

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO

PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

USO DE **TERMO ADMINISTRATIVO** DE TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE COMO FERRAMENTA DE REGULARIZAÇÃO







ANTECENTES

DÉFICIT REGULARIZAÇÃO CEHAB RJ

EMPREENDIMENTOS CEHAB – 316

UNIDADES HABITACIONAIS – 152.997

EMPREENDIMENTOS LEGALIZADOS – 122

ESCRITURAS OUTORGADAS - 95.531

UNIDADES A REGULARIZAR – 57.466



OBJETIVOS:

Promover a Regularização Fundiária e edilícia de imóveis do âmbito da CEHAB-RJ, de forma ágil e econômica, a fim de beneficiar o maior número de famílias no menor prazo possível.



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

LOCAL DE INTERVENÇÃO

CONJUNTOS HABITACIONAIS IRREGULARES DA

CEHAB E QUE A EMPRESA ASSUMIU AO

LONGO DOS ANOS DE EXISTÊNCIA

PRIORIDADE DE ATENDIMENTO

FAMILIAS DE BAIXA RENDA SEM TITUTLO EM CONJUNTOS HABITACIONAIS

CATEGORIA DO PRÊMIO REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E EDILÍCIA (4.6)



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO

PRAZO DE EXECUÇÃO

2023 a 2025

INVESTIMENTOS APORTADOS

R\$ 7, 3 milhões

REALIZAÇÕES

717 títulos em 2022

1.398 títulos em 2023

4.152 títulos em 2024

730 títulos até jun/25

TOTAL – 6997 títulos entregues



PROJETO LEGALIZA CEHAB/ RJ

Projeto de Regularização dos imóveis próprios da CEHAB está completando dois anos de trabalho, em conjunto com empresa prestadora de serviços.



AV. CESÁRIO DE MELLO **BAIRRO PURYS** BINGEN **ENDIDOS** CANAL DO CUNHA/ESPERANÇA CARDEAL D. JAIME DE BARROS CÂMARA CARLITO PAES DO AMARAL CIDADE DE DEUS **GLEBAS (GABINAL)** CIDADE ALTA CONJUNTOS CIDADE PRAIANA CONDOMÍNIO DA PAZ CORDEIRO CRUZADA SÃO SEBASTIÃO DANIEL DOM PEDRO I / CAPITÃO TEIXEIRA DONA CASTORINA ENGENHO DA RAINHA

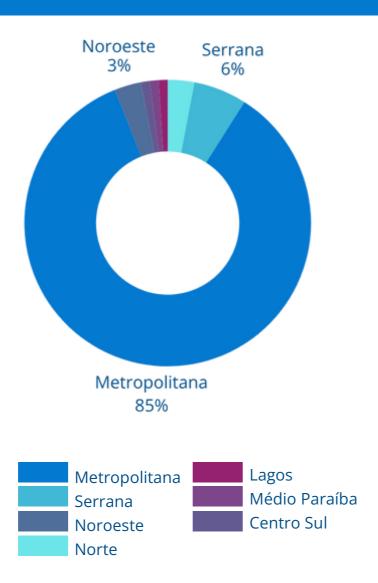
ESTRADA DO HAWAÍ

ESTRADA DE MANGUARIBA **ESTRADA DO CAMPINHO** ESTRADA DO PARAISO ESTRADA DO OUAFÁ **FAZENDA BOTAFOGO** FLOR DA ESPERANCA **GUADALAJARA GUANABARA** JARDIM JASMIM JOÃO PAULO II/ IOÃO XXIII JORN. MOACYR PADILHA MAESTRO OLÍMPIO DOS SANTOS URUCÂNIA MARGARIDA MARQUÊS DE SÃO VICENTE MONTEIRO LOBATO **NOVO HORIZONTE** / JOÃO OSWALDO CRUZ

OTACÍLIO CAMARÁ / CESARÃO
PADRE LEBRET
PARQUE AEROPORTO
PARQUE SANTA EDWIGES
PINHEIRAL
PORTO VELHO
RETIRO POÉTICO
RIO DAS FLORES
ROBERTO SILVEIRA
SANTA MARGARIDA
SENADOR CAMARÁ
SGT° MIGUEL FILHO
FAZENDA BANGU / ÁREA 25
TERTULIANO POTYGUARA
VILA KENNEDY



Titulações de Imóveis Realizadas - 2023 a 2025







PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO

ESTRATÉGIAS

ESTABELECER PARCERIAS COM OS ÓRGÃOS DO JUDICIÁRIO E ENTIDADES REGISTRADORAS, AGILIZAR OS PROCEDIMENTOS DE UTILIZANDO A LEGISLAÇÃO EXISTENTE, E ARTICULAR PARCERIAS COM ORGANIZAÇÕES SOCIAIS DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS PARA FAZER A TUTULAÇÃO DE MORADORES



PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO

O QUE É

A PARTIR DE 2022 A CEHAB PASSOU A UTILIZAR O **TERMO ADMINISTRATIVO**, UMA FERRAMENTA PREVISTA EM LEI, QUE NÃO HAVIA SIDO EMPREGADA PELA EMPRESA ANTERIORMENTE.

(inciso V, do artigo 221, da Lei nº 6015/73, que dispõe sobre os registros públicos).



O dispositivo TERMO ADMINISTRATIVO prevê que são passíveis de registro os "contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma".



O Termo Administrativo é um documento que simplifica a forma de Transferência de Titularidade, eis que dispensa o comparecimento do beneficiário para assinatura, e, ainda, não exige a sua lavratura através de instrumento público, o que se mostra um facilitador no que diz respeito a movimentação de outros atores.



No âmbito do Grupo de Trabalho para o Desenvolvimento de Atividades Regularização Fundiária (GT-REFUND), do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, a CEHAB RJ concebeu, juntamente com a ARIRJ -Associação dos Registradores de Imóveis do Rio de Janeiro, a redação do modelo de Termo Administrativo, o qual foi aprovado pela Corregedoria Geral de Justiça através do Aviso 561/2022 juntamente com a simplificação da documentação a ser apresentada aos Oficiais Registradores de Imóveis.



Outro hodierno avanço através da utilização do Termo Administrativo foi ter sido possível se abarcar o disposto na Resolução SEFAZ N° 309 DE 13/12/2021 em seu artigo 37 que dispõe que "Nos termos do art. 41 da Lei n° 7.174 , de 28 de dezembro de 2015, combinado com o § 4°, do art. 9° da mesma Lei, ficam automaticamente extintos por remissão os créditos tributários de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos (ITBI). E, desse modo, a CEHAB já logrou êxito em conseguir junto à diversas Prefeituras essa dispensa do recolhimento do ITBI.



RESULTADOS

A implantação da utilização do Termo Administrativo como ferramenta de Regularização Fundiária Urbana permitiu à população beneficiada com imóveis da CEHAB a oportunidade de dispor de um documento oficial, devidamente registrado pera o Ofício de Imóveis, queimando-se etapas morosas e custosas e, até mesmo agregando valor ao patrimônio desse público que muitas vezes há décadas aguardava pelo Título Definitivo da sua propriedade.









12º REGISTRO DE IMÓVEIS LMRO 2 - REGISTRO GERAL CNM: 157776 2 0073443-58

IMÓVEL: Apartamento 408, da Rua Bela Flor, nº71, com acesso suplementar pela Rua Boa União, n°38, Bangu, Conjunto Residencial Dom Jaime de Barros Câmara, Bangu, na Freguesia de Campo Grande, que corresponde à fração Ideal de 1/40 do terreno designado por lote 66, do PAL 29.646. -x-x PROPRIETÁRIA: COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO - CEHAB/R.I. com sede nesta cidade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.525.221/0001-32. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Matricula 69.645, 4º Registro de Imóveis. Construção averbada no AV-2, da citada matricula, com habite-se em 04/01/1971. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o rrº1.465.707-6, CL rrº13.455-1. Matricula aberta aos 24/07/2024, por Fabricia Baldessarira, Mat. TJRJ 94-

AV - 1 - M - 73443 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº 92309, aos 19/01/2024. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão muricipal, o imóvel teve a matricula aberta com inscrição muricipal e CL (Código de Logradouro) atualizados. Averbação concluida aos 24/07/2024, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 85749 EQA.

R - 2 - M - 73443 - TRANSFERÊNCIA: Prenotação nº 92309, aos 19/01/2024. Pelo termo administrativo de transferência de propriedade datado de 09/01/2024 o processo administrativo n°SEI-170031/000667/2022, de acordo com previsto no artigo 221, inciso V, da Lei 6.015/73, o **Imóvel** objeto , inscrito no CPF/MF sob o nº desta matricula foi TRANSFERIDO a , e sua mulher con o nº , casados sob o regime da separação legal de bens, ambos brasileiros, residentes domiciliados nesta cidade. Isento de imposto de transmissão, com base no artigo 41 da Lei 7.174, de 28/12/2015, combinado com o §4º do artigo 9º, da mesma lei, e artigo 37 da Resolução nº309, de 13/12/2021, da SEFAZ-RJ. Registro concluido aos 24/07/2024, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica n°EDUY 85750 SJU.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, 24/07/2024 A presente certidão foi assinada eletronicamente

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Fundarat R\$ 0.00 : R\$ 0,00 Fundperi.... .: R\$ 0.00 R\$ 0,00 Funamen :: R\$ 0.00 Selo Eletrônico: R\$ 0,00 ISS..... R\$ 0,00 : R\$ 0,00

Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Betrônico EDUY 86278 ISQ

http://www3.tjrj.jus.br/sitepublic

Onr



LIÇÕES APRENDIDAS

LIÇÕES APRENDIDAS

O Termo Administrativo de Transferência de Propriedade, portanto, em muito contribuiu para desburocratizar o registro dos imóveis e está permitindo a CEHAB regularizar em quantidade expressiva os imóveis de sua carteira imobiliária uma vez que gerou um ganho substancial junto as Prefeituras no que se refere à celeridade do processo de transferência de titularidade do imóvel.



ENTREGA DE TÍTULOS:







ENTREGA DE TÍTULOS:







ENTREGA DE TÍTULOS:









EQUIPE

PROGRAMA DE INFRAESTRUTURA URBANA PARA HABITAÇÃO

CEHAB/RJ



CEHAB - COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO DO RIO DE JANEIRO

Presidência

Reginaldo Jardim Ferreira
Presidente
Chefe de Gabinete
Luiz Antonio da Silva Alves

Coordenadoria de Planejamento

Jaqueline do Espirito Santo Arquiteta - Coordenadora

Ana Carolina F. B. Caruso Elaine Ferreira Gomes Kelson Vieira Senra Luisa Beatriz Barbosa Santos Maria Silvia Muylaert de Araújo Paulo Cesar Motta

Assessoria da Presidência Iulio Maia F Santos

Diretoria de Operações Imobiliárias

Michell Yamasaki Verdejo Diretor

Coordenadoria de Titulação e Assuntos Fundiários Urbanos

Rosane Meniuk Barbosa Advogada - Coordenadora

Equipe Técnica

Leandro dos Santos Pereira – Coordenador de Operações Imobilliárias

Álvaro Novaes Pinheiro Filho – Advogado (Gabinete da Diretoria)

Jucivane Moreno Ferreira – Assessora de Diretoria

Wenceslau Gomes de Oliveira -Chefe do Serviço de Administração de Conjuntos

Camila Muniz da Costa Marques – Coordenadora do Jurídico

