

# PERGUNTAS FREQUENTES

## SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA





## O que é o programa A Casa É Minha?

É o programa de regularização fundiária de São Bernardo.

## E como fico sabendo sobre a regularização fundiária do meu imóvel?

Procure um posto do Atende Bem. Você precisa agendar seu atendimento. O posto encaminha sua dúvida para a Secretaria de Habitação. Aí é só esperar a resposta.

## Onde encontro um posto do Atende Bem?

No Centro ou nos bairros Alvarenga, Assunção, Riacho Grande e Rudge Ramos.

## Eu já tenho a Permissão de Uso do meu apartamento. O que muda com a Regularização Fundiária?

Os apartamentos vão ser individualizados e você passa a ser o proprietário legítimo do imóvel. Antes, são feitos os estudos e as providências exigidos no projeto de regularização.

## Como acontece a individualização dos apartamentos?

A Secretaria de Habitação encaminha a documentação necessária ao Cartório de Registro de Imóveis. O registro é feito em nome da Prefeitura, se o terreno for municipal.

## E como o apartamento vem para o meu nome?

A Secretaria providencia a titulação de cada apartamento em nome do novo proprietário, depois da assinatura do Contrato de Compra e Venda ou da Concessão de Uso.



## Qual a diferença entre Contrato de Compra e Venda e Concessão de Uso?

Com o contrato, o novo proprietário do imóvel paga, com os próprios recursos, até 120 parcelas mensais, calculadas com base na renda familiar. Quando o valor total for quitado, ele recebe o Termo de Quitação, averbado em cartório na matrícula do imóvel. A Concessão de Uso é um termo assinado pela Prefeitura que concede a posse do imóvel ao morador, mas não a propriedade. O imóvel continua no nome da Prefeitura. A concessão é feita quando o morador não possui renda suficiente para arcar com as prestações.

## Eu posso alterar o Termo de Concessão de Uso para o Contrato de Compra e Venda?

Sim. A qualquer tempo, você pode solicitar essa alteração. Para isso, é necessário comprovar renda suficiente para assumir as parcelas mensais do imóvel, com aplicação do subsídio. Também precisa cumprir as exigências do Termo de Concessão de Uso.

## Como é calculado o valor da parcela mensal do meu Contrato de Compra e Venda?

A Política de Subsídio do Município estabelece um percentual máximo de comprometimento da renda com a parcela mensal. O percentual varia de acordo com a faixa de renda familiar.

## Como posso comprovar minha renda mensal para saber o valor das parcelas?

Por meio do seu holerite ou de uma Declaração de Rendimentos, firmada sob as penas da Lei.

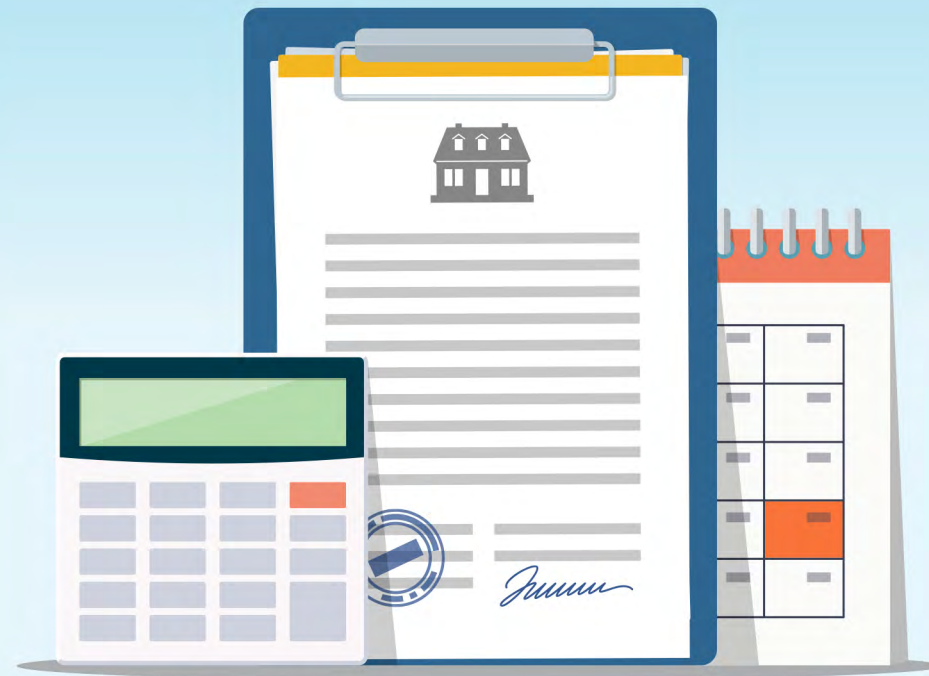
## Posso vender meu imóvel depois de assinar o Contrato de Compra e Venda?

Não. O Contrato de Compra e Venda possui uma cláusula que estabelece a venda do imóvel a terceiros apenas após o pagamento de todas as parcelas e a averbação em cartório da quitação da matrícula.



## Posso alugar meu imóvel depois de assinar o Contrato de Compra e Venda?

Não. Antes da quitação do imóvel, não é permitido alugar ou ceder o imóvel, sob qualquer motivo. Nem mesmo para parentes.



## Por que não posso alugar ou vender meu imóvel antes da quitação das parcelas?

Porque a entrega do imóvel visa beneficiar somente às famílias cadastradas e selecionadas, de acordo com os critérios da Política de Habitação do Município e do Programa A Casa É Minha. Beneficiar pessoas que não preenchem esses critérios e lucrar com isso é crime.

## É possível transferir meu imóvel para outra pessoa?

Em condições especiais, sim, desde que autorizado pela Secretaria de Habitação. Para isso, é necessário fazer o pedido de transferência e aguardar a decisão da secretaria. A transferência será autorizada se a família candidata preencher os critérios da Política Municipal de Habitação.

## O que acontece se eu transferir ou ceder meu imóvel, sem autorização da SEHAB?

A transferência não autorizada configura quebra do Contrato de Compra e Venda. Nesse caso, a Prefeitura rescinde o contrato e retoma a propriedade do imóvel.

## **Ainda não entreguei os documentos para fazer o Contrato de Compra e Venda ou o Termo de Concessão de Uso. O que devo fazer?**

Você corre o risco de perder o imóvel se não apresentar os documentos dentro do prazo, sem justificativa. Por isso, encaminhe o quanto antes os documentos atualizados à Secretaria de Habitação, por meio de qualquer posto do Atende Bem.

## **Estou atrasado com o pagamento das parcelas do contrato. Posso perder meu imóvel?**

Sim. O Contrato de Compra e Venda estipula uma tolerância de 90 dias para atrasos no pagamento. Se passar desse período, você é notificado para regularizar a situação. O não pagamento no prazo estipulado pela notificação pode levar à rescisão do contrato. Após 120 dias da notificação, você precisa desocupar e devolver a Unidade Habitacional.

## **Como faço para regularizar as parcelas em atraso?**

Agende seu atendimento em qualquer um dos postos do Atende Bem. Lá, é só solicitar a emissão das parcelas atrasadas que você quer regularizar.

## **Preciso estar em dia com o pagamento das parcelas para receber a escritura do imóvel em meu nome?**

Sim. Os beneficiários que tiverem parcelas em atraso devem efetuar o pagamento até o prazo final do parcelamento para receber o Termo de Quitação.

## **Fiquei desempregado. Como faço para não atrasar a prestação do contrato?**

Nesse caso, as prestações podem ser suspensas por um período determinado. Para isso, agende seu atendimento em um dos postos do Atende Bem e comprove a situação de desemprego junto à Secretaria de Habitação.

## **Como faço para quitar o meu contrato antes do prazo final?**

Agende seu atendimento em qualquer um dos postos do Atende Bem e solicite a emissão do boleto para o pagamento total.

## **Ainda não pago o IPTU, mesmo já tendo feito o contrato. Como devo proceder?**

Se você ainda não recebeu seu carnê do IPTU, agende um atendimento em qualquer um dos postos Atende Bem e solicite o seu carnê.



## **Se eu pagar o IPTU, garanto a do meu imóvel, mesmo com parcelas em atraso?**

Não. A única forma de garantir a propriedade do seu imóvel é manter em dia o pagamento das parcelas do Contrato de Compra e Venda. O não pagamento, além da multa, pode levar à perda do imóvel. O IPTU é um imposto municipal, cobrado de todos os proprietários de imóveis em São Bernardo.

## **Tenho que pagar o condomínio?**

Sim. A cota condominial é obrigação de todos os moradores e é usada para custear a manutenção das áreas comuns, como limpeza, água, luz, consertos necessários etc. A conservação do condomínio valoriza o imóvel dos proprietários. Quando um morador deixa de pagar sua cota, transfere a despesa para os outros.

## **Posso reformar o imóvel que recebi da Prefeitura?**

Depois de comunicar e receber autorização da Secretaria de Habitação, sim. As obras só poderão começar se forem autorizadas e sua execução será fiscalizada pela secretaria. Se a obra não for autorizada e trouxer problemas para os vizinhos, o condomínio ou o próprio imóvel, o responsável terá de pagar por eventuais prejuízos causados.