratação junto à  
61 Caixa, 29.984 em fase de seleção (PNHR, FAR e Família Paranaense), e 5.738 em  
62 desenvolvimento de projeto. Finalizando a apresentação, a palavra foi aberta aos  
63 presentes. A Sr.<sup>a</sup> Jocely Loyola reforçou o compromisso da Cohapar em promover  
64 articulações com o Ministério das Cidades a fim de que os projetos sob análise do  
65 governo federal tenham celeridade na tramitação. O presidente Abelardo Lupion  
66 aproveitou o ensejo para registrar que, além das ações voltadas à construção de  
67 unidades habitacionais, a Cohapar também está atuando para promover  
68 regularização fundiária, utilizando, para tanto, de recursos do Fundo Estadual de  
69 Combate à Pobreza. A meta desta ação é beneficiar 20 mil famílias em 2017.  
70 Sendo assim, agradeceu aos funcionários e funcionárias da Cohapar pelo sucesso  
71 das atividades. Também ressaltou a iniciativa da empresa na reformulação do  
72 processo de cadastro de pretendentes, convidando o Diretor de Regularização  
73 Fundiária, Nelson Cordeiro Justus, a informar sobre este processo. O Sr. Nelson  
74 relatou que a companhia vem desenvolvendo um novo sistema, de mais fácil  
75 acesso às famílias interessadas em soluções habitacionais, que promoverá  
76 melhores informações para subsidiar o planejamento das construções. **Como**  
77 **encaminhamento, definiu-se que o assunto referente ao cadastro será ponto**  
78 **de pauta da próxima reunião ordinária do COEHIS.** Em seguida, o conselheiro  
79 João Martinho Cleto Reis Junior, representante da Sanepar, reforçou a importância  
80 da apresentação dos programas e ações da Cohapar, uma vez que promoveriam  
81 segurança aos conselheiros quanto ao papel social da companhia e, portanto,  
82 parabenizou diretoria e funcionários. Passando para o segundo ponto de pauta, **2.**

83 **Contrato com mutuários**, os conselheiros Luiz Alberto Copetti e Marco Antônio  
84 Fagundes Cunha, representantes da Associação Nacional dos Mutuários,  
85 informaram que, baseados em ações judiciais que têm acompanhado, identificaram  
86 dificuldades de mutuários em manter em dia seu financiamento habitacional – tanto  
87 nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida quanto em  
88 financiamentos de maior valor. Consideraram que o cenário recessivo do país  
89 contribui para o aumento da inadimplência, não permitindo a aquisição de casas  
90 próprias. Neste contexto, analisando diversos tipos de contratos de financiamento  
91 habitacional, identificaram uma série de fragilidades. Desta forma, a alteração de  
92 algumas previsões contratuais poderia resolver problemas corriqueiros, evitando a  
93 perda de imóveis e o dispêndio de ações judiciais. Alguns dos problemas indicados  
94 foram: a previsão de alienação fiduciária, que pode levar os imóveis a leilão em  
95 casos de inadimplências, resguardando a segurança dos bancos, mas não dos  
96 cidadãos; e as taxas de manutenção das contas nas quais são debitadas as  
97 parcelas de financiamento. Citaram como exemplos de medidas interessantes aos  
98 mutuários: a ampliação dos prazos de carência para início do pagamento de  
99 parcelas (bem como em casos de desemprego), a revisão dos critérios de aumento  
100 do seguro contratual conforme idade dos mutuários, a inclusão em contrato da  
101 possibilidade de arbitragem, mediação de conflitos e conciliação entre as partes, e  
102 a liberação para uso do FGTS para pagamento de parcelas em atraso. Além disso,  
103 também relataram a atuação da ANM para esclarecimento dos candidatos a  
104 mutuários quanto aos termos dos contratos, distribuindo guias de informação com  
105 respaldo às principais dúvidas no momento da contratação. O presidente Lupion  
106 ponderou quanto aos obstáculos para alteração de previsões contratuais referentes  
107 ao FGTS, uma vez que as normativas federais e de órgãos de controle impedem  
108 tais modificações. Contudo, relatou a boa relação entre Cohapar e Caixa, o que  
109 poderá oportunizar o aprimoramento de procedimentos competentes a estas  
110 instituições. Mencionou que muitas soluções inovadoras que afetam a política  
111 habitacional no país tiveram início no Paraná e, sendo assim, o que for pactuado a  
112 partir do COEHIS poderá servir de impulso para melhor atendimento às  
113 necessidades dos mutuários em âmbito nacional. O Sr. Kerwin Kuhlemann retomou

114 a importância de se levar informação aos mutuários desde o momento da  
115 contratação, sugerindo que o “Guia do Mutuários” da ANM possa ser  
116 disponibilizado aos beneficiários da Cohapar. Segundo ele, a plena ciência dos  
117 termos de contrato evitaria grande parte dos problemas. Já entrando no debate  
118 sobre o terceiro ponto de pauta, **3. Procedimentos do agente financeiro em**  
119 **casos de inadimplência**, os representantes da Caixa presentes, senhores Julio  
120 Cesar Goginski e Carlos A. Viriato da Silva, relataram que, em todo Brasil, o banco  
121 conta com cerca de 36 mil casas retomadas por inadimplência – e que este  
122 número vem aumentando. Registram que, no Paraná, este número é pequeno,  
123 chegando a aproximadamente 1% dos imóveis contratados, um dos menores  
124 índices do país. Ainda, afirmam que não é a intenção da Caixa promover tais  
125 retomadas de imóveis, já que a instituição preza pelo caráter social de seus  
126 atendimentos, mas que obedecem regramentos jurídicos em relação a utilização  
127 de fundos públicos – como o FGTS, sobre o qual incide legislação federal. Nesse  
128 sentido, o Sr. Julio Goginski ponderou que a previsão de alienação de imóveis  
129 como garantia é uma condição necessária para que os bancos, principalmente  
130 privados, pudessem entrar no cenário dos financiamentos habitacionais. Também  
131 mencionou outros aspectos que contribuem para a ocorrência da inadimplência:  
132 fator econômico (recessão, aumento do desemprego e da informalidade); fator  
133 cultural (responsabilidade das construtoras e clientes no momento da compra, a  
134 fim de verificarem todas as informações pertinentes ao financiamento e  
135 estabelecerem um contrato possível de ser cumprido); e a escolha de modalidades  
136 de juros incompatíveis com a renda das famílias. O representante da Caixa  
137 encerrou sua fala relatando medidas que estão sendo tomadas, em âmbito  
138 nacional, para que o problema da inadimplência seja superado: conta que tramita  
139 no Congresso Nacional um projeto de lei que permita a utilização de recursos do  
140 FGTS para pagamento de parcelas em atraso; que o saque das contas inativas do  
141 FGTS foi bastante utilizado para pagamento de dívidas; e, ainda, informa que a  
142 Caixa e mutuários têm conseguido conciliações no âmbito judicial. O Sr. Marco  
143 Antônio Fagundes Cunha ressalta que a ANM acompanha muitos destes  
144 processos na justiça e, por isso, a expertise da Associação pode auxiliar a

145 melhorar os termos de contrato, no que for possível legalmente. **Desta forma,**  
146 **encaminhou-se, em relação ao segundo e terceiro pontos de pauta, pelo**  
147 **agendamento de reunião entre os departamentos jurídicos da Cohapar, Caixa**  
148 **e AMN** para análise de sugestões de aprimoramento dos contratos com mutuários  
149 para financiamento habitacional. A Cohapar ficará responsável por promover o  
150 agendamento. Em relação ao último item da pauta, **4. Assuntos gerais**, não houve  
151 inclusão de outros temas por parte dos conselheiros presentes. Nada mais  
152 havendo a ser registrado, esta ata foi lavrada por mim, Pedro Braga Carneiro,  
153 suplente da Secretaria Executiva do COEHIS, e segue assinada pelos conselheiros  
154 e demais presentes.

**Abelardo Lupion**  
COHAPAR

**Nelson Cordeiro Justus**  
COHAPAR

**Arthur Felipe de Leão Bucchi**  
SEDU

**Gerson Kissula**  
COPEL

**Orlando Cesar Serafim**  
UMP

**João Martinho Cleto Reis Junior**  
SANEPAR

**Marco Antônio Fagundes Cunha**  
ANM

**Luiz Alberto Copetti**  
ANM

**Jocely Maria Thomazoni Loyola**  
Secretaria Executiva - COHAPAR

**Pedro Braga Carneiro**  
Secretaria Executiva - COHAPAR

155