

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.^a 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.^a 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