

Mutirões de conciliação do TJ com CDHU evitam milhares de ações judiciais

Um ambiente em que todos estão dispostos a resolver os problemas uns dos outros é com certeza muito mais agradável do que uma sala de audiências judiciais. Pelo menos no caso do Centro Judiciário de Solução de Conflitos de São Paulo (Cejusc) é assim. O órgão, do Tribunal de Justiça paulista, é o responsável pela solução extrajudicial de conflitos, estejam eles já na Justiça ou não.

Toda última quinta-feira do mês, a Cejusc faz um mutirão de conciliação em parceria com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano (CDHU), empresa responsável pelos programas habitacionais do governo de São Paulo. A finalidade da autarquia é executar as políticas de moradia do governo estadual.

Criado em novembro de 2011, o Núcleo Judiciário de Soluções de Conflitos nasceu por meio de uma resolução do então presidente do TJ, desembargador José Roberto Bedran. É uma iniciativa que tem crescido de tamanho e de importância. Começou modesta, apenas na capital e com atuação concentrada no Fórum João Mendes, no Centro, atrás do Palácio de Justiça. Era o Cejusc da capital. Mas já no primeiro semestre de 2012, o atual presidente, desembargador Ivan Sartori, expandiu o núcleo, que hoje está em dezenas de municípios do interior paulista. O responsável da atual gestão é o desembargador Vanderci Álvares.

Hoje, o Cejusc de São Paulo ocupa metade do segundo andar de um prédio antigo no bairro da Barra Funda, Zona Oeste da capital. Divide o pavilhão com a Junta Comercial de São Paulo (Jucesp), mas tem um espaço bastante amplo para trabalhar. O mutirão com a CDHU é talvez o primeiro e maior “*case de sucesso*” dos mutirões de conciliação.

Este mês, excepcionalmente, foi separada a penúltima quinta-feira para os procedimentos, pois a última, do dia 30 de maio, é feriado. A revista **Consultor Jurídico** foi convidada a acompanhar os trabalhos do Centro pelo juiz Ricardo Pereira Junior, titular da 12ª Vara de Família de São Paulo e coordenador do Cejusc da capital. Lá foi possível ver como todos estão dispostos a chegar ao mesmo fim. A CDHU a receber o dinheiro de prestações não pagas; os devedores, a evitar o despejo e limpar seus nomes; e o Cejusc, a evitar que as dívidas virem processos de execução e inflem as já enormes estatísticas do Judiciário paulista.

A convite

Os mutirões são provocados pela CDHU. Todo mês a empresa entra em contato com 500 devedores para avisar que está disposta a fazer um acordo e que as audiências acontecerão no dia marcado. Não é o devedor que procura a CDHU, de forma que, em todo encontro, a empresa paulista de habitações já tem toda a documentação de todos os 500 convidados. As propostas de acordo são feitas especialmente para cada situação de dívida. Não há padrões. Consideram-se devedores todos aqueles que têm mais de três parcelas atrasadas. A autarquia habitacional calcula que hoje sejam 9 mil os mutuários com atraso.

Vencida a etapa das convocações, vem a batalha do comparecimento. Dos 500 convocados, 53%

aparecem. Depois os números ficam um pouco mais otimistas: dos 265 que vão aos mutirões, 70% saem com acordos. A média mensal de acordos, portanto, é de 180.

Esses acertos resultam sempre em parcelamento da dívida de forma que as pessoas possam pagar. São definidas parcelas iguais, de valores pequenos, que vão de R\$ 10 a R\$ 30, sem juros e sem entrada. As dívidas vão, em média, de R\$ 20 mil a R\$ 30 mil. É uma forma que a CDHU tem de garantir que a dívida seja paga e que o devedor tem de saldar seus débitos sem prejudicar sua renda familiar — do contrário, perderiam a casa. Sendo assim, a inadimplência, depois de firmado o acordo, é de 7%, segundo dados da CDHU.

Força-tarefa

Todos os acordos são firmados por um profissional da CDHU, acompanhados de um funcionário, voluntário, do TJ e o mutuário. O fato de se ter um voluntário faz toda a diferença. Vê-se, em todos, a disposição para resolver o problema dos endividados, e não em vencer o tédio do expediente.

Houve o caso, por exemplo, de um homem que havia rejeitado o acordo da primeira vez que fora convocado, mas, reconvocato, decidiu aceitar. Só que ele esqueceu o papel em que anotou o número de seu contrato de posse do imóvel no carro, do outro lado da Avenida Francisco Matarazzo. Uma distância considerável. Problema posto, problema resolvido: “Podemos puxar seu caso pelo CPF, senhor, não se preocupe”, disse uma funcionária.

A CDHU, depois de levantar quem foram os ausentes nos mutirões, retorna o contato e mostra as vantagens de se chegar a um acordo. Normalmente, os ausentes pedem para ir. O procedimento é que se espere três meses, para não atrasar a fila dos que ainda não foram convocados, e se reconvoque os ausentes. A taxa de acordo entre os retornos é ainda mais alta do que o normal.

Mas nem sempre é possível vencer a burocracia. Uma das presentes, uma viúva, esquecera de levar a certidão de óbito do marido, o titular do imóvel em discussão. Enquanto ela fazia cara de que nunca tinha ouvido falar no tal documento, conciliador e preposto da CDHU quebravam a cabeça. Precisavam resolver o problema. Decidiram que não conseguiriam fazê-lo sozinhos, e procuraram a coordenação. Para desgosto de todos, ficou estabelecido que o atestado era necessário, pois só o titular pode fazer acordo. O caso da viúva ficou para o mês seguinte.

De todo modo, o saldo é positivo. A CDHU informa que desde sua existência até dezembro de 2011, antes do início dos mutirões, havia firmado 1,9 mil acordos extrajudiciais desse tipo. De janeiro de 2012 a abril de 2013, foram 2.043 acordos só na capital. Os dados do interior não estavam disponíveis ainda.

Date Created

01/06/2013