

Estudo nº 108293284/COHAB/DH
Processo Nº 5070.01.0000180/2025-06

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO

Em quase 60 anos de atuação, a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (Cohab Minas), executora da política pública habitacional em âmbito estadual, realizou financiamentos por meio de diferentes modalidades contratuais, sob a prerrogativa de entidade participante do Sistema Financeiro de Habitação.

Atualmente, a base de dados da Cohab Minas conta com mais de 80 mil contratos de financiamento imobiliário já quitados, sendo a grande maioria na modalidade de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda. Nesse tipo contratual, após o pagamento integral do financiamento, a Cohab celebra com o mutuário o Contrato Particular de Compra e Venda com Força de Escritura Pública, documento que deve ser registrado no Cartório de Imóveis para a efetiva transferência de propriedade em favor do promitente comprador.

Além dessa modalidade, a Cohab Minas também formalizou contratos de financiamento nas modalidades de Alienação Fiduciária e Garantia Hipotecária, cujas cláusulas preveem, após o pagamento integral do imóvel, a emissão de carta de cancelamento do ônus existente, de responsabilidade da Companhia.

Ao longo dos anos, a Companhia enfrentou uma série de dificuldades, como a gestão documental ineficiente, somada a um crescente déficit financeiro e à limitação de seu corpo técnico, o que resultou no acúmulo de um passivo significativo de documentos finais a serem emitidos (conforme detalhado no Anexo Resumo Passivo - SEI 108879254). Este cenário gerou pressão política e social de diversos atores, além de fiscalização e requisições de órgãos de controle externo, como o PROCON e o Ministério Público, sem contar a crescente judicialização por parte de interessados que aguardam, há anos, seu respectivo documento.

Em 2022, a Cohab realizou um levantamento que identificou cerca de 11.000 imóveis com contratos previstos para término entre 2025 e 2028, além de outros 5.000 contratos com término estimado até 2033. Considerando uma inadimplência atual de aproximadamente de 50% (cinquenta por cento) e outros fatores relevantes, a Companhia estima uma demanda adicional de emissão de 8.000 documentos finais nos próximos anos, que deverá ser somado a um passivo já existente de quase 27.000 (vinte e sete mil) documentos finais a serem emitidos pela Companhia (108879254).

Diversas alternativas foram adotadas ao longo do tempo para mitigar o passivo de emissão de escrituras, com destaque para os programas “Mutirão de Escrituras” e “Projeto Meu Lar”. Embora esses esforços tenham gerado resultados positivos, a experiência da Cohab Minas revela que a falta de conhecimento técnico e de recursos tecnológicos em escala adequada tem gerado gargalos na emissão dos documentos, dificultando a celeridade e a efetividade desse processo.

Diante desse cenário desafiador, em 2023, a Cohab Minas criou um Grupo de Trabalho, por meio da Portaria Cohab nº 3101, de 28 de setembro de 2023, com a missão de elaborar uma solução e proposta de modernização do processo de emissão de documentos finais, abrangendo tanto as “escrituras” (formalizadas por meio do instrumento do Contrato de Compra e Venda com Força de Escritura Pública) quanto as cartas de cancelamento de hipoteca e de propriedade fiduciária.

O estudo elaborado pelo Grupo de Trabalho (SEI 5070.01.0001006/2023-20) evidenciou a necessidade de contratar uma solução que resolvesse o passivo acumulado, melhorando o atendimento ao mutuário e a eficiência de todo o processo.

Um dos principais desafios a ser enfrentado é a padronização e equalização da documentação necessária para registro no cartório, visando reduzir recusas e notas devolutivas. O objetivo é que a solução proposta seja capaz de tratar todas as demandas de forma eficaz, promovendo assertividade e agilidade no processo.

Além disso, busca-se aprimorar o atendimento ao mutuário, facilitando o avanço dos trâmites para o registro da escritura pública, o que permitirá à Cohab Minas regularizar o passivo atual, também, em sua contabilidade.

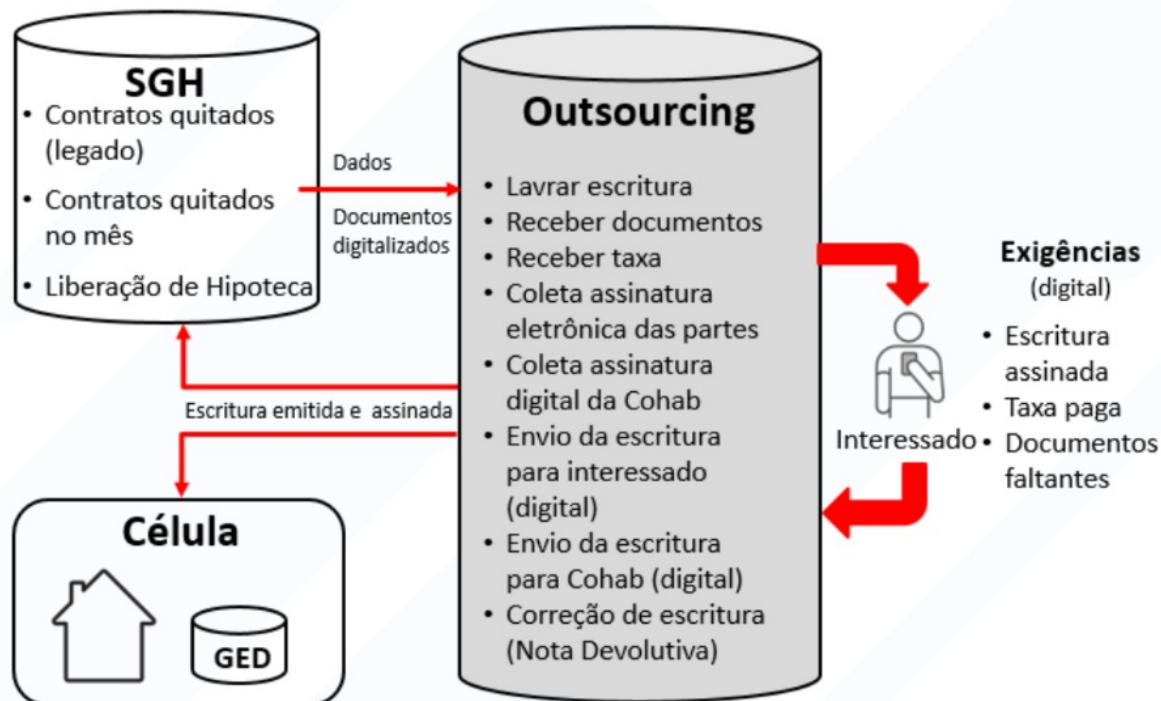
Considerando esse contexto, o presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) visa identificar a solução mais vantajosa para a Cohab Minas, que poderá optar entre manter a responsabilidade e os custos da emissão dos documentos finais exclusivamente sob sua gestão ou contratar um serviço terceirizado (outsourcing) para essa finalidade.

2. CONTRATAÇÃO PREVISTA NO PAC? EM CASO NEGATIVO, JUSTIFICAR

2.1. Não. A meta de gestão estabelecida pelo governo do Estado de Minas Gerais, acionista controlador da Cohab Minas, foi definida apenas em 2025, ou seja, após a elaboração do Plano de Contratação Anual da Companhia em 2024. A contratação pretendida representa a alternativa mais eficaz, ágil e vantajosa para que a Companhia cumpra o escopo da meta estabelecida.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. Processo totalmente digitalizado;
2. Conexão entre plataformas para minimizar qualquer procedimento redundante;
3. Melhoria na interação com o mutuário;
4. Atualização da base de dados da Companhia;
5. Redução significativa da duração das etapas de todo o processo para eliminação do passivo;
6. Escalabilidade da plataforma;
7. Aprimoramento e integração do ecossistema;
8. Operação autossustentável, mantendo valores compatíveis com a realidade dos nossos mutuários;
9. Aderência aos processos e fluxos da Companhia;
10. Atualização contínua para atendimento à legislação vigente.



4. ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS DE SOLUÇÃO

Foram realizadas quatro consultas técnicas, por videoconferência, com possíveis fornecedores do serviço: **Lyon Informática/AGS Brasil, R2DA, NoCartório e PowerOfData**. Nas reuniões, contextualizou-se a situação do passivo da Cohab Minas para emissão de documentos finais e a as especificidades da Companhia, tendo sido apresentado o modelo de negócio. Na ocasião, abriu-se espaço para as empresas apresentarem suas dúvidas e considerações.

A Lyon Informática “*atua no mercado desde 1995, que se propõe a oferecer softwares de alta qualidade, que surpreendam e atendam às necessidades dos clientes, tendo como principal objetivo ser referência em informatização para cartórios*” (Disponível em: <https://www.lyon.com.br/empresa/>. Acesso 24 de fevereiro de 2025).

A R2DA é uma empresa de tecnologia da informação “*especializada em integração de sistemas. Desde 2013, vem atuando na integração de sistemas com utilização da tecnologia de WebServices. No serviço público, atende a diversas prefeituras e, ainda, 2 (duas) Juntas Comerciais (Rio Grande do Sul e Tocantins) a melhorar seu ambiente de negócio interno para propiciar ao cidadão ferramentas novas, intuitivas e que atendem as legislações vigentes pautadas em instruções normativas para adoção da Via Única: documentos assinados digitalmente para disponibilização aos usuários*” (Disponível em: <https://www.r2da.com.br/sobrenos.html>. Acesso em 24 de fevereiro de 2025).

A NoCartório informa em seu website que possui soluções cartorárias em um único sistema, oferecendo no registro de títulos e documentos “*facilidade nos cadastros, na gestão de dados simplificada com buscas inteligentes*” (Disponível em: <https://nocartorio.com/>. Acesso em 24 de fevereiro de 2025).

A PowerOfData informa que é uma startup focada em “*transformação de dados e analytics em resultados palpáveis, que funcionam no mundo real.*” (Disponível em: <https://www.powerofdata.ai/empresa/sobre-nos>. Acesso em 07 de março de 2025).

Dentro do que foi colocado, as empresas apresentaram soluções já utilizadas por elas, que poderiam ser aperfeiçoadas e adequadas a fim de sanar o passivo de emissão de documentos finais, demonstrando interesse em desenvolver uma solução tecnológica para o problema, além de criar uma interação adequada ao perfil do mutuário.

Porém, apenas a Lyon Informática apresentou orçamento, conforme proposta do Anexo II 108880665, cujo valor seria de R\$230,00 (duzentos e trinta reais) por contrato.

Os contatos iniciais foram importantes para ajudar a entender as possibilidades de soluções e dar subsídios para a elaboração para os próximos documentos, como a minuta do Termo de Referência. Na próxima fase, teremos a possibilidade de interagir com mais empresas, que poderão apresentar mais possibilidades de soluções.

Conforme exposto no presente estudo, a experiência tem, demonstrado à Cohab Minas, que a lacuna de conhecimento e a limitação de recursos tecnológicos em escala suficiente para assessorar e acompanhar o processo, juntamente ao mutuário, tem gerado um gargalo no processo de emissão desses documentos finais de responsabilidade da Companhia, impedindo que isto ocorra de forma célere e efetiva. Vislumbra-se, portanto, a necessidade primordial de contratação de solução mais eficiente, que consiga diminuir ou resolver em maior escala o passivo acumulado nos últimos anos.

Ademais, além do ponto de vista da eficiência do serviço prestado, a emissão de documentos finais por parte da Companhia é consideravelmente menos vantajosa.

Para estimar o custo unitário da emissão de documentos finais, utilizamos os seguintes dados:

- Quantidade total de documentos emitidos em 2023: 2.022
- Custo total com pessoal do setor de escrituras em 2023: R\$ 2.800.000,00

$$CustoUnitário = \frac{CustoTotal}{QuantidadeTotaldeDocumentos}$$

Substituindo os valores:

$$CustoUnitário = \frac{2.800.000,00}{2.022} \approx 1.427,30$$

Tabela Resumo:

Descrição	Valor
Quantidade total de documentos	2.022
Custo total com pessoal	R\$ 2.800.000,00
Custo unitário estimado	R\$ 1.427,30

Observações:

O valor obtido é uma estimativa, pois não considera outros custos indiretos como:

- Equipamentos
- Logística
- Rateios por centro de custo

Também não há distinção entre atividades exclusivas de emissão de documentos e outras atividades desempenhadas pelo setor de escrituras.

4.1.

SOLUÇÕES	VANTAGENS (PONTOS FORTES)	DESVANTAGENS (RISCOS, LIMITAÇÕES, PROBLEMAS)
Manutenção da prestação de serviço pela própria Cohab Minas	Conhecimento acumulado ao longo de décadas	Dificuldade para inovar e investir em soluções modernas com agilidade; Alto custo dos investimentos para atender uma demanda em declínio nos próximos anos; Dificuldade para ter todas as especialidades necessárias para solução dos problemas; Sistemas e tecnologia obsoletos/limitados; Dificuldade para acesso aos mutuário.
Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de emissão de documentos finais, mediante realização de procedimento licitatório.	Maior agilidade da empresa terceirizada para atualização de processos; Conhecimento e tecnologia; Empresas com atuação multidisciplinar; Empresas com relacionamento com Cori e outras instâncias; Empresas com sistemas e plataformas mais atualizadas e efetivas; Empresas com conhecimento, ferramentas e maior capacidade de assessorar o mutuário em todo o processo. (Ex. Orientar e facilitar emissão de documentos como certidões demandas ao mutuárioa. Melhor gestão do fluxo de todo o processo); Escalabilidade.	Dificuldade para transferência de conhecimento; Peculiaridades da Cohab; Dificuldade para definir instrumentos apropriados para medir a qualidade do trabalho da empresa terceirizada; Possível passivo para a Cohab de documentos gerados com inconsistências pela empresa terceirizada.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução para a emissão e entrega de documentos finais inclui a consultoria para aprimoramento dos modelos documentais em conformidade com as exigências legais e normativos definidos pelo Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG), utilizando plataformas digitais para atualização do cadastro e informações,

comunicação, troca de documentos, assinatura digital e envio dos kits finais, com a devida assessoria aos mutuários para facilitar o cumprimento de todas as exigências.

A solução para a terceirização deve incluir:

- Emissão e entrega de todos os tipos de documentos finais com eficácia, contribuindo para superar as principais lacunas atuais;
- Consultoria para aprimoramento dos modelos de documentos, assegurando que estejam em conformidade com as exigências legais e aderentes às especificações definidas em conjunto com o CORI;
- Plataformas digitais para atualização do cadastro de mutuários, comunicação e troca de documentos, assinatura digital e envio dos kits finais;
- Assessoria para facilitar o cumprimento de todas as exigências por parte dos mutuários;
- Entrega eficaz do documento final, garantindo a atualização das informações da Cohab;
- Oferta de serviços complementares ao mutuário para a efetivação do registro definitivo dos imóveis, sendo esta fase final opcional e negociada diretamente entre a empresa terceirizada e os mutuários;
- Validação da qualidade dos dados e modelos de contratos junto ao CORI;
- Adequação e Validação Jurídica;
- Integrações de Sistemas e e compartilhamento de Dados.

São responsabilidades da Cohab Minas:

- Fornecer carta de quitação;
- Liberar hipotecas dos conjuntos;
- Fornecer limites e confrontações;
- Regularização dos conjuntos;
- Garantir registro dos contratos de alienação fiduciária;
- Estabelecer processos para troca de informações entre a Cohab e empresa terceirizada;
- Fornecer informações dos contratos e do cadastro de mutuários, preferencialmente com integração entre os sistemas GED e SGH.

6. QUANTITATIVO ESTIMADO

6.1. O quantitativo estimado da contratação foi estabelecido como meta de gestão entre a Diretoria Executiva e o acionista controlador - Estado de Minas Gerais, com a entrega e regularização de de 10.000 (dez mil) documentos finais até o fim do primeiro semestre de 2026.

7. VALOR ESTIMADO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

7.1. R\$ 230,00 (duzentos e trinta reais) por contrato, com média estimada de 10.000 (dez mil) contratos no período de 12 (doze) meses, nos termos da Proposta Comercial do Anexo II 108880665.

8. PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS PARA A CONTRATAÇÃO

8.1. A Cohab Minas está desenvolvendo processos e estruturando sua equipe para solucionar pendências relacionadas à liberação de hipotecas dos conjuntos, à atualização de limites e confrontações e ao registro de contratos. Além disso, é essencial o treinamento da equipe para a fiscalização e gestão do respectivo contrato, considerando a complexidade da execução do serviço, que envolve diversas variáveis e especificidades da própria Companhia e o lapso temporal dos contratos de financiamento imobiliário. Por esse motivo, o conhecimento e acompanhamento próximo dos técnicos da Cohab Minas se faz necessário.

9. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E SUAS MEDIDAS DE TRATAMENTO

9.1. Não se aplica.

10. CONCLUSÃO

10.1. Diante da análise apresentada, verifica-se que a Cohab Minas enfrenta um passivo significativo de documentos finais a serem emitidos, resultado de desafios históricos relacionados à gestão documental, limitação de recursos técnicos e tecnológicos, e crescente demanda por regularização dos contratos quitados. A necessidade de otimizar esse processo tornou-se evidente, tanto para atender às exigências legais quanto para aprimorar o atendimento aos mutuários e garantir maior eficiência operacional. A comparação entre a manutenção da execução interna e a terceirização da emissão de documentos finais demonstra que a contratação de empresa especializada se apresenta como a solução mais vantajosa para a Companhia. Essa opção permitirá maior celeridade no processamento dos documentos, aprimoramento dos modelos contratuais, integração de sistemas, escalabilidade do serviço e melhor suporte ao mutuário, além de garantir previsibilidade e redução de custos operacionais. A solução escolhida, portanto, consiste na contratação de empresa especializada para a emissão e entrega dos documentos finais, utilizando tecnologia digital para otimizar o fluxo de trabalho e assessorar mutuários no cumprimento de exigências cartorárias. A adoção dessa estratégia permitirá que a Cohab Minas reduza significativamente o passivo acumulado e atenda às metas estabelecidas pelo acionista controlador, garantindo maior segurança jurídica e regularidade ao processo de transferência de propriedade dos imóveis. Nos termos do artigo 23, inciso X, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Cohab Minas, conclui-se pela adequação da contratação da solução proposta, considerando sua relevância para o atendimento da necessidade identificada, sua viabilidade técnica e econômica e os benefícios operacionais que proporcionará à Companhia e aos mutuários.

11. DESIGNAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS

Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar:

Luiza de Alvarenga Moraes Frederico - Assessora da Diretoria de Habitação

Daniela Lúcia de Vasconcelos - Gerente de Contratos Habitacionais da Diretoria de Habitação

Américo Manoel da Silva Júnior - Escritório de Processos e Indicadores



Documento assinado eletronicamente por **Luiza de Alvarenga Moraes Frederico**, Assessor, em 10/03/2025, às 11:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **José Bonifácio Couto de Andrada**, Diretor de Habitação, em 26/08/2025, às 16:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Daniela Lucia Vasconcelos**, Gerente, em 26/08/2025, às 17:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Isabela Torres de M. Ferreira**, **Diretora Administrativa**, em 27/08/2025, às 16:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **108293284** e o código CRC **EC724E69**.