

PROGRAMA ESCRITURA COHAB

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

Assim sendo, a Prefeitura da Cidade de São Paulo, por meio da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (Cohab-SP), lançou em 29 de Julho de 2023 o programa Escritura Cohab, para orientar e apoiar os mutuários no processo de obtenção das escrituras. A ação garante que quem quitou o financiamento se torne o proprietário legal do imóvel, sem burocracia ou custos.

Cerca de 47 mil mutuários da COHAB-SP que já concluíram o pagamento do financiamento de seus imóveis, mas ainda não formalizaram a escritura em cartório, podem obter este documento gratuitamente.

A meta da Prefeitura de São Paulo é zerar, até 2024, o número de pessoas que já tenham concluído o pagamento dos financiamentos habitacionais junto à COHAB-SP e que ainda não possuam a escritura mediante o registro de 47 mil unidades habitacionais já quitadas, abrangendo 117 empreendimentos habitacionais, e entregar suas respectivas escrituras ao mutuário no período 18 meses.

Sem o documento, o proprietário tem dificuldades para adquirir outro financiamento imobiliário, assegurar a veracidade de informações para inventários e testamentos ou mesmo para vender, transferir ou alugar o bem.

Três fatores principais contribuem para esse alto número de mutuários sem a escritura:

- ✓ falta de conhecimento sobre a importância e sobre o processo de obtenção do documento,
- ✓ esquecimento,
- ✓ custos elevados.

As desvantagens da situação atual implicam em

- **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 com a empresa arcando com Taxas, IPTU e despesas diversas que não mais seriam de sua responsabilidade*

As vantagens com a implantação desse Programa trará um novo paradigma na COHAB-SP, tais como:

- ✓ **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**

Algumas Etapas do Programa:

- 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.**

Pelo programa, a COHAB-SP envia notificações aos mutuários que já concluíram seus pagamentos, fornecendo informações abrangentes sobre as vantagens e a relevância da escritura do imóvel.

A empresa recolhe e avalia a documentação e encaminha aos cartórios de Registro de Imóveis. Depois, a própria COHAB-SP se encarrega de entregar o documento pessoalmente ao novo proprietário legal do imóvel.

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

Quais as principais vantagens da Escritura Registrada?

- **Proteção Legal:**
Ter um documento confirmando que você é o dono da sua casa traz segurança e garantias. Isso evita despejos injustos e impede que pessoas tentem se apropriar do seu imóvel.
- **Acesso a Crédito:**
A escritura é um papel valioso podendo ser usado para conseguir empréstimos. Esse recurso pode ser útil para melhorar a casa, fazer reparos ou até mesmo investir em educação e negócios.
- **Valorização do Imóvel:**
Quando você possui a escritura, o valor do seu imóvel tende a aumentar. Isso acontece porque o documento garante segurança em negociações de compra e venda.
- **Garantia em Heranças e Testamentos:**
A escritura também é vital em casos de heranças e testamentos. Ela prova informações verdadeiras, facilitando a divisão da propriedade quando alguém falece. Isso garante que a casa vá para a pessoa escolhida no testamento.

  COHABoficial  

Custo do projeto:

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

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