



**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

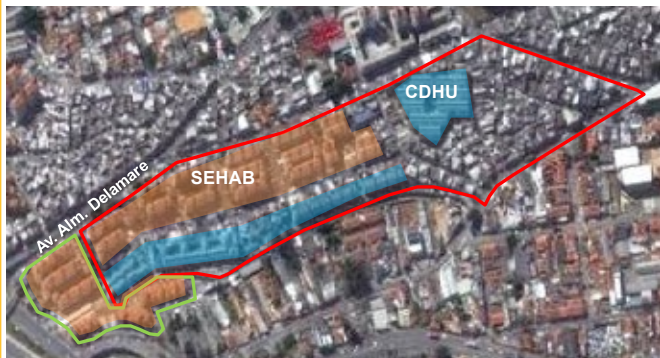
30 anos
para parcelar

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



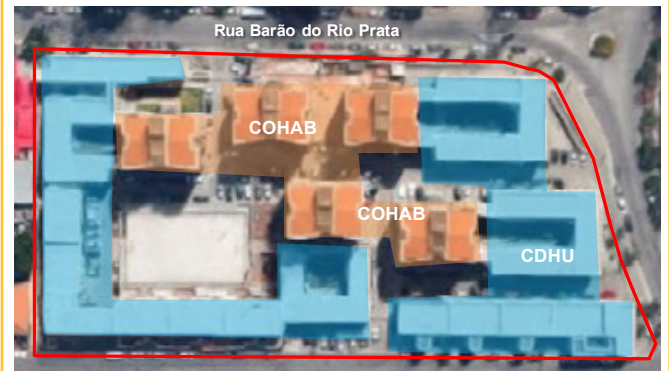
Área de 48.026,91 m², com uma ocupação estimada em 1.281 lotes, aguardando o diagnóstico da ocupação e o levantamento de obras de infraestrutura.

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

CEU Heliópolis

Lagoa

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



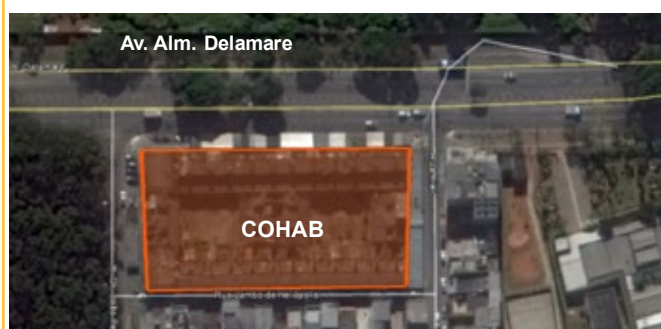
Área da Cohab-SP regularizada, com 15.486,05 m² e 288 unidades habitacionais.

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



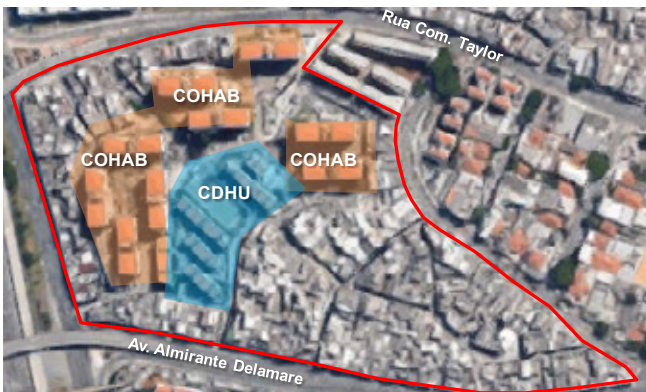
Em regularização, com 27 unidades em conjuntos Cohab-SP. Licenciamento para a matrícula dos imóveis.

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