



ESCRITURAÇÃO DIRETA



O PROGRAMA

A **Escrituração Direta** é um programa de interesse social, específico para mutuários e ocupantes de imóveis da Cohapar que já quitaram o financiamento com a companhia e desejam transferir a propriedade do imóvel para o seu nome.



1) ANTECEDENTES DO PROGRAMA

1. Até a implantação da Escrituração Direta, a **Cohapar se restringia à emissão do Certificado de Quitação e liberação da hipoteca**, quando solicitada;
2. **Quase 90% dos contratos** de promessa de compra e venda têm força de Escritura Pública, **mas não atendem aos requisitos mínimos de qualificação da Lei 6.015/1973**. Por isso, após o financiamento é exigida a Emissão de Escritura Pública;
3. **Mais de 50% dos conjuntos habitacionais da Cohapar não possuíam matrícula individualizada;**
4. Grande passivo da Cohapar com tributos municipais de mutuários que não transferiram o imóvel após a quitação do financiamento;
5. **Público-alvo estimado de aproximadamente 150 mil contratos;**

1) ANTECEDENTES DO PROGRAMA

1.6 Alto custo para regularização do imóvel

Para legalizar um **imóvel de até R\$ 100 mil**, com uma casa de até **70m²**:

TABELA DA CORREGEDORIA TJPR	Hipótese I	Hipótese II*	Hipótese III
CERTIDÕES	R\$ 150	R\$ 300	R\$ 300
USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL (Ata Notarial, Planta, memorial descritivo, honorários advocatícios, publicação etc)	-	R\$ 6.930	-
ESCRITURA	R\$ 956	R\$ 956	R\$ 1.919,18
FUNREJUS	R\$ 200	R\$ 200	R\$ 400
ITBI	R\$ 2.000	R\$ 2.000	R\$ 4.000
REGISTRO	R\$ 950	R\$ 950	R\$ 1.900
VALOR TOTAL:	R\$ 4.256	R\$ 11.336	R\$ 8.519

Hipótese I: O requerente é o mutuário e atual morador

Hipótese II: o requerente é o ocupante, comprova que mora na casa há mais de 5 anos e não possui outro imóvel em seu nome. *Somente por usucapião.

Hipótese III: O requerente é o ocupante, mas tem a anuência do proprietário

2) OBJETIVOS DO PROJETO

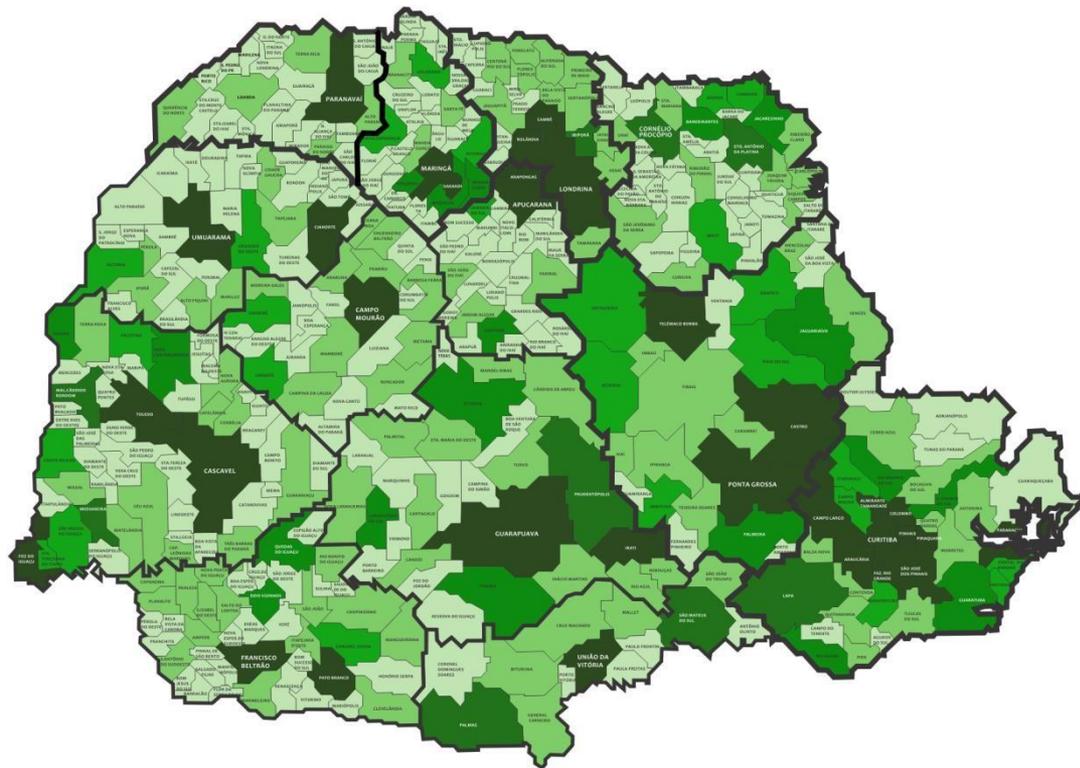
- Promover a Regularização Fundiária de imóveis da Cohapar já finalizados, que necessitam de Escritura Pública, para mutuários ou ocupantes que comprovem a posse do imóvel;
- Substituir os serviços dos tabelionatos de notas pela emissão de Contratos com Força de Escritura Pública, amparados pelo **§ 5º do art. 61 da Lei 4380/1964** (SFH), independente do valor contratado, observando todas as exigências da **Lei 6.015/1973** de Registros Públicos.

2) OBJETIVOS DO PROJETO

- Possibilitar que os mutuários legalizem a propriedade de seus imóveis com **condições facilitadas e custos reduzidos**;
- **Aumentar a arrecadação municipal** com o incremento do IPTU, que pode ser revertido em melhorias para a infraestrutura dos conjuntos;
- **Ampliar o nicho de atuação** da Cohapar, gerando uma fonte de renda alternativa;
- **Reduzir passivo da companhia** com tributos de imóveis alienados;
- **Regularizar contratos** de imóveis ocupados por terceiros;
- Individualizar as matrículas dos imóveis e dar baixa nas hipotecas.

3) LOCAIS DE INTERVENÇÃO

Todos os empreendimentos financiados pela Cohapar nos 399 municípios paranaenses, cujos contratos transcorreram o prazo contratado ou foram liquidados antecipadamente.



4) PRIORIDADES DE ATENDIMENTO: IDENTIFICAÇÃO DO GRUPO ALVO

Por ser um programa de interesse social, **o requerente deverá comprovar que não é proprietário de outros imóveis residenciais**, mediante apresentação de declaração pessoal e certidões dos Cartórios de Registro de Imóveis do Município.

5) IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA EM QUE CONCORRE AO PRÊMIO DO SELO DE MÉRITO

Categoria 4.3: Projetos, Ações, Planos e Programas voltados para a produção e/ou gestão de Habitação de Interesse Social

6) PRAZO DE EXECUÇÃO

Como há uma **atualização contínua do público-alvo** até a finalização da carteira imobiliária de inativos da Cohapar, foi realizado planejamento com a carteira atual.

A demanda foi projetada com base nos contratos quitados até Julho de 2020, descontados:

1. Contratos que já aderiram à Escrituração Direta;
2. Contratos quitados, mas sem Certificados de Quitação emitidos;
3. 50% dos contratos que foram emitidos Certificados de Quitação e que possivelmente tenham feito Escritura Pública em Tabelionato.

6) PRAZO DE EXECUÇÃO

PÚBLICO-ALVO	CONTRATOS	VALOR MÉDIO ESTIMADO
CERTIFICADOS EMITIDOS	90.002	R\$ 43.941.766,64
CERTIFICADOS EMITIDOS E ESCRITURADOS EM CARTÓRIO*	- 45.000	- R\$ 21.970.404,96
CERTIFICADOS NÃO EMITIDOS	59.542	R\$ 29.070.248,08
ESCRITURAS JÁ EMITIDAS	- 5.838	- R\$ 2.313.338,01
TOTAL:	98.706	R\$ 48.728.271,75

** Estimativa de mutuários que escrituraram os imóveis diretamente com os tabelionatos, por isso não estão incluídos no público-alvo do programa*

6) PRAZO DE EXECUÇÃO

6.1. O que foi feito até agora

O Programa de Escrituração Direta foi **instituído em 2015**, com o desenvolvimento de um projeto piloto em Rio Negro.

ANO	QUANTIDADE	VALOR
2016	26	R\$ 12.250,51
2017	285	R\$ 159.238,72
2018	1.515	R\$ 542.197,26
2019	2.155	R\$ 703.226,93
2020*	1.858	R\$ 896.424,59
TOTAL	5.838	R\$ 2.313.338,01

** Já Concluídos e Em andamento até 30/07/2020.*

7) ESTRATÉGIAS ADOTADAS

Hipótese 1 - O requerente é o mutuário e atual morador: A Cohapar substitui a promessa de compra e venda pelo contrato com Força de Escritura Pública.

Hipótese 2 - O requerente não é mutuário da Cohapar, mas comprova que adquiriu a casa há mais de 5 anos: A Cohapar analisa a documentação e se deferida expede edital de oposição, que é divulgado na internet, jornais impressos e espaços públicos. Após 45 dias, não havendo objeções, a Cohapar expede os documentos em nome do requerente.

Hipótese 3 - O requerente não é mutuário da Cohapar, mas tem a anuência do mutuário. Recolhida a documentação das partes envolvidas, a Cohapar procede com a emissão do Contrato.

Hipótese 4 – O(s) requerente(s) recebeu(ram) o imóvel por herança ou partilha de bens, desde que apresentem cópia destes documentos. Recolhida a documentação de todas as partes, a Cohapar providenciará a emissão do contrato.

7) ESTRATÉGIAS ADOTADAS

7.1. Formas de alcance da demanda

- **Reuniões orientativas** sobre o programa com o público-alvo identificado pela Cohapar nos municípios em parceria com as prefeituras;
- **Adesão pelo site** do interessado no programa;
- **Oferta de adesão** ao programa aos mutuários ou ocupantes que solicitam o Certificado de Quitação e/ou a Liberação de Hipoteca;
- Ações de **divulgação conjunta** com as prefeituras.

7.2. Publicidade do programa

- Página informativa detalhada sobre o programa disponível no **Site da Cohapar** (www.cohapar.pr.gov.br);
- Distribuição de **panfletos** e fixação de **cartazes** nos conjuntos habitacionais e em locais de grande circulação;
- **Mala-direta** enviada aos imóveis do público-alvo com financiamento já quitado.

7) ESTRATÉGIAS ADOTADAS

7.3. Incentivos à adesão

- **Custas de emissão do Contrato com valor reduzido**, atualmente praticado em **R\$ 531,51** atualizado anualmente pelo IGP-M.
- **Desconto de 10% para pagamento a vista;**
- **Possibilidade de parcelamento em quatro e seis vezes.**

7.4 Benefícios agregados

- **Isenção total do ITBI** em municípios em que isso é aplicado;
- **Descontos no registro do imóvel** - Artigo 290 da Lei 6015/73;
- **Isenção total do FUNREJUS** para imóveis até 70 m²;
- **Dispensa de reconhecimento de firma** nos documentos relativos ao financiamento – Artigo 221 da Lei 6.015
- **Assessoria técnica para efetivação do registro em cartório.**

7) ESTRATÉGIAS ADOTADAS:

7.5. Ofertas ao mutuário/ocupante de benefícios:

Com os benefícios ofertados a tabela da Escrituração Direta da Cohapar:

CUSTO PARA REGISTRO DO IMÓVEL EM NOME DO REQUERENTE	
Hipótese I / II / III/ IV:	VALOR
Certidões:	R\$ 150
Escritura:	R\$ 531,51
Funrejus:	-
ITBI:	R\$ 2.000 ¹
Registro:	R\$ 50 ²
VALOR TOTAL:	R\$ 2.731,51

¹ Para os municípios até 30 mil habitantes, há **isenção do ITBI até a primeira transferência**. Nesses casos o valor final para registro da Escrituração Direta da Cohapar seria de **R\$ 731,51 a prazo, ou R\$ 678,36 a vista**.

² Artigo 290 da Lei 6015/73 (1ª aquisição imobiliária para fins residenciais, financiamento pelo SFH e habitação de interesse social)

7) ESTRATÉGIAS ADOTADAS:

6. Padronização e instrução dos colaboradores

Manuais, formulários, modelos, instruções e documentos necessários ao bom andamento do programa disponibilizados aos colaboradores via comunicação interna.

7. Ferramenta de Gestão Digital e Integrada

- Criação do Sistema do Programa de Escrituração Direta (SIPED) para cadastro dos dados dos imóveis, mutuários, requerentes, certidões legais e todos os documentos necessários ao trabalho;
- Nele, os funcionários acompanham a situação de cada processo, desde a adesão, análise, eventuais pendências, emissão de boletos e editais, pagamentos, assinaturas e eventuais diligências notariais;
- Consulta pelo site do andamento do processo pelo requerente.

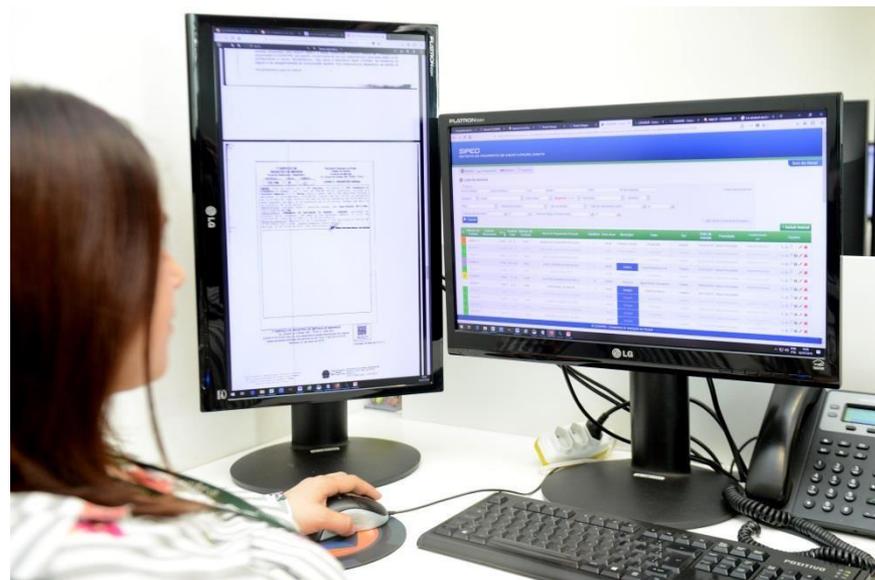
Reuniões orientativas



Treinamentos



Sistema de Gestão



7) ESTRATÉGIAS ADOTADAS

7.8. Desenvolvimento do Programa de Escrituração Direta

- Alcançado o mutuário/ocupante e quando se mostra interessado, é identificada a hipótese, preenchido e assinado o formulário e entregue a ele a lista da documentação necessária para ser providenciada;
- A documentação é avaliada, cadastrada, digitalizada e anexada no Sistema do Programa de Escrituração Direta (SIPED);
- Depois da avaliação e comparação do cadastro e documentação, há dois caminhos: no caso das hipóteses I, III e IV é emitido boleto, que é encaminhado ao requerente. No caso da hipótese II, é emitido o edital de oposição, que é publicado no município e, se não houver manifestação contrária em 45 dias, é emitido o boleto e encaminhado ao requerente;
- Após o pagamento do boleto, no prazo de 15 dias, o processo é revisado atentamente e homologado, com a emissão do instrumento com força de Escritura Pública;
- Por fim, o instrumento é encaminhado para coleta de assinaturas dos representantes da companhia e dos requerentes.

8) INVESTIMENTOS

- Capacitação dos funcionários envolvidos no atendimento da carteira imobiliária da empresa;
- Criação do Sistema do Programa de Escrituração Direta;
- Papel especial, viagens aos municípios, matrículas mãe atualizadas.

QUADRO RESUMO DOS INVESTIMENTOS APORTADOS

PARA A EMISSÃO DE CADA ESCRITURA	
DESPESAS	VALOR
INSUMOS	R\$ 5,10
MÃO-DE-OBRA	R\$ 52,43
SISTEMA DIGITAL	R\$ 0,97
CARTÓRIO	R\$ 30,00
VALOR TOTAL POR ESCRITURA:	R\$ 88,50

9) EQUIPE TÉCNICA ENVOLVIDA

- **Técnicos especializados no setor imobiliário** e capacitados no programa nas **12 regionais** da companhia;
- **Equipe multidisciplinar** para análise, orientação e desenvolvimento do programa, sendo quatro especialistas em financiamento imobiliário para atendimento e cadastro dos requerentes, emissão de boletos e editais, análise, homologação e emissão das escrituras, controle e arquivo de documentos legais.

10) PAPEL DOS PARCEIROS NO PROGRAMA

Prefeituras Municipais

- Auxílio na divulgação local;
- Convite e organização de reuniões orientativas;
- Eventual recebimento e organização de documentos dos mutuários para repasse à Cohapar;
- Articulação junto às Câmaras Municipais para aprovação de leis de isenção de impostos aos mutuários.

Câmaras de Vereadores

- Análise e aprovação de leis municipais para isenção de tributos.

11) LIÇÕES APRENDIDAS

- Necessidade de **acompanhamento contínuo da legislação notarial** e imobiliária que está em constante mudança;
- Manutenção do **bom relacionamento com os cartórios** de registro de imóveis em busca de constante aperfeiçoamento;
- Cumprimento integral dos dispositivos da Lei nº 6.015 para evitar problemas futuros e retrabalhos.

12) PROJETO DE MONITORAMENTO E PÓS OCUPAÇÃO

- **Aumentar a equipe** e a produtividade;
- **Ampliar o escopo do SIPED** para que ele seja uma aplicação de administração de inativos imobiliários;
- **Abrir o SIPED** para utilização das prefeituras, para que haja **maior envolvimento dos municípios**;
- Realização de **seminários e treinamentos às equipes** de Escrituração na sede e regionais de modo a dominar as especificidades da Escrituração Pública e a Escrituração Direta;
- Promover **encontros com os municípios para treiná-los** em captação de demanda e cadastramento da Escrituração Direta;
- **Treinamento específico** sobre tabelionatos e registro de imóveis.

Carlos Massa Ratinho Junior
Governador do Paraná

Jorge Lange
Presidente

Paulo Campos
Diretor Administrativo-Financeiro

Ademir Bier
Diretor de Obras

Luís Werlang
Diretor de Programas e Projetos

Luis Corti
Diretor de Regularização Fundiária