

Finalmente: o seu imóvel no seu nome.

*Com a escritura do imóvel em seu nome,
o imóvel passa a ser seu patrimônio.*

Introdução: Programa de Metas da PMSP

O Programa de Metas 2021-2024 da Prefeitura da Cidade de São Paulo, no Eixo “SP Justa e Inclusiva”, prevê como um de seus **indicadores** o número de famílias beneficiadas por procedimentos de regularização de conjuntos habitacionais, tendo como **objetivo estratégico** promover o acesso à moradia e à regularização do imóvel para famílias de baixa renda; e como **prioridade** o enfrentamento da precariedade que se manifesta na insegurança jurídica relacionada à propriedade do imóvel.

Histórico na COHAB/SP

Historicamente, a COHAB-SP tem adotado a prática de **entregar o termo de quitação (TQ)** ao mutuário titular do contrato para que este leve à registro em cartório.

Situação atual

- Quer por *insuficiência econômica do mutuário*, quer por *desconhecimento do assunto*, **muitos dos termos de quitação deixam de ser registrados** em suas matrículas imobiliárias.

Estima-se que apenas 15% dos TQ's acabam sendo levados à registro em Cartório pelos mutuários

Desvantagens da situação atual

- *Irregularidades contratuais dos imóveis (“contrato de gaveta”);*
- *Incentivo à informalidade (mercado irregular da habitação social);*
- *Insegurança jurídica dos mutuários;*
- *Aumento anual do custeio da COHAB-SP;*

*Um imóvel não transferido para o seu real proprietário pode custar à Companhia cerca de R\$ xx mil/ano**

**Taxas, IPTU e despesas*

PROPOSTA: *Escritura na mão*

Promover o registro de 47 mil UH's, já quitadas,
e entregar suas respectivas escrituras no período
18 meses.

*Só é dono quem
registra!*

Quem quitou passa a ser, finalmente, **o proprietário do imóvel.**

Com a transferência definitiva do imóvel quitado, o mutuário passa a ser proprietário.

Mais do que a posse do imóvel: a ação da COHAB-SP de registrar a escritura definitiva do imóvel garante ao mutuário ser o dono do seu imóvel.

Vantagens: um **novo paradigma** na COHAB-SP

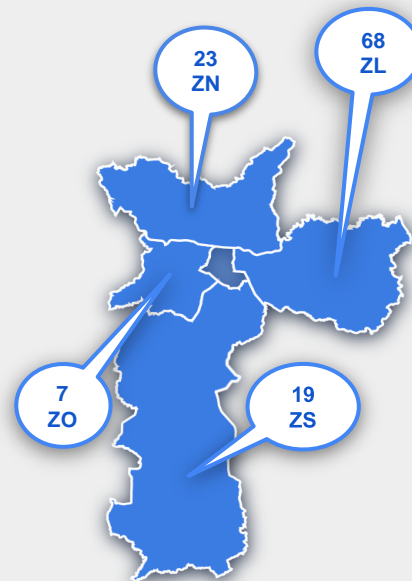
- ✓ Segurança jurídica/paz social;
- ✓ Mutuário passa a ser proprietário;
- ✓ Agregar valor ao imóvel;
- ✓ Desenvolvimento local e regional (aquecimento da economia);
- ✓ Estímulo ao mercado de crédito;
- ✓ Desoneração da Companhia;

Lembre-se:

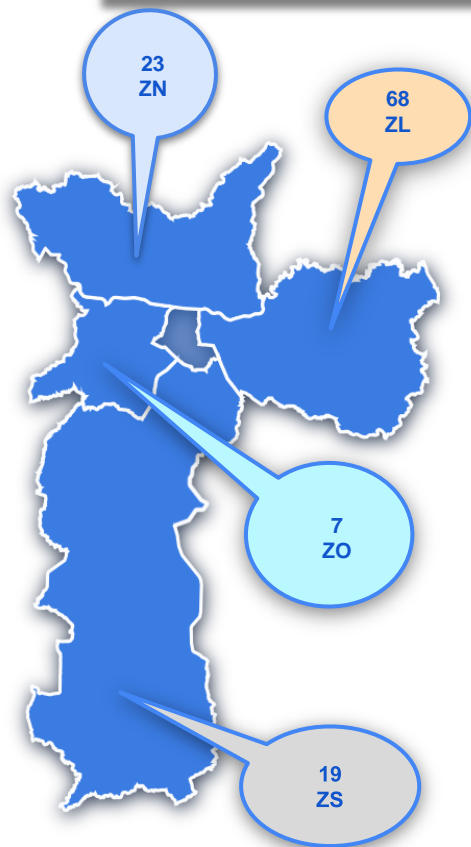
Só é dono quem registra.

Do Objeto

O presente projeto tem por escopo 47 mil UH's, que já estão com seus respectivos financiamentos integralmente quitados pelos mutuários, abrangendo 117 empreendimentos habitacionais da COHAB-SP.



117 Empreendimentos



ZONA LESTE

BARRO BRANCO
BARRO BRANCO I - I/II
BARRO BRANCO II-EMBRI
BARRO BRANCO II-I/II
BARRO BRANCO III-I/II
BARRO BRANCO IV-I/II
BOA ESPERANCA - CARRAOZINHO
BRAS I BRAS II BRAS III
BRAS IV BRAS V BRAS VI
BRAS VII BRAS VIII BRAS IX
BRAS X BRESSER
CAMPANHA GAUCHA
CASTRO ALVES - BARRO BRANCO I
CIDADE TIRADENTES
CINTRA GORDINHO
GARAGEM
GLEBA DO PESSEGO
GLEBA EDUCANDARIO
GUAIANAZES
HAIA DO CARRÃO
INACIO MONTEIRO
INACIO MONTEIRO - CONVENIO SEAC
INACIO MONTEIRO-EMBRI
IRMA LUCINDA
ITAIM PAULISTA
ITAQUERA I - C
ITAQUERA I-A - RM
ITAQUERA II - III
ITAQUERA II - III - L
ITAQUERA II/III - SEAC - PRÓ-FAVELAS
ITAQUERA II-III
ITAQUERA II-III QD 14-16-25
JARDIM DA CONQUISTA

JARDIM DA CONQUISTA A
JARDIM DA CONQUISTA C
JARDIM DOS IPES
JARDIM DOS IPES 2A FA
JARDIM NAZARE
JARDIM SAO PAULO
JARDIM SAPOEMBA
JARDIM N S DA PENHA
JOSE BONIFACIO
MASCARENHAS DE MORAES
PADRE JOSE ANCHIETA
PADRE MANOEL DA NOBRE
PADRE MANOEL DE PAIVA
PARQUE CARRAO
RIO CLARO
SANTA ETELVINA
SANTA ETELVINA II - A
SANTA ETELVINA I-VIA
SANTA ETELVINA VII
SANTA ETELVINA QI A3-B2
SÃO JOSE OPERARIO
SÃO MIGUEL PAULISTA
SÃO NICOLAU
SAPOEMBA
SITIO CONCEIÇÃO
SITIO DOS FRANÇAS
TEOTONIO VILELA - LOTES
WINNIE MANDELA - MUTI

ZONA SUL

ADVENTISTA
ADVENTISTA II
BORORE
HELIOPOLIS
HELIOPOLIS E
HELIOPOLIS L
HELIOPOLIS L
IMIGRANTES
JABAQUARA
JARDIM CELESTE I
JARDIM CELESTE III
JARDIM DOS CEDROS
JARDIM IMPERADOR
JARDIM SAO LUIZ
JD BELA VISTA
PARQUE FERNANDA
PARQUE IPE
SITIO PIRAJUSSARA
VIDA NOVA
VIDA NOVA - I/II ETAP

ZONA OESTE

CAMILLO ASHCAR
JARDIM EDUCANDARIO
JD DO LAGO
PARQUE CONTINENTAL
RAPOSO TAVARES
RAPOSO TAVARES - LOTES
SAO DOMINGOS CAMARAZAL
UIRAPURU

ZONA NORTE

CASA VERDE
CONDOMINIO PARAISO
ELISIO TEIXEIRA LEITE
ESTRADA DA PARADA
ESTRADA DA PARADA I-EMBR
FERNAO DIAS
JARDIM DAS CAMELIAS
JARDIM DAS ORQUIDEAS
JARDIM PALMARES
JD ANTARTICA
JD DAS CAMELIAS-1A FASE
JD CAMELIAS 2A FASE
JD ORQUIDEAS-1A FASE
LIDIANE II
MINAS GAS - BELA VITORIA
MOVIMENTO UNIDO
PEDRA BONITA
PORTAL SAO MARCOS
RESID VISTA LINDA
SANTOS DUMONT
VILA MARIA
VILA MARIA I
VILA NOVA CACHOEIRINHA

Algumas etapas do projeto

- Alinhamento interno:
 - **Tratativas com as demais áreas da COHAB-SP para convergências e aprovações necessárias.**
- Alinhamento externo:
 - **Tratativas com *Cartórios de Registro de Imóveis* (e órgãos representativos) no sentido de solucionar as eventuais travas existentes para a transferência de propriedade de cada um dos imóveis quitados, visando menor tempo e custo para a execução da ação;**
 - **Parceria com *síndicos, entidades/associações de moradores* dos 117 conjuntos habitacionais;**
 - **Tratativas com demais órgãos de governo para otimizar esforços.**

Custo do projeto

Estima-se o custo médio de R\$ 468,00/UH atendida, totalizando o valor aproximado de R\$ 22 milhões, à saber:

Lembre-se:

Cada UH que permanece no patrimônio da Companhia pode custar R\$ xx mil/ano



Ação	Valor (R\$)
Registro cartorial (47 mil UH)	21 milhões
Equipe COHAB Itinerante	800 mil
Despesas administrativas (Correios)	1 milhão