PLANEJAMENTO DA POLÍTICA DE FACILITAÇÃO DA OBTENÇÃO DE ESCRITURA DE IMÓVEL RESIDENCIAL: O MUTIRÃO DE ESCRITURAS

Trabalho desenvolvido em parceria com os gestores da Companhia de Habitação de Minas Gerais - Cohab Minas, no âmbito da disciplina Laboratório de Gestão e Políticas Públicas, ministrada no Curso de Gestão Pública no primeiro semestre de 2024.

Belo Horizonte

2024

Equipe Técnica:

Camila Lima Emerenciano

Isabela Victória dos Santos Rios

Julia Martinho Silvestre

Maria Clara Viana Pinto Costa

Pierre Daniel Silva

Vinícius Silva dos Santos Clemente

Orientação

Profª. Geralda Luiza de Miranda (Departamento de Ciência Política – Fafich)

Monitoria

Kaio Martins de Oliveira

Belo Horizonte

2024

RESUMO

O presente trabalho, desenvolvido em parceria firmada entre o curso de gestão pública da UFMG, no âmbito de sua disciplina de Laboratório com a Companhia de Habitação de Minas Gerais (Cohab Minas), busca examinar, mapear, aprimorar e modelar o processo da política de facilitação da obtenção de escritura de imóvel residencial, o Mutirão de Escrituras – desenvolvida e executada pela Cohab Minas. A finalidade de mapear detalhadamente os processos envolvidos no Mutirão de Escrituras da Cohab Minas, identificando etapas, atores, desafios e oportunidades de melhoria é contribuir para uma modelagem da política adequada para as diferentes realidades presentes nos municípios mineiros, além da otimização contínua dessa importante iniciativa de regularização fundiária, disponibilizando-a amplamente.

Ao compreender os procedimentos existentes e suas possíveis lacunas, é possível fortalecer efetivamente a política habitacional em Minas Gerais, promovendo um ambiente urbano mais justo, inclusivo e sustentável para todos os cidadãos.

Sendo assim, o Relatório sumariza as informações coletadas pela equipe da UFMG e até o presente momento de envio, agrupadas através de documentos internos, entrevistas, reuniões e depoimentos.

PALAVRAS-CHAVE: mapeamento; modelagem; escrituras; política habitacional; posse; mutirão; política pública; governo; Minas Gerais; imóvel; habitação; processos estruturantes;

ABSTRACT

The aim of this work, developed in partnership between the Public Management (Gestão Pública) graduation at UFMG, within the scope of its laboratory course and the Companhia de Habitação de Minas Gerais - Minas Gerais Housing Company (Cohab Minas), is to analyze, to map, to improve and modeling the housing policy process, facilitating the obtaining of a residential property, the "Mutirão de Escrituras" –, developed and executed by Cohab Minas. The purpose of mapping in detail the processes involved in the Mutirão de Escrituras - Cohab Minas, identifying stages, actors, challenges and opportunities for improvement, is to contribute to modeling the appropriate policy to the different realities present in the municipalities of Minas Gerais, in addition to the continuous optimization of this important land regularization initiative, making it widely available.

By understanding existing procedures and their possible gaps, it is possible to effectively strengthen housing policy in Minas Gerais, promoting a fairer, more inclusive and sustainable urban environment for all citizens.

Therefore, the Report summarizes the information collected by the UFMG team and up to the present moment of submission, grouped through internal documents, interviews, meetings and statements.

KEYWORDS: mapping; modeling; scriptures; housing policy; possession; joint effort; public policy; government; Minas Gerais; real state; housing; structuring processes;

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 01	Visão macro do mutirão de escrituras ……..…….....	16
FIGURA 02	Visão geral da etapa de preparação da ação ……	17
FIGURA 03	Visão geral da etapa de atendimento em campo …….	18
FIGURA 04	Visão geral da etapa de processamento da documentação dos mutuários …….	19
FIGURA 05	Visão geral da etapa de formalização de posse ……...	20

LISTA DE QUADROS

QUADRO 01	Objetivo superior e objetivo da Política de Facilitação da Obtenção de Escritura …….	24
QUADRO 02	Resultados da Política de Facilitação da Obtenção da Escritura, e respectivos indicadores e fontes ….....	27
QUADRO 03	Resultados e atividades principais da Política de Facilitação da Obtenção da Escritura e respectivos indicadores, fontes e suposições …….……..	30

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Cohab Minas	Companhia de Habitação de Minas Gerais
UFMG	Universidade Federal de Minas Gerais
SEDE	Secretaria de Desenvolvimento Econômico
SEDESE	Secretaria de Desenvolvimento Social
PNADC	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
FCVS	Fundo de Compensação de Variações Salariais
CEJUSC	Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania
QL	Quadro Lógico

SUMÁRIO

1	Introdução …….....	9
2	Os Mutirões de Escritura da Cohab Minas: configuração e resultados ……	11
2.1	Cohab Minas: trajetória e configuração institucionais …..…….	11
2.2	A interinstitucionalidade do projeto Mutirão de Escrituras ……	13
2.3	Mapeamento das atividades do Mutirão de Escrituras ……...……	15
2.3.1	Etapa de preparação da ação ……...	17
2.3.2	Etapa de atendimento em campo ……	18
2.3.3	Etapa de processamento da documentação dos mutuários …….	19
2.3.4	Etapa de formalização de posse ……..……	19
3	Modelagem da política de facilitação da obtenção de escritura: o Mutirão de Escrituras ……..	20
3.1	Quadro Lógico …….....……..	21
3.2	Estruturação lógica da política de facilitação da obtenção de escritura: o Mutirão de Escrituras ……...…...	23
3.2.1	Objetivo superior da Companhia de Habitação de Minas Gerais - Cohab Minas ……...	24
3.3	Detalhamento do fluxo de atividades do Mutirão de Escrituras ….....	34
4	Conclusão …….....	37
5	Referências …….....	38

1. Introdução

A habitação é uma necessidade fundamental para a qualidade de vida urbana, especialmente em estados como Minas Gerais que enfrentam desafios significativos no acesso à moradia adequada. Em dados divulgados pela Fundação João Pinheiro, com base na PnadC (IBGE 2022), o estado é o segundo com maior déficit habitacional do país, com uma carência de aproximadamente 556 mil moradias. Nesse contexto, a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas desempenha um papel crucial na formulação e implementação de políticas habitacionais voltadas para a população de baixa renda.

Contudo, a problemática da habitação passa por uma série de fatores que contribuem para sua perpetuação. Uma delas é a regularização fundiária de imóveis habitacionais, etapa preliminar e necessária para a emissão da escritura da casa em nome do proprietário. Em Minas Gerais, esse processo enfrenta desafios significativos que impactam diretamente a qualidade de vida e a segurança jurídica de milhares de famílias.

Em muitas áreas urbanas e periurbanas do estado, especialmente nas regiões metropolitanas e em municípios de médio e grande porte, há uma grande quantidade de moradias construídas de maneira informal ou sem a documentação legal adequada, situação que gera uma série de problemas para os ocupantes, incluindo a incerteza quanto à posse efetiva da propriedade, dificuldade no acesso a serviços públicos essenciais, como água, luz e saneamento, além de impedir o usufruto de políticas sociais e econômicas voltadas para moradores regularizados.

Os entraves para a regularização fundiária são multifacetados, envolvendo questões burocráticas, legais e socioeconômicas. A grande quantidade de documentos requeridos e os custos elevados para a obtenção de escrituras são obstáculos frequentes, **s**obretudo para famílias de baixa renda. Além disso, a complexidade dos procedimentos legais, muitas vezes, dificulta o processo de regularização, tornando-o moroso e oneroso para os moradores. Isso evidencia a necessidade de as instituições responsáveis tornarem esse processo mais simples e acessível.

A falta de políticas públicas eficazes e integradas também contribui para a perpetuação da informalidade urbana, criando um ciclo de vulnerabilidade social e econômica para

as populações mais necessitadas. A ausência de um marco legal claro e de instrumentos adequados para lidar com as ocupações irregulares agrava ainda mais a situação, perpetuando a insegurança jurídica e o déficit habitacional.

O Mutirão de Escrituras, uma iniciativa da Cohab Minas, destaca-se como um esforço essencial para regularizar a situação jurídica de moradias populares em diversos municípios participantes do programa COHAB Mais Perto. Além de assegurar a posse legal aos moradores, esse programa visa promover sua inclusão social e econômica, fortalecendo o direito à propriedade e facilitando o acesso a benefícios públicos e privados mediante atividades que visam reduzir a morosidade, a dificuldade e as complicações jurídicas e cartoriais envolvidas no processo de regulamentação tradicional.

O objetivo deste trabalho é apresentar uma modelagem do Mutirão de Escrituras que permita, conforme solicitação da equipe da Cohab Minas ao Programa Imersão no Campo de Públicas: o Curso de Gestão Pública e a Prática Profissional, sua universalização para todos os municípios mineiros. Para tanto, procedeu-se, como estratégia para subsidiar a referida modelagem, à descrição e análise das iniciativas pioneiras do Mutirão de Escrituras, utilizando o modelo de mapeamento por fluxograma.

Para refletir sobre a demanda e apresentar as entregas como produtos, este relatório está dividido em dois capítulos, além desta introdução e da conclusão, a saber: no primeiro capítulo, é feita a descrição das iniciativas de Mutirão de Escrituras, destacando e apresentando a Cohab Minas com seus desafios e soluções, a relação interinstitucional do projeto e, por fim, a descrição de suas etapas; no segundo capítulo, é apresentada modelagem do projeto visando sua universalização, mobilizando-se a metodologia do marco lógico, nos termos de Peter Pfeiffer (2006).

2. Os Mutirões de Escritura da Cohab Minas: configuração e resultados

O projeto Mutirão de Escrituras, de cunho social, visa facilitar a formalização da posse para mutuários em municípios com propriedades construídas pela Cohab Minas. O processo, geralmente concluído em três meses, envolve atividades presenciais em parceria com o município receptor, abrangendo atendimento e orientação aos mutuários, além da coleta de documentação para a emissão das escrituras na sede da Cohab Minas. No decorrer deste capítulo, será apresentada a evolução institucional da Cohab Minas, com suas atribuições e planejamento, destacada a relação interinstitucional por ela estabelecida no projeto Mutirão de Escrituras, passando pelos atores presentes e, por fim, descritas as etapas que têm sido desenvolvidas para a obtenção da escritura, com detalhamento em fluxograma.

2.1. Cohab Minas: trajetória e configuração institucionais

Instituída pela Lei nº 3.403, de 2 de julho de 1965, a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - Cohab Minas, atualmente vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais, conforme Lei nº 24.313, de 28 de abril de 2023, tem como objetivo promover o acesso habitacional no estado. É válido ressaltar que a companhia atua no estado de maneira conjunta com a Subsecretaria de Habitação que compõe a Secretaria de Desenvolvimento Social, definida pelo Decreto no 48.660, de 28 de julho de 2023, conforme segue:

> Parágrafo único – A Subsecretaria de Política de Habitação, para cumprimento de suas competências e atribuições, atuará de forma conjunta com a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB–MG, estabelecendo o diálogo para oferta de assessoramento técnico aos municípios e elaboração e execução dos planos, programas, projetos e ações da política de habitação.

Atualmente, a Cohab Minas orienta-se por um planejamento de médio prazo (2024 - 2028) que é definido por oito objetivos estratégicos, sendo:

1. Aprimorar a relação da Cohab Minas com órgãos da administração pública, ampliando a conexão entre os serviços oferecidos e as políticas públicas existentes;
2. Adotar práticas que contribuam para a saúde financeira da Companhia;
3. Concluir as negociações nas ocupações Glória, Vicentão e Carolina Maria de Jesus, assegurando resoluções definitivas para a Cohab Minas;
4. Estabelecer parcerias inovadoras com o setor privado para viabilizar moradias adequadas para famílias de baixa renda;
5. Criar e estruturar o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) para uma gestão eficiente de ativos e créditos habitacionais;
6. Atuar de maneira estratégica, visando viabilizar a compensação da dívida do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) com o crédito ou alienação dos títulos do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS);
7. Investir em recursos humanos e meios tecnológicos para escalonar a entrega de títulos aquisitivos de imóveis, em colaboração com parceiros como CEJUSC e Defensoria Pública;
8. Participar ativamente como parceira executora da política habitacional conduzida pela SEDESE, buscando modernização e desenvolvimento de projetos inovadores em Minas Gerais.

Com o intuito de realizar seus objetivos estratégicos, a Cohab Minas desenvolve projetos para atender demandas pontuais ou continuadas dos municípios. Nesse ponto, pode-se citar a Consultoria Técnica em Habitação, destinada a prestar suporte aos municípios, viabilizando unidades habitacionais. Outro projeto também muito importante é o Meu Lar, que envolve modelagem e parcerias jurídicas com o Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) e a Defensoria Pública de Minas Gerais.

Com a missão de facilitar o acesso de famílias mineiras de baixa renda à moradia digna, por meio de soluções que garantam autonomia do cidadão com menor dependência do Estado, em 59 anos de existência, a Cohab Minas construiu cerca de 130 mil unidades habitacionais em 550 municípios mineiros. No entanto, muitas dessas unidades ainda não possuem suas escrituras formalizadas para os mutuários que

firmaram o financiamento. Nesse ponto, identifica-se um dos maiores desafios da companhia, qual seja, o de atender o alto número de solicitações de escrituras por essas moradias. Entende-se que a companhia enfrenta outros desafios voltados para a regularização fundiária, porém, o projeto Mutirão de Escrituras destina-se somente a facilitar que os títulos de posse sejam emitidos em nome dos proprietários.

Reconhecendo a importância da moradia digna como direito fundamental, o projeto Mutirão de Escrituras se configura como uma solução para assegurar, de forma célere e eficiente, a regularização fundiária e a emissão de escrituras para os cidadãos. Ao centralizar esforços e *expertise* em ações conjuntas, os mutirões fortalecem a relação interinstitucional, otimizam processos, reduzem o tempo de emissão de documentos para o mutuário e contribuem para diminuir o passivo de formalizações a serem realizadas nos municípios que ainda não receberam a política.

Por fim, vale destacar que o Mutirão das Escrituras já foi implementado em três municípios: Araxá, Pouso Alegre e Barbacena, que participam do programa COHAB Mais Perto. Em números, 273 escrituras foram emitidas em definitivo e outras 144 encaminhadas para o projeto Meu Lar. No momento, o Mutirão de Escrituras está sendo implementado nos municípios de Ipatinga e Timóteo, havendo a expectativa da realização de mutirões nos municípios de Uberaba, Passos e Muriaé.

2.2. A interinstitucionalidade do projeto Mutirão de Escrituras

Com base nas contribuições dos autores Menicucci (2002), Bresser-Pereira e Spink (2021), a expressão "política interinstitucional" refere-se a um conjunto de diretrizes, acordos ou protocolos estabelecidos entre diferentes instituições, sejam elas públicas ou privadas, para colaborar ou coordenar ações em áreas específicas de interesse mútuo. Essas políticas visam promover a cooperação, a troca de informações, a coordenação de esforços e a harmonização de práticas entre as instituições envolvidas, geralmente com o objetivo de alcançar resultados mais eficientes e eficazes do que seria possível se cada instituição agisse de forma isolada. Em geral, uma política interinstitucional é também uma política intersetorial, isto é, uma política que envolve diferentes políticas setoriais e ou entidades governamentais e não governamentais

(privadas ou públicas não-estatais), configurando, assim, uma política cuja gestão é feita por uma rede de atores.

Segundo Menicucci (2002), a intersetorialidade representa uma abordagem inovadora na gestão de políticas sociais, que visa compreender o cidadão em sua totalidade e estabelecer uma lógica integrada para administrar a cidade. Essa abordagem supera a segmentação e a falta de articulação que frequentemente caracterizam as ações públicas setoriais, encapsuladas em nichos específicos que se sobrepõem às subdivisões profissionais ou disciplinares. Nesse sentido, a intersetorialidade implica não apenas a síntese de conhecimentos, mas também a articulação de práticas, unificando a produção de conhecimento e estratégias de ação com o objetivo de promover a inclusão social. Implementar a intersetorialidade e, portanto, a interinstitucionalidade, não apenas requer mudanças nas concepções e no pensamento, mas também valores de cooperação e parceria. Assim, no campo das ações e práticas, esse paradigma de gestão de políticas sociais está ligado à construção de redes como meio para articular atores, tanto na produção de conhecimento quanto nas intervenções na realidade.

Nesse sentido, cabe salientar que o projeto Mutirão de Escrituras envolve a participação dois atores: a Cohab Minas e as prefeituras municipais. A Cohab Minas, instituição responsável pelo projeto, atua na coordenação e organização, assegurando que todas as etapas necessárias sejam efetuadas de forma correta. As prefeituras fornecem suporte técnico e administrativo, auxiliando na coleta de documentos e no processo necessário para a obtenção das escrituras.

A parceria com as prefeituras é valorizada por sua imensa importância no desenvolvimento das atividades do Mutirão de Escrituras, o que se traduz na existência do programa Cohab Mais Perto, cujo objetivo principal é aproximar a Companhia das comunidades para que estas sejam orientadas sobre os benefícios fornecidos, facilitando assim o acesso aos mesmos. A iniciativa é considerada bem-sucedida, ao passo que foram estabelecidas parcerias com 317 municípios mineiros. Através da relação entre municípios e Cohab promovida pelo programa, muitos dos trâmites burocráticos e preparativos são adiantados, tornando o mutirão mais eficiente e o processo menos moroso. Enquanto o Cohab Mais Perto foca na proximidade com o município e na preparação das comunidades beneficiadas, o Mutirão de Escrituras efetiva a regularização fundiária, com ambos os programas

atuando de maneira integrada em prol do mesmo objetivo: facilitar a obtenção das escrituras dos imóveis aos mutuários.

Bresser-Pereira e Spink (2021) argumentam, em seu livro “Governança e Políticas Públicas: Teoria e Prática", que a eficácia das políticas públicas pode ser significativamente aumentada quando múltiplos atores colaboram de maneira estruturada e cooperativa, em vez de adotar abordagens isoladas e hierárquicas. Segundo os autores, em um ambiente de gestão em rede, a integração de diversos *stakeholders* permite a criação de parcerias estratégicas que promovem mais transparência, compartilhamento de responsabilidades, participação na formulação e implementação de políticas públicas. De acordo com os autores, modelos de gestão em rede permitem, como preconizam os estudos sobre intersetorialidade, que instituições colaborem de maneira estruturada, facilitando a criação de parcerias e a cooperação necessária para alcançar objetivos comuns na administração pública (p. 65).

Portanto, é possível afirmar que o conceito de gestão em rede se relaciona com a ideia de política interinstitucional e intersetorial, conforme exemplificado pelo Mutirão de Escrituras. Esse mutirão envolve uma colaboração coordenada entre os dois atores apresentados – Cohab Minas e as prefeituras municipais-, em que cada um desempenha um papel crucial na obtenção das escrituras para os imóveis. A Cohab Minas coordena e organiza o processo, enquanto as prefeituras oferecem suporte técnico e administrativo. Além disso, programas como o Cohab Mais Perto reforçam essa gestão em rede, promovendo uma proximidade maior entre a Companhia e os municípios, facilitando o acesso aos benefícios oferecidos e agilizando alguns trâmites burocráticos que fazem parte do processo. Assim, a gestão em rede, com suas diretrizes de troca de informações, cooperação, e concordância de práticas, permite que esses esforços conjuntos possam resultar em um processo mais eficiente e menos moroso, alcançando resultados mais eficazes na obtenção das escrituras.

2.3 Mapeamento das atividades do Mutirão de Escrituras

As atividades do Mutirão de Escrituras são implementadas em quatro etapas, sendo:

(i) Preparação da ação: Consiste em acordar a realização e planejar conjuntamente todos os detalhes para que o mutirão aconteça;

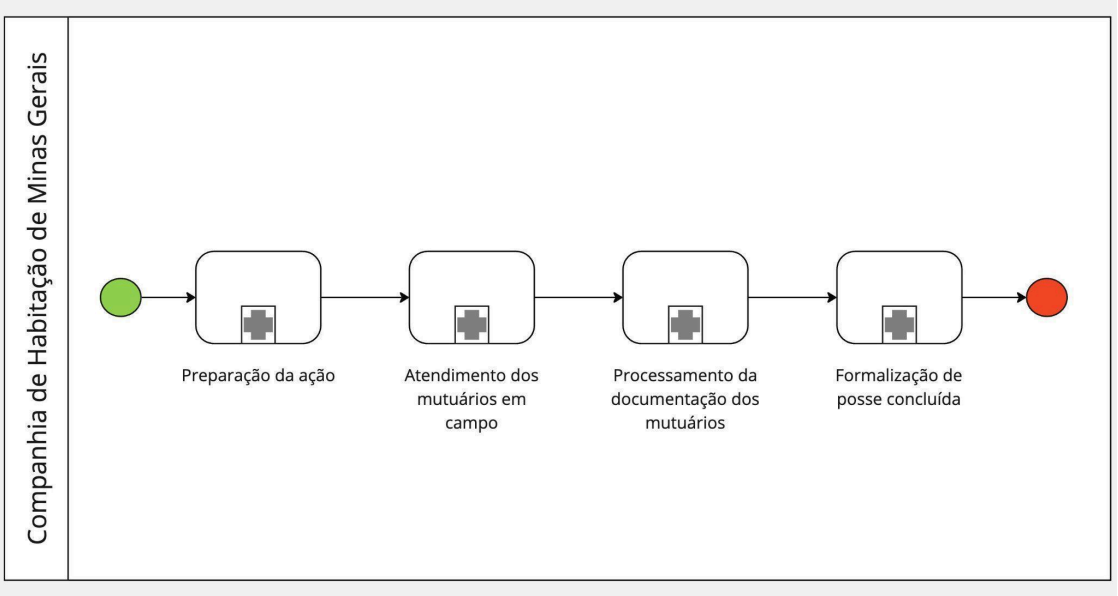
(ii) Atendimento dos mutuários em campo: Inicia-se com o deslocamento da equipe da Cohab Minas para o município e desemboca na realização dos atendimentos aos mutuários;

(iii) Processamento da documentação dos mutuários: Consiste na análise final da documentação recebida e seu encaminhamento para a formalização;

(iv) Formalização de posse concluída: Momento final em que é entregue a escritura junto com o kit de escritura.

Esse fluxo completo pode ser observado na Figura 01:

Figura 01 - Visão macro do mutirão de escrituras

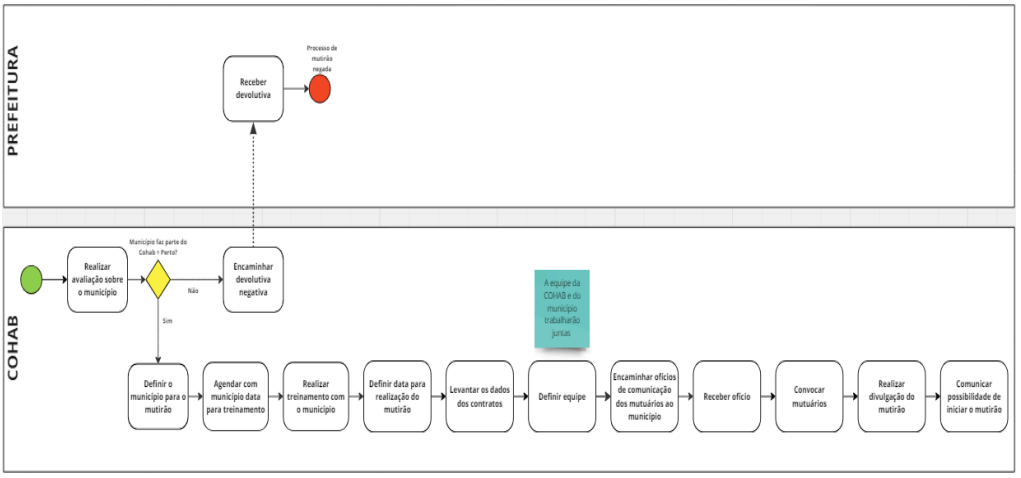


Fonte: Elaboração própria, com base nas informações fornecidas pela Cohab Minas

Torna-se necessário destacar que, nas quatro etapas em que se desenvolvem as atividades, a prefeitura municipal desempenha um papel crucial durante o processo de obtenção da escritura para os mutuários. Na sequência, será detalhada cada etapa presente na visão macro desse processo.

2.3.1 Etapa de preparação da ação

Figura 02 - Visão geral da etapa de preparação da ação



Fonte: Elaboração própria, com base nas informações fornecidas pela Cohab Minas

O início do processo se dá com a escolha do município, que é realizada pela Cohab Minas. Essa escolha leva em conta, além da manifestação de interesse do município em realizar o Mutirão de Escrituras e o tamanho da demanda por escrituras, priorizando aqueles cuja demanda é maior ou viável, do ponto de vista técnico, por exemplo, empreendimento regularizado, passível de mutirão, pois, em empreendimentos ainda não regularizados do ponto de vista cartorário, não cabe a realização de mutirão. Posteriormente, é agendada uma reunião com os envolvidos (Cohab Minas e prefeitura) para alinhar expectativas e responsabilidades, além de definir as próximas etapas do processo de regularização das escrituras.

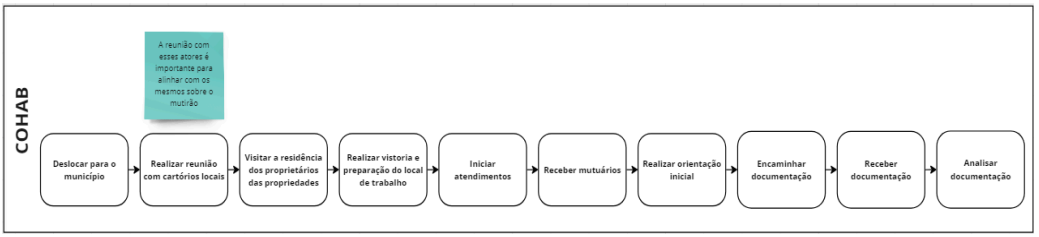
Após o firmamento do compromisso entre essas duas instituições, é acordada com o município uma data para que os servidores municipais sejam capacitados para a realização do mutirão. O treinamento ocorre de maneira presencial em Belo Horizonte, na Cidade Administrativa. A agenda é definida de forma colaborativa entre as equipes da Cohab Minas e da prefeitura, considerando a disponibilidade de ambas as partes e a disponibilidade do material de trabalho necessário aos atendimentos.

Logo em seguida, é realizado um estudo pelas duas instituições para o agendamento do início do mutirão, o que requer, por parte da Cohab Minas, consulta e levantamento

dos dados contratuais dos mutuários. Acordada a data e reunidas as informações necessárias, a equipe da Cohab Minas encaminha oficialmente ao município o ofício de convocação aos mutuários. Por sua vez, a equipe municipal realiza a divulgação *in loco* do início da execução do mutirão em seu território. Nesse momento, fica sob a responsabilidade do município a definição da estratégia de divulgação, tendo como base seu conhecimento local, cabendo a Cohab Minas a autorização de eventuais artes/materiais publicitários a serem utilizados.

2.3.2 Etapa de atendimento em campo

Figura 03 - Visão geral da etapa de atendimento em campo



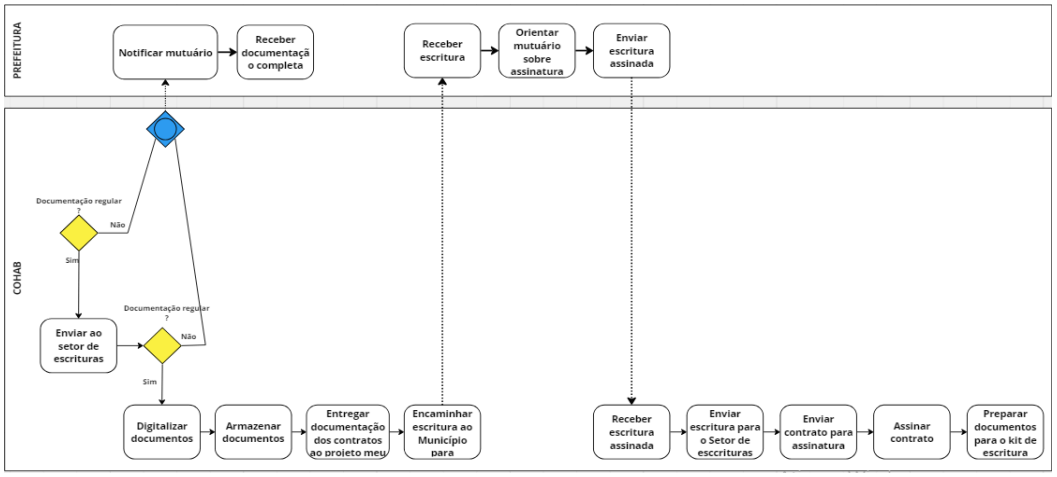
Fonte: Elaboração própria, com base nas informações fornecidas pela Cohab Minas

Nessa etapa, a equipe da Cohab Minas se prepara para se deslocar até o município em que ocorrerá o mutirão, enviando ofícios aos mutuários e à prefeitura para comunicar a data do evento e os documentos necessários. Essa preparação é coordenada pelo Conselho da Direção da Habitação, que mantém contato institucional para alinhar expectativas e necessidades com o município. Isso inclui a alocação de recursos financeiros para cobrir despesas como viagens, subsistência e deslocamentos durante o mutirão.

Posteriormente, a prefeitura informa aos mutuários os documentos necessários para a regularização e atua como o principal canal de comunicação entre a Cohab Minas e os mutuários. Os documentos necessários para dar entrada na escritura são: carteira de identidade, CPF, certidão de estado civil e informação sobre a profissão. A prefeitura recebe e envia toda a documentação assinada para as partes competentes, mas não realiza análise dos documentos, tarefa que cabe à gerência da equipe estadual. Além disso, a prefeitura é responsável por notificar os mutuários sobre o progresso do processo, convocá-los para reuniões e fornecer o atendimento inicial.

2.3.3 Etapa de processamento da documentação dos mutuários

Figura 04 - Visão geral da etapa de processamento da documentação dos mutuários



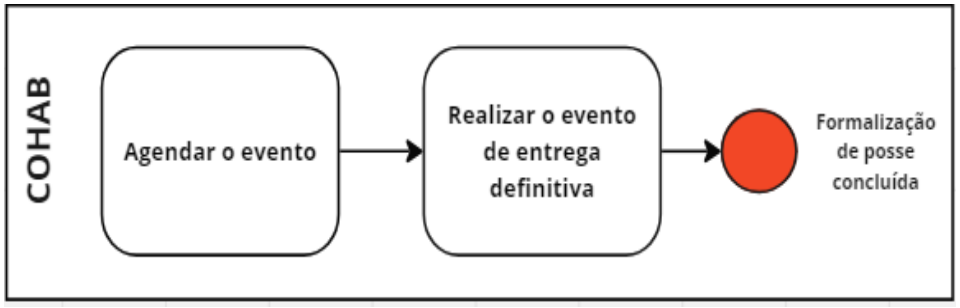
Fonte: Elaboração própria, com base nas informações fornecidas pela Cohab Minas

Recebida toda a documentação necessária ao processamento da escritura, a Cohab Minas realiza uma verificação dupla para garantir a regularidade dos documentos em dois setores distintos. Para tanto, todos os documentos são analisados, digitalizados e armazenados de forma adequada para referência futura.

Os contratos com pendência são encaminhados ao Projeto “Meu Lar”. O projeto Meu Lar leva ao CEJUSC os casos em que houve alteração da ocupação do imóvel ou alteração do estado civil do morador de origem, que impedem a emissão e assinatura das escrituras de forma administrativa. Os contratos sem pendências são enviados ao município para que os mutuários possam assinar. O processo de assinatura das escrituras segue um procedimento formal, no qual a Cohab Minas atua como vendedora, os mutuários como compradores, e são necessárias testemunhas. Para os terrenos que estiverem registrados em nome do município, o prefeito também precisa assinar.

2.3.4 Etapa de formalização de posse

Figura 05 - Visão geral da etapa de formalização de posse



Fonte: Elaboração própria, com base nas informações fornecidas pela Cohab Minas

Após a assinatura final, o processo de regularização fundiária é formalmente concluído. A Cohab Minas e a prefeitura colaboram na organização de um evento para a entrega das escrituras aos mutuários. A divulgação do evento e a convocação das famílias são responsabilidades do município, geralmente realizadas por meio de ofícios.

A entrega das escrituras não apenas marca o encerramento do processo para os beneficiários diretos, mas também serve como incentivo para outros interessados procurarem a Cohab Minas e a prefeitura a fim de regularizarem suas próprias situações fundiárias, ao testemunharem o sucesso dos vizinhos na obtenção dos documentos.

Durante a cerimônia, os contratos são formalmente entregues, completando o ciclo do processo de regularização fundiária. O agendamento da entrega das escrituras depende da quantidade adequada de documentos prontos e da disponibilidade de agenda de atores políticos e da direção da Companhia. A formalização da posse é realizada exclusivamente para aqueles que atenderam a todos os requisitos documentais.

3. Modelagem da política de facilitação da obtenção de escritura: o Mutirão de Escrituras

Para a modelagem da Política de Facilitação da Obtenção de Escritura: o Mutirão de Escrituras, aqui realizada, foi mobilizada a metodologia do Quadro Lógico, nos termos colocados por Peter Pfeiffer (2006). Na primeira seção, é apresentada essa técnica, destacando-se sua estrutura e processo de construção. Na segunda seção, com base nas orientações metodológicas de Pfeiffer (2006) e no conhecimento prévio do Mutirão de Escrituras, sintetizado no primeiro capítulo, é apresentada a modelagem da política.

3.1 Quadro Lógico

Nesta seção, é apresentada a metodologia de planejamento de políticas públicas, denominada Quadro Lógico, que é, segundo Pfeiffer (2006), uma ferramenta usada para o planejamento, monitoramento e avaliação de projetos, fornecendo uma estrutura clara e lógica para definir objetivos, atividades e indicadores. Essa técnica permite verificar se um projeto está bem estruturado, seu acompanhamento sistemático e uma avaliação mais fácil e mais objetiva.

> O QL consiste de um conjunto de conceitos interdependentes que descrevem, de modo operacional e organizado, numa matriz, os aspectos mais importantes de um projeto de intervenção (PFEIFFER, 2006, p.148).

Em termos gerais, a estrutura de um projeto de intervenção deve apresentar conexão lógica entre insumos/atividades, atividades/resultados, resultados/objetivo do projeto e objetivo do projeto/objetivo superior. Essa cadeia deve incluir as "suposições importantes", que são fatores externos cruciais para o sucesso do projeto. Os insumos, atividades, resultados e objetivos previstos devem estar vinculados a indicadores precisos e válidos e suas respectivas fontes de comprovação.

Existem duas abordagens principais no Quadro Lógico: a lógica vertical e a lógica horizontal. A lógica horizontal, conforme Bolay (1993), inclui insumos, atividades, resultados ou objetivos com seus indicadores e fontes de comprovação no mesmo nível do quadro, com a inclusão de suposições eventualmente necessárias. A lógica

vertical supõe, como antecipado, conexão lógica entre esses níveis. Essa é a abordagem defendida por Pfeiffer (2006), conforme detalhado a seguir.

No Quadro Lógico, a primeira coluna refere-se à lógica da intervenção, que é crucial para estruturar o projeto. Ela é dividida em quatro níveis principais:

1. Objetivo superior:
    - Esse objetivo é orientador e geralmente vinculado à missão da organização responsável pela política. É uma visão ampla e de longo prazo e deve ser realista e visível para motivar todos os envolvidos.
2. Objetivo do projeto/ política:
    - Também conhecido como "*purpose*" ou "*outcome*", esse objetivo descreve o efeito desejado da intervenção e deve refletir as mudanças necessárias para resolver o problema identificado e considerar a mudança de comportamento das pessoas e instituições afetadas pelo problema. Esse objetivo deve contribuir, de maneira efetiva e mensurável, para a realização do objetivo superior.
3. Resultados:
    - São os bens ou serviços que o projeto produz, eles são o produto direto das atividades desenvolvidas no âmbito do projeto/política e devem ser gerenciáveis e atribuídos à atuação da equipe responsável pelo projeto. Destaca-se que o conjunto dos resultados previstos deve ser necessárias e suficientes para o alcance do objetivo do projeto/política
4. Atividades principais:
    - São essenciais para alcançar os bens e serviços desejados. Cada resultado esperado deve ser associado a uma série de atividades específicas, e a relação entre essas atividades e os resultados deve ser lógica e clara, isto é, elas devem ser necessárias e suficientes para a realização do resultado a que se vinculam.
5. Insumos:
    - Referem-se aos recursos financeiros, materiais e humanos necessários e suficientes para a realização das atividades.

Na segunda coluna do Quadro Lógico, são definidos os indicadores objetivamente comprováveis, que são essenciais para avaliar a eficácia, eficiência e efetividade do projeto/política. Os indicadores são descrições operacionais dos objetivos, resultados, atividades e insumos, especificando sua quantidade, qualidade, tempo e local a serem

produzidos ou disponibilizados. Na terceira coluna, são detalhadas as fontes de comprovação dos indicadores, que são essenciais para garantir sua disponibilidade, validade e confiabilidade. Essa coluna registra onde as informações e dados dos indicadores podem ser encontrados e verificáveis.

Finalmente, na quarta coluna do Quadro Lógico, são registradas as suposições importantes, que são fatores externos críticos para o sucesso do projeto, mas que estão fora do controle direto da equipe de gerenciamento. Essas suposições ajudam a identificar e mitigar riscos que podem impactar a eficácia da intervenção.

3.2 Estruturação lógica da política de facilitação da obtenção de escritura: o Mutirão de Escrituras

Após identificar os problemas, suas causas e consequências e definir a questão a ser abordada pelo Mutirão de Escrituras, é crucial, em colaboração com a equipe de gestores da Cohab Minas e da prefeitura do município parceiro, estabelecer o objetivo ao qual a Política de Facilitação da Obtenção de Escritura: o Mutirão de Escritura deve estar alinhado. Esse alinhamento é fundamental para garantir que todas as ações do projeto sejam direcionadas de maneira eficaz para a resolução do problema identificado.

A estrutura lógica Política de Facilitação da Obtenção de Escritura: o Mutirão de Escritura está detalhada nos quadros a seguir, com exceção dos insumos, que irão requerer da Cohab Minas um tratamento baseado nas experiências prévias do Mutirão de Escrituras. O Quadro 1 apresenta os objetivos da Cohab Minas e o objetivo da política e respectivos indicadores. O Quadro 2 descreve os resultados necessários e suficientes para alcançar os objetivos da política, também seguidos de indicadores. Finalmente, o Quadro 3 especifica as atividades necessárias para alcançar esses resultados, incluindo os indicadores que serão utilizados para medir o progresso e as fontes de verificação que garantirão a precisão e a validade das informações coletadas. Essa abordagem estruturada assegura que cada fase do projeto seja monitorada e avaliada de maneira eficaz, promovendo transparência e responsabilidade ao longo da

execução do Mutirão, apontando, simultaneamente, os indicadores que permitirão a avaliação de seus efeitos no público-alvo e seu impacto social.

3.2.1 Objetivo superior da Companhia de Habitação de Minas Gerais - Cohab Minas

Conforme a documentação disponibilizada, o objetivo principal da Cohab Minas é reduzir o déficit habitacional e promover a urbanização de vilas e favelas. Para atingir esse objetivo, a Cohab Minas implementa estratégias que buscam melhorar as condições de moradia e infraestrutura nas áreas mais carentes, contribuindo, assim, para a inclusão social e a qualidade de vida dos residentes.

Para alcançar seu objetivo superior, a Cohab Minas se organiza em diversos objetivos específicos (seus objetivos estratégicos, apontados na seção 2.1), buscado em diferentes intervenções, incluindo a política cuja modelagem é aqui proposta: a Política de Facilitação da Obtenção de Escritura: o Mutirão de Escritura. O objetivo geral da Companhia e o dessa política são apresentados, de forma sintética como recomenda Pfeiffer (2006), no Quadro 1:

Quadro 1- Objetivo superior e objetivo da Política de Facilitação da Obtenção de Escritura

Lógica de intervenção		Indicadores	Fontes de verificação
Objetivo superior (Cohab Minas)	Estado de Minas Gerais reduz o déficit habitacional	Número de parcerias para viabilizar novas habitações Número de habitações com melhorias % de redução do déficit habitacional em Minas Gerais % de redução de habitações precárias Número de áreas com regularização e requalificação urbana	Controle de Empreendimentos Cohab Minas Minas e-Dados
Objetivo da Política de	Mutuários da Cohab Minas regularizam a	Número de imóveis regularizados% de redução de imóveis	Banco de dados da política

Facilitação da Obtenção de Escritura	posse de seus imóveis	sem escrituras	

Fonte: Elaboração própria.

O objetivo superior da Cohab Minas é a **redução do déficit habitacional em Minas Gerais.** Para avaliar o progresso rumo a esse objetivo, portanto, a efetividade da contribuição da Cohab Minas para a política habitacional do Estado de Minas Gerais, são propostos cinco indicadores principais:

1. "Número de parcerias para viabilizar novas habitações" se refere ao total de acordos ou colaborações estabelecidos com outras entidades, organizações ou empresas para ajudar a construir novas moradias.
2. "Número de habitações com melhorias" refere-se ao total de residências que passaram por melhorias ou reformas. Essas melhorias podem incluir uma variedade de ações destinadas a atualizar, reparar ou ampliar imóveis existentes.
3. "% de redução do déficit habitacional em Minas Gerais" mede o impacto das ações da Cohab e de seus parceiros na redução do déficit habitacional no Estado de Minas Gerais.
4. “% de redução de habitações precárias” mede a diminuição do número de moradias que se encontram em condições inadequadas após a implementação de ações específicas voltadas para melhorar a qualidade das habitações.
5. “Número de áreas com regularização e requalificação urbana” se refere à quantidade de áreas que passaram por processos de regularização e requalificação urbana.

As fontes de verificação para esses indicadores são:

1. Controle de Empreendimentos: Banco de dados da Cohab Minas contendo informações sobre moradias e áreas urbanas melhoradas e ou requalificadas no estado e de parcerias firmadas em determinado período (ano, mês, conforme definição da Cohab Minas).

2. Plataforma Minas e-Dados: Desenvolvida e disponibilizada pela Fundação João Pinheiro. Essa ferramenta oferece dados abrangentes sobre diversos aspectos da infraestrutura urbana de Minas Gerais, incluindo o déficit habitacional.

O objetivo da Política de Facilitação da Obtenção de Escritura: o Mutirão de Escritura é **regularizar a posse dos imóveis pelos mutuários da Cohab Minas.** Para monitorar e avaliar o alcance desse objetivo, portanto, do efeito da política, são definidos dois indicadores principais:

1. "Número de imóveis regularizados pela Cohab Minas" refere-se ao total de propriedades que foram formalmente regularizadas pela Cohab Minas em um determinado período (ano, mês, conforme definição da Cohab Minas). A regularização de imóveis é um aspecto crucial para garantir que as propriedades estejam em conformidade com as normas legais e urbanísticas.
2. "Percentual de redução de imóveis sem escrituras" mede a diminuição percentual no número de imóveis que ainda não possuem a documentação formal de propriedade, ou seja, aqueles que não têm escritura registrada. Esse indicador é importante para avaliar o efeito da política em resolver a questão da regularização documental das propriedades.

A fonte de verificação desses indicadores é o banco de dados da Política de Facilitação da Obtenção de Escrituras, doravante Banco de dados da política, a ser construído. Sua configuração deverá fornecer registros detalhados sobre os resultados produzidos e as atividades desenvolvidas durante a implementação.

Destaca-se, como antecipado, que esses indicadores e fontes de verificação são essenciais para garantir o monitoramento e avaliação resultados esperados da Política de Facilitação da Obtenção de Escritura: o Mutirão de Escrituras, permitindo, eventualmente, correção de seu desenho, seja com a redefinição dos resultados e atividades, seja com a reconfiguração dos parceiros institucionais envolvidos em sua implementação.

No Quadro 2, são apresentados os resultados esperados da Política de Facilitação da Obtenção de Escritura: o Mutirão de Escrituras.

Quadro 02 - Resultados da Política de Facilitação da Obtenção da Escritura, e respectivos indicadores e fontes

Lógica da intervenção		Indicadores	Fontes de verificação
Resultados	1- Municípios participantes do Cohab Mais Perto aderem ao Mutirão de Escrituras	1.1- Número de municípios participantes	Banco de dados da política
	2- Profissionais municipais capacitados para implementar o Mutirão de Escrituras	2.1- Número de profissionais municipais capacitados	
	3-Mutuários atendidos por profissionais da Cohab Minas e prefeituras	3.1- Número total de mutuários atendidos 3.2- Número de mutuários atendidos com documentação regular 3.3- Número de mutuários atendidos com documentação encaminhada para regularização	
	4- Mutuários com imóveis regularizados	4.1- Número de mutuários com escritura emitida e entregue	

Fonte: Elaboração própria.

Os quatro resultados esperados da Política de Facilitação da Obtenção de Escritura: o Mutirão de Escrituras e respectivos indicadores e fontes são os seguintes:

1. **Municípios participantes do Cohab Mais Perto aderem ao Mutirão de Escrituras:**

- Número de municípios participantes: Ajuda a medir o sucesso do projeto em termos de adesão e execução. Um alto número de municípios participando do programa Cohab Mais Perto pode indicar que a política está alcançando suas metas e objetivos de forma eficaz, visto que a participação dos municípios é um dos critérios para o sucesso do programa.

2. **Profissionais Municipais Capacitados para implementar o mutirão de escrituras**

    - Número de profissionais municipais capacitados: Profissionais capacitados têm conhecimento e habilidades necessárias para executar as tarefas relacionadas ao mutirão de escrituras de forma correta. Isso inclui a verificação e processamento dos documentos, atendimento aos mutuários e coordenação com outras partes envolvidas. A capacitação desses profissionais é importante, pois ajuda a minimizar os erros nos processos.

3. **Mutuários atendidos por profissionais da Cohab Minas e prefeituras no mutirão de escrituras**

    Número total de mutuários atendidos: Quanto maior o número de mutuários atendidos, maior é o benefício direto do mutirão para a população.

    - Número de mutuários atendidos com documentação regular: Permite identificar problemas recorrentes na documentação dos mutuários. Se um número significativo de documentos estiver regular, pode-se supor que o processo de orientação e suporte oferecido aos mutuários está adequado.
    - Número de mutuários atendidos com documentação encaminhada para regularização: Permite identificar a necessidade de revisões ou correções. Se muitos documentos são encaminhados para regularização com problemas, isso pode sugerir a necessidade de melhorias na orientação e suporte aos mutuários.

4. **Mutuários com Imóveis Regularizados**

    - Número de mutuários com escritura emitida e entregue: O número de mutuários com escritura emitida e entregue representa a realização final

do objetivo do mutirão, que é efetivamente regularizar a propriedade dos mutuários.

A fonte de verificação para todos os resultados, como antecipado, é o banco de dados da política, que é essencial para a coleta e armazenamento de informações sobre os municípios participantes, profissionais capacitados e mutuários atendidos, garantindo a transparência e precisão na avaliação dos resultados. Seu monitoramento é importante para avaliação da eficácia da política. As atividades são apresentadas no Quadro 03.

Quadro 03 – Resultados e atividades principais da Política de Facilitação da Obtenção da Escritura e respectivos indicadores, fontes e suposições

Resultados	Lógica de intervenção	Indicadores	Fontes de verificação	Suposições Importantes
1- Municípios participantes do Cohab Mais Perto aderem ao Mutirão de Escrituras	1.1- Identificar os municípios participantes do programa Cohab Mais Perto 1.2 - Selecionar municípios para participar do mutirão de escrituras 1.3- Pactuar com as prefeituras dos municípios selecionados a realização do mutirão	1.1- Número de municípios identificados como integrantes do programa. 1.2- Número de municípios selecionados. 1.3- Número de acordos formalizados	Banco de dados do programa Cohab Mais Perto	1- Governos municipais aderem ao mutirão
2- Profissionais municipais capacitados para implementar o Mutirão de Escrituras	2.1- Realizar os programas de treinamento dos profissionais municipais	2.1- Número de treinamentos realizados e profissionais capacitados	Banco de dados da política	2- Profissionais municipais assimilam o conteúdo da capacitação
3-Mutuários atendidos por profissionais da Cohab Minas e prefeituras	3.1- Coordenar a realização dos atendimentos 3.2- Auxiliar mutuários na preparação e submissão de documentos necessários para a regularização 3.3- Revisar e, se for o caso, validar a documentação submetida pelos mutuários	3.1- Número de atividades de coordenação realizadas 3.2- Número de mutuários atendidos 3.3- Número de documentações aprovadas na primeira submissão. 3.3- Número de documentos que requerem providências adicionais	Banco de dados da política Relatórios de conformidade documental	
4- Mutuários com imóveis regularizados	4.1- Emitir e entregar as escrituras regularizadas aos mutuários 4.2 - Registrar as escrituras, assinadas pelas partes, nos cartórios competentes	4.1.- Número de escrituras emitidas e entregues 4.2 - Número de escrituras registradas nos cartórios competentes	Banco de dados da política	

O Quadro 3 descreve as principais atividades do Mutirão de Escrituras, alinhadas com os resultados apresentados no Quadro 2, os respectivos indicadores, que permitirão avaliar sua eficiência, além de suposições cuja realização deverá ser monitorada pela equipe gestora da política. O encadeamento lógico entre resultados, atividades e suposições é detalhado a seguir:

Para a realização do primeiro resultado – Municípios participantes do Cohab Mais Perto -, são previstas três atividades principais, quais sejam: **identificar os municípios participantes do programa Cohab Mais Perto; selecionar municípios para participar do mutirão de escrituras** e **pactuar com as prefeituras dos municípios selecionados a realização do mutirão**. Para a seleção dos municípios integrantes do Cohab Mais Perto, recomenda-se a definição de critérios transparentes, que denotam os valores de universalidade e impessoalidade da administração pública, tais como, o número de mutuários cujos imóveis não possuem escrituras, que pode ser suplementado por outros, como o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) ou renda *per capita* do município. Os indicadores desse primeiro resultado estão indicados na terceira coluna do quadro, especificamente, o número de municípios identificados como integrantes do programa; o número de municípios selecionados e o número de acordos formalizados, constantes no banco de dados do Projeto COHAB Mais Perto.

Para a realização do segundo resultado - Profissionais municipais capacitados para implementar o Mutirão de Escrituras -, é prevista a atividade de **realizar os programas de treinamento dos profissionais municipais.** O conteúdo desses programas deve ser preparado previamente, em interlocução com as prefeituras, de forma a incorporar as especificidades do município e informações sobre as condições dos mutuários. Ao final do treinamento, é recomendável a utilização de estratégias de avaliação do conteúdo ministrado e do aprendizado adquirido, que pode ter a forma de aplicação de um questionário. O indicador dessa atividade é o número de programas de treinamento realizados e profissionais capacitados, que deverá constar no banco de dados da política, sob a forma de listas de profissionais envolvidos nos mutirões, incluindo detalhes relativos a horários, funções, e nos relatórios financeiros da Cohab Minas relativos à política. Destaca-se que o planejamento e a execução adequados do treinamento assegura a implementação bem sucedida do mutirão, ao evitar improvisação por parte dos profissionais envolvidos no atendimento aos mutuários.

Para a realização do terceiro resultado - Mutuários atendidos por profissionais da Cohab Minas, prefeituras e cartórios -, são previstas três atividades principais: **coordenar, junto com profissionais da prefeitura, a realização dos atendimentos; auxiliar os mutuários na preparação e submissão de documentos necessários para a regularização;** e, por fim, **revisar e validar a documentação submetida pelos mutuários**. Os indicadores dessas atividades são o número de atividades de coordenação realizadas, que podem tomar a forma de reuniões ou providências de organização dos atendimentos, tomadas junto com profissionais da prefeitura e cartório; o número total de mutuários atendidos; e número de documentações aprovadas na primeira submissão, que reflete a eficácia dos procedimentos e orientações fornecidas aos mutuários, e o número de documentos que requerem providências adicionais para regularização. A principal fonte de verificação desses indicadores é o banco de dados do projeto, especificamente, o relatório de conformidade documental.

Por fim, para a realização do quarto resultado - Mutuários com imóveis regularizados -, são previstas duas atividades principais: **registrar as escrituras, assinadas pelas partes, nos cartórios competentes; emitir e entregar as escrituras aos mutuários**, cujos indicadores são, respectivamente, o número de escrituras registradas nos cartórios competentes e o número de escrituras emitidas e entregues. Esses indicadores são medidas tangíveis da realização bem sucedida do mutirão, e as informações para sua construção devem constar também no banco de dados da política.

As suposições incluídas na quarta coluna do Quadro 3 requerem atenção especial. Como antecipado, suposições indicam eventos de cuja realização positiva depende a implementação bem-sucedida das políticas públicas, mas essa realização está fora do campo de atuação, isto é, fora da governabilidade da equipe por elas responsáveis.

Na Política de Facilitação da Obtenção de Escritura, estão colocadas duas suposições no nível das atividades, e sua efetivação é condição para a realização dos primeiro e segundo resultados esperados, conforme segue:

1. **Governos municipais aderem ao Mutirão:** a adesão dos governos municipais é essencial para a realização do mutirão. Embora a equipe da Cohab Minas deva buscar essa adesão, ela também depende de fatores sobre os quais ela não tem governabilidade, como o interesse das prefeituras em participar ou suas condições organizacionais, como disponibilidade de profissionais e recursos

financeiros e materiais que possam ser alocados para o mutirão. Destaca-se, no entanto, que, sem a participação ativa das prefeituras, o alcance da política pode ser limitado, dada a importância dos profissionais municipais na organização do mutirão, seja na divulgação do evento junto à população potencialmente beneficiária, adotando estratégias adequadas de comunicação, seja na disponibilização de local para realização do evento, recursos humanos e outros recursos necessários ao atendimento dos mutuários.

2. **Profissionais municipais assimilam o conteúdo da capacitação:** A equipe da Cohab Minas tem governabilidade apenas sobre a organização e qualidade do treinamento dos profissionais que irão participar do mutirão, mas não sobre a assimilação, por parte desses profissionais, do conteúdo ministrado. Assim, a realização do segundo resultado (Profissionais municipais capacitados para implementar o mutirão de escrituras) também depende dos profissionais. Destaca-se que, para que esses profissionais possam executar suas funções de maneira eficaz durante o mutirão, é fundamental que eles assimilem o conteúdo do treinamento. Isso inclui a compreensão dos procedimentos, normas e ferramentas necessárias para o processo de análise da documentação apresentada pelos mutuários, eventual encaminhamento de providências necessárias à sua regularização, e, por fim, emissão e registro de escrituras.

Por fim, deve ser destacada a importância do planejamento e implementação de um sistema de informações específico para a Política de Facilitação da Obtenção de Escrituras. O planejamento deve abranger o mapeamento das informações necessárias à construção dos indicadores previstos no desenho lógico da política, aqui sintetizado nos quadros relativos aos seus objetivos, resultados e atividades; a forma de coleta das informações, e as estratégias a serem mobilizadas em seu tratamento e análise. A implementação desse sistema, por outro lado, envolve a alocação de profissionais capacitados para o desenvolvimento das atividades indicadas, que são essenciais para o monitoramento da política, verificando sua eficiência na utilização dos recursos empregados, e sua eficácia na produção dos resultados, bem como para a avaliação de seus efeitos sobre os mutuários da Cohab Minas. Destaca-se, por fim, que esse sistema de informações deve conter também um banco de dados atualizado com todos os

beneficiários elegíveis para a política (isto é, aqueles cujos imóveis não estão regularizados).

3.3 Detalhamento do fluxo de atividades do Mutirão de Escrituras

A implementação do Mutirão de Escrituras, realizada pelos profissionais da Cohab Minas em colaboração com as prefeituras municipais, é dividida em quatro etapas principais, apresentadas a seguir com a indicação das equipes por elas responsáveis:

1. **Preparação da ação:**
    - Equipe da Cohab Minas seleciona os municípios aptos a participar do mutirão, conforme critérios previamente definidos
    - Equipe da Cohab Minas planeja o mutirão, junto com prefeitura, definindo responsabilidades e etapas e considerando o número de mutuários que potencialmente irão participar;
    - Equipe da Cohab Minas capacita os servidores municipais, em número suficiente para o atendimento do número esperado de mutuários;
    - Equipe da prefeitura divulga o evento no município, mobilizando as estratégias mais adequadas para seu alcance;
    - Equipe da Cohab Minas se desloca para o município;
    - Equipe da Cohab Minas faz reuniões prévias com a equipe da prefeitura.
2. **Atendimento dos mutuários:**
    - Equipe da prefeitura informa os mutuários sobre documentos necessários;
    - Equipe da Cohab Minas coordena o atendimento;
    - Equipe da Cohab Minas faz uma verificação e digitaliza a documentação recebida;
3. **Processamento da documentação dos mutuários**
    - Equipes da Cohab Minas e da prefeitura analisam a documentação para regularização das escrituras;
    - Equipe da Cohab Minas providencia, junto aos cartórios, a assinatura das escrituras pelos mutuários, com participação da equipe da prefeitura, se necessária.
4. **Formalização de posse concluída:**

- Equipes da Cohab Minas e da prefeitura organizam evento para entrega das escrituras aos mutuários;
- Equipe da prefeitura divulga o evento e convoca os mutuários;
- Equipes da Cohab Minas e da prefeitura realizam a cerimônia, marcando o encerramento do processo para os beneficiários.

Como antecipado, essas atividades visam regularizar a posse de imóveis para os mutuários, facilitando o acesso à documentação necessária por meio de um processo estruturado e colaborativo entre Cohab Minas, prefeituras, e comunidade local. Elas têm sido testadas nos mutirões realizados pela Cohab Minas nos municípios participantes do projeto COHAB Mais Perto.

Na nova fase, que pretende universalizar o acesso dos mutuários à Política de Facilitação da Obtenção de Escrituras, por meio da difusão dos mutirões de escritura nos municípios do Estado de Minas Gerais, recomendamos que as atividades sejam acompanhadas das seguintes estratégias:

1. Desenvolver uma estratégia padronizada de divulgação, alinhada à identidade da Cohab Minas.
2. Criação de folhetos, vídeos explicativos e postagens em redes sociais para orientar os beneficiários sobre todo o processo.
3. Buscar entender com o município quais são os meios de comunicação mais efetivos — como rádio, TV, redes sociais ou panfletagem —, o que permitirá a realização de parcerias prévias com os meios de comunicação locais.
4. Estabelecimento de parcerias com cartórios e tabelionatos para agilizar a emissão e registro das escrituras.
5. Escolha de locais acessíveis e bem localizados, com infraestrutura adequada para receber um grande número de pessoas.
6. Desenvolvimento de uma plataforma *online* onde os beneficiários possam verificar o *status* de suas solicitações, fazer *upload* de documentos e receber notificações sobre o andamento do processo.
7. Implementação de um sistema de agendamento *online* para evitar aglomerações e longas filas, possibilitando que os beneficiários escolham horários convenientes.
8. Estabelecimento de parcerias com universidades para envolver estudantes de direito e administração como voluntários, oferecendo suporte adicional e experiência.

9. Envolvimento de lideranças comunitárias com capilaridade para auxiliar na divulgação e mobilização dos beneficiários, garantindo, assim, a publicização máxima do projeto
10. Fornecimento de uma lista clara e detalhada de todos os documentos necessários, enviada com antecedência aos mutuários.
11. Equipe de triagem bem treinada para verificar a documentação e orientar os mutuários.
12. Facilitação do acesso a serviços de impressão e cópia de documentos no local do mutirão.

4. Conclusão

O Mutirão de Escrituras, promovido pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab Minas), emerge como uma iniciativa essencial e estratégica para a regularização fundiária no estado. Em parceria com o curso de Gestão Pública da UFMG, este projeto visa solucionar uma questão crítica: a falta de formalização da posse de imóveis.

O projeto é estruturado de maneira a maximizar a eficiência e eficácia do processo de regularização. A colaboração com as prefeituras municipais é um elemento-chave, garantindo uma abordagem interinstitucional que facilita a execução das etapas do projeto, desde a preparação inicial até a formalização final das escrituras. Esse modelo de parceria é essencial para superar as barreiras burocráticas e legais que frequentemente dificultam a regularização das propriedades.

A universalização do Mutirão de Escrituras para todos os municípios mineiros é uma meta ambiciosa, mas alcançável. A modelagem detalhada do processo, facilita a replicação eficiente da iniciativa em diferentes contextos municipais. Com o apoio contínuo das prefeituras e a mobilização de recursos adequados, o projeto tem o potencial de alcançar um impacto ainda maior, contribuindo significativamente para a redução do déficit habitacional e a promoção de um ambiente urbano mais justo e sustentável em Minas Gerais.

A Política de Facilitação da Obtenção de Escrituras: o Mutirão de Escrituras, nos termos aqui delineados, destaca-se como uma solução inovadora e necessária para a regularização fundiária em Minas Gerais. Ao contribuir para a ampliação do alcance territorial da segurança jurídica e fortalecimento da inclusão social e econômica dos mutuários, a iniciativa contribui significativamente para a melhoria da qualidade de vida das famílias de baixa renda no estado. A implementação desse projeto é essencial para promover um desenvolvimento urbano mais inclusivo e sustentável, beneficiando os cidadãos mineiros. Seu potencial sucesso depende da eficácia de parcerias interinstitucionais, mas também serve como um modelo a ser adotado em outras regiões do Brasil, impulsionando a regularização fundiária e a inclusão social em uma escala ainda maior.

5. Referências

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DE MINAS GERAIS. **Decreto nº 48.660, de 28/07/2023**. Dispõe sobre a organização da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/legislacao-mineira/texto/DEC/48660/2023/>. Acesso em: 17 de junho de 2024.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DE MINAS GERAIS. **Lei nº 24.313, de 28 de abril de 2023**. Estabelece a estrutura orgânica do Poder Executivo do Estado e dá outras providências. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/legislacao-mineira/texto/LEI/24313/2023/>. Acesso em: 21 de agosto de 2024.

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DE MINAS GERAIS. **LEI nº 3.403, de 02/07/1965**. Autoriza o Governo do Estado a constituir e subscrever ações da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – Cohab Minas. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/legislacao-mineira/texto/LEI/3403/1965/?cons=1>. Acesso em: 17 de junho de 2024.

BOLAY, F. W. **Planejamento de projeto orientado por objetivos - Método ZOPP.** Recife: GTZ,1993.

BRESSER-PEREIRA, Luiz Carlos; SPINK, Peter. **Governança e Políticas Públicas: Teoria e Prática.** São Paulo: Editora Fundação Getúlio Vargas, 2021. Capítulo 3: Modelos de Gestão em Rede e Co-Produção de Políticas Públicas.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **SP e MG têm o maior déficit habitacional no Brasil**. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/sp-e-mg-tem-o-maior-deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 17 de junho de 2024.

MACHADO, Lourdes A. **Construindo a intersetorialidade.** 2010. Disponível em:<https://www.saude.sc.gov.br/index.php/informacoes-gerais-documentos/conferencias-e-encontros/conferencia-estadual-de-saude-mental/textos/3153-construindo-a-intersetorialidade/file> Acesso em: 16 de junho de 2024.

MENICUCCI, Telma Maria Gonçalves. Intersetorialidade, o desafio atual para as políticas sociais. **Pensar BH/Política Social**, Belo Horizonte, p. 10-13, maio/julho de 2002.

PFEIFFER, Peter. O quadro lógico: um método para planejar e gerenciar mudanças. In: GIACOMONI, James e PAGNUSSAT, José Luiz (Orgs.), **Planejamento e Orçamento Governamental.** Coletânea. Brasília: Enap, vol. 1, 2006.