



**CASA DA
FAMÍLIA**

MINHA

HELIO POLIS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E TITULARIDADE SOCIAL

Esta cartilha tem o objetivo de esclarecer os detalhes dos programas de regularização fundiária e de titularidade social que a Cohab e a Sehab prepararam para os moradores do bairro Heliópolis



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
HABITAÇÃO
Prefeitura Regional
IPIRANGA



Cohab e Sehab lançam

Para resolver uma situação que se arrasta há quatro décadas, a Cohab-SP e a Sehab prepararam o Plano de Regularização Fundiária e o Programa de Titularidade Social de Heliópolis, bairro com mais de 1 milhão de metros quadrados na zona sul de São Paulo. Hoje, a maioria de seus milhares de habitantes vive em situação de insegurança em relação à propriedade de seus imóveis, pois não possuem escrituras. A meta é que grande parte da regularização esteja concluída em 2020.

A regularização prevê o parcelamento de lotes, com a individualização das matrículas para o registro da escritura em nome do proprietário do terreno. Hoje, o bairro possui 12.274 lotes, 5.081 unidades habitacionais em conjuntos da Cohab, Sehab e CDHU e 1.630 unidades regularizadas. Ou seja, pouco mais de 10% da área é regularizada.

Heliópolis é dividida em 14 glebas. A maior delas é a Gleba K, com 600 mil metros quadrados, que já teve 996 lotes individualizados e regularizados. Outros 6.717 lotes estão em fase de regularização na Gleba K.

Com a regularização fundiária do lote, pode ser emitido o título de posse, para o registro de escritura, que permite a venda, o aluguel ou transferência para os herdeiros do dono do imóvel.

A Cohab fez um ajuste de valores para que todos possam ter a oportunidade de obter o título de propriedade definitivo. Um lote de 35,37 m² na rua do Folclore, por exemplo, avaliado em R\$ 8.299,55, sairá para o morador por R\$ 1.980,51, uma redução de 76,1% no valor.

programa de regularização fundiária



O presidente da Cohab-SP, Edson Aparecido, em reunião com moradores de Heliópolis

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Núcleo Hab. (estimativa) | 12.274 lotes |
| C.H Cohab | 1.813 uhs |
| C.H Sehab | 2.245 uhs |
| C.H Cdhu | 1.023 uhs |
| Regularizado | 1.630 lotes e uhs. |

Gleba K

12.274 lotes
regularizados

30 anos
para parcelar

A Cohab, por meio dessa redução, fez com que a maioria desses imóveis possa ser adquirida agora por uma média de R\$ 51,59 o m², em vez de R\$ 216,00 o m², como era antes

Para obter a titularidade definitiva do imóvel, o morador poderá escolher a quantidade de parcelas em que irá financiar o terreno. A Cohab financia em até 30 anos, desde que a parcela seja de, no mínimo, R\$ 150,00.

Situação das glebas

Gleba A



Em regularização da área de 103.675,23 m², cadastrando moradores dos lotes para a divisão dos terrenos.

Gleba B



Em regularização da área de 7.373,50 m². Estima-se 286 lotes para análise da ocupação e levantamento de obras de infraestrutura.

Gleba C



Regularizada a área de 11.610,95 m², com 270 unidades habitacionais.

Gleba D



Área da Cohab-SP, com 5.217,45 m², em permissão de uso para uma delegacia e um centro comercial desportivo.

Situação das glebas

Gleba E



Área de 3.147,37 m² regularizada, com 80 unidades habitacionais.

Gleba F



Área de 48.026,91 m², com uma ocupação estimada em 1.281 lotes, aguardando o diagnóstico da ocupação e o levantamento de obras de infraestrutura.

Gleba G



Área de 16.655,40 m², com 199 unidades existentes e 221 unidades a serem construídas pela Sehab, aguardando a divisão da área para depois fazer o licenciamento dos prédios

Gleba H



Área de 11.466,45 m², em regularização Com 220 unidades habitacionais da Cohab e 196 unidades habitacionais da CDHU. Aguardando o habite-se e matrículas das unidades.

Veja a situação da gleba em que você mora



Estra

AMA Heliópolis

Lagoa

CEU Heliópolis

M

K

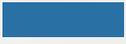
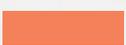
**SEHAB
GAIVOTAS**

**SEHAB
SABESP**

**SEHAB
SABESP II**



Etapas de Regularização

-  - Áreas Regularizadas
-  - Licenciamento de Prédios
-  - Definição de Parcelamento de Áreas
-  - Áreas em Estudo
-  - Sob Gerenciamento Ambiental

Situação das glebas

Gleba I



Área da Cohab-SP regularizada, com 15.486,05 m² e 288 unidades habitacionais.

Gleba J



Em regularização. com área de 6.005,30 m² e ocupação estimada de 251 lotes. O levantamento de obras de infraestrutura também será feito.

Gleba K - 120



Área em regularização, com 4.175,67 m², 120 unidades habitacionais, aguardando processo para licenciamento das construções, instituição de condomínios e obtenção de matrículas das unidades.

Gleba K - Rocinha



São 72 unidades habitacionais na área de 2.148,38 m² da Sehab, que está em fase de parcelamento para o licenciamento das construções, instituição de condomínios e obtenção das matrículas dos imóveis.

Situação das glebas

Gleba K -Lagoa



Em regularização, com 27 unidades em conjuntos Cohab-SP. Licenciamento para a matrícula dos imóveis.

Gleba L



Área de 105.927,83 m², com 672 unidades habitacionais construídas pela Cohab-SP e 600 unidades habitacionais construídas pelo Prover- Sehab, que se encontra sob gerenciamento ambiental e plano de avaliação das ocupações irregulares.

Gleba N



Área de 60.874,89 m², com 774 unidade habitacionais da Cohab, 140 unidades habitacionais do CDHU e 1.663 lotes. Estão em processo de parcelamento condominial dos lotes, para licenciamento, obtenção da matrícula individual dos lotes, convenção dos condomínios e matrícula de cada unidade.

Comandante Taylor



Área de 4.175,67 m², com 421 unidades habitacionais, aguardando licenciamento ambiental das construções para instituição de condomínios e obtenção de matrículas individuais dos imóveis.

Confira o passo a passo do Programa de

Histórico de Heliópolis

Em 6 de março de 1987, a Cohab-SP adquiriu a área que hoje constitui a comunidade de Heliópolis, com 14 glebas, num total de 966.822,13 m². Na época, o preço pago pela Companhia foi de CZ\$ 26.075.192,85, como está na matrícula de nº 93.400, registrada no 6º Cartório de Registro de Imóveis. Esse valor, atualizado pelo IPC-FIPE, hoje é de R\$ 8.071.718,90. O valor atual da Gleba K, com 576.083,81 m², é de R\$ 4.885.138,74.



Redução de valores

Para conceder a titularidade dos lotes aos moradores, a Cohab-SP aplicou um desconto de até 76,1% no valor dos imóveis. Com isso, o valor de mercado da Gleba K, avaliada em R\$ 20.471.673,85, em 2017, foi reduzido para os R\$ 4.885.138,74 citados acima. **Essa medida fez com que 93,1% dos lotes na Gleba K ficassem com valor de até R\$ 8 mil para quem já mora neles.**

Confira a tabela abaixo:

| Área (m ²) | Endereço | Valor do m ² | Valor lote R\$ | Prazo (meses) | Prestação Mensal |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|---------------|------------------|
| 28,50 | Vieira Açaí do Marajó | 32,62 | 929,68 | 6 | 155,32 |
| 31,45 | Rua da Alegria Popular | 47,93 | 1.507,48 | 10 | 151,35 |
| 32,82 | Rua Caqui de Heliópolis | 47,93 | 1.573,15 | 10 | 157,94 |
| 34,16 | Rua Florestal | 47,93 | 1.637,38 | 10 | 164,39 |
| 35,37 | Rua do Folclore | 55,99 | 1.980,51 | 13 | 153,14 |
| 66,84 | Estrada das Lágrimas | 84,60 | 5.654,72 | 37 | 155,09 |

Direito de Laje

A Lei nº 13.465/2017 estabeleceu o direito real à laje. Se você construiu ou adquiriu um imóvel na parte superior de uma construção no terreno que será regularizado, terá a posse legal do seu imóvel. Para ter direito à matrícula da laje é importante que, antes, o lote esteja regularizado e o terreno com a escritura em nome do proprietário, o que poderá ocorrer após a assinatura do contrato pelo Programa de Titularidade Social da Cohab-SP.



Vantagens do financiamento

Ao assinar com a Cohab-SP o contrato que dará o direito à Titularidade definitiva do imóvel onde mora, você ainda poderá escolher em quantas parcelas fará esse financiamento. A Cohab-SP financia em até 30 anos, desde que a parcela seja de, no mínimo, R\$ 150,00.

76%
DE DESCONTO

Próximos passos

Caso você decida aderir ao programa de Titularização pelo Valor de Viabilidade Social, siga as etapas abaixo:

- 1) Você deve entrar em contato com a Cohab pelo telefone: 3396-8754 E-mail: comercial@cohab.sp.gov.br e solicitar a adesão ao programa;
- 2) O atendente solicitará uma relação de documentos que você deverá entregar no Posto de Atendimento da Cohab:

Agência de atendimento Ipiranga

Rua Lino Coutinho, nº 444 - 1º andar sala 77

Prefeitura Regional do Ipiranga

Telefone: 2808-3616 Email: ipiranga@cohab.sp.gov.br

- 3) Após a coleta de documentos, estes serão enviados para a emissão do contrato pela Cohab;

- 4) Feita a aprovação dos documentos, você será chamado para a assinatura do contrato no Posto de Atendimento da Cohab, na Prefeitura Regional.

PERGUNTAS FREQUENTES



? O que é o Programa de Titularidade Social de Heliópolis?

É um esforço que a Cohab-SP está fazendo para que os moradores dos lotes já regularizados da Gleba K possam ter a escritura definitiva do seu terreno. Este programa inclui descontos de 76,13% no valor do lote e financiamentos em até 30 anos.

? Em nome de quem ficará o lote?

Essa decisão tem de ser feita entre as famílias que moram no lote. Todas as famílias podem participar do instrumento contratual, ou apenas o morador do térreo. Depois, as famílias que moram nas lajes poderão requerer sua matrícula nos órgãos competentes.

? Para que serve a escritura do lote?

A escritura em seu nome garante que ninguém nunca venha a tomar a sua moradia e lhe dá o direito de passar o seu terreno para os seus herdeiros.

? Por que a Cohab-SP está fazendo o Programa de Titularidade Social?

A Cohab-SP, como proprietária da Gleba K de Heliópolis, realizou a regularização fundiária de 996 lotes habitacionais e está pronta para transferir a propriedade aos moradores, o que só pode ser feito, por lei, mediante assinatura de Contrato de Compra e Venda.

? Para que eu tenha direito a minha laje, é necessário que o lote esteja regularizado e que a escritura esteja em nome do proprietário?

Sim. Por isso é tão importante que o dono do lote (ou donos) procure a Cohab-SP para entrar no Programa de Titularidade Social de Heliópolis.

? Se eu moro na laje, como fica o meu direito?

Você poderá requerer o direito de laje do seu respectivo pavimento, conforme a Lei nº 13.465/2017.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
HABITAÇÃO
Prefeitura Regional
IPIRANGA