Manual do Programa de Escrituração Direta

Neste manual, você irá conhecer o Programa de Escrituração Direta da COHAPAR, um programa criado a partir da necessidade de regularização dos imóveis em nome da companhia e já financiados e quitados por parte dos mutuários/ocupantes.

O Manual tem a finalidade de esclarecer conceitos e fornecer orientação para cada uma das etapas de desenvolvimento do Programa, desde o momento da captação de demanda até o momento em que o requerente leva a registro e averbação do instrumento.

Você verá a legislação aplicada, as regras gerais do programa, como o público-alvo, as hipóteses, as situações possíveis, assim como a hierarquização desde o momento da quitação do financiamento até o registro final por parte do requerente.

1. APRESENTAÇÃO:
A Escrituração Direta é um Programa de Interesse Social, focado ao titular/ocupante que já quitou seu financiamento imobiliário na COHAPAR e deseja transferir a propriedade do imóvel para o seu nome pelo menor custo possível.

2. OBJETIVOS:
Promover Regularização Fundiária dos imóveis da COHAPAR já finalizados, que necessitam de Escritura Pública, a baixo custo, para nossos Titulares e/ou ocupantes devidamente comprovadas sua posse.

Substituição dos serviços dos tabelionatos de notas pela emissão de Contratos com Força de Escritura Pública, amparados pelo § 5º do art. 61 da Lei 4380/1964 (contratos pertencentes ao SFH), independente do valor contratado, observando todas as exigências da Lei 6.015/1973 de Registros Públicos.

Assistência para isenção total do ITBI (para municípios com até 30 mil habitantes), do FUNREJUS (para imóveis até 70 m2), desobrigação de reconhecimento de firma e redução significativa dos emolumentos do registro;

Acompanhamento e/ou efetivação do registro.

3. PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DO PROGRAMA:
1. O imóvel ser objeto de financiamento na COHAPAR;
2. ESTAR NO NOME DA COHAPAR NA MATRÍCULA;
3. Estar quitado com o certificado de Quitação, e liberação de hipoteca, quando for o caso;

4. BENEFÍCIOS:
Esse Projeto traz benefícios a todos os envolvidos:

- O requerente tem sua propriedade legalizada a baixo custo;
- O município tem aumento de contribuintes e de arrecadação;
- Para a COHAPAR: atua em um nicho de mercado que não trabalhava;
    - retira de seu nome imóveis já financiados e quitados;
    - regulariza imóveis ocupados e vendidos a terceiros;
    - retira o passivo de impostos municipais da COHAPAR;
    - individualiza as matrículas dos imóveis e dá baixa em hipoteca no momento da averbação do Instrumento.

5. ANTECEDENTES DO PROGRAMA DE ESCRITURAÇÃO DIRETA
Algumas circunstâncias antecedentes levaram a criação do Programa de Escrituração Direta:

4.1. Até a implantação do Programa, a COHAPAR somente emitia o Certificado de Quitação e/ou Ofício de liberação de ônus, quando solicitado pelo requerente, terminando aqui sua

participação. Faltando a emissão do instrumento, o acompanhamento no recolhimento dos impostos e até a efetivação do registro do imóvel;

4.2. Quase 80% de nossos contratos de promessa/compromisso de compra e venda já são com Força de Escritura Pública, no entanto, não atendem aos requisitos de qualificação mínima da Lei 6.015/1973 de Registros Públicos. Por isso, após a finalização do financiamento é necessária a emissão de Escritura Pública, aumentando os custos para regularização;

4.3. Apesar do mutuário/requerente quitar todo financiamento, não transferia/regularizava o imóvel para o seu nome, mantendo no nome da Cohapar, gerando um Imobilizado fora da realidade;

4.4. Em muitos municípios no Paraná, há um percentual relativamente grande de ocupantes irregulares, que adquiriram o imóvel através de contrato de gaveta;

4.5. Mais de 50% de empreendimentos da Cohapar não possuíam a matrícula individualizada;

4.6. Após a finalização do financiamento, até que o requerente transfira o imóvel para seu nome, os impostos municipais são de responsabilidade da Cohapar, gerando um grande passivo;

4.7. Até abr/2019, tínhamos um público alvo de cerca de 125.000 contratos de financiamento, que já transcorreram o prazo contratado ou foram liquidados antecipadamente;

4.8. Nicho de mercado, onde atuava somente os tabelionatos, quando procurados pelos mutuários/ocupante, com custos relativamente inacessíveis a público-alvo da Cohapar.

6. REGULAMENTAÇÃO DO PROGRAMA:

É importante conhecer as regulamentações que estabelecem as regras do Programa de Escrituração Direta.

Ele foi criado por força do art. 61 da Lei 4380/64, dado esse direcionamento, outros parâmetros são importantes:

6.1 *Lei 5.113 de 1965, de Criação da Cohapar:* A COHAPAR é uma pessoa jurídica de direito privado, com capital social majoritariamente público estadual, criada através da Lei 5.113 de 1965, autorizada por este ente federativo a atuar em seu nome como Companhia de Habitação do Estado do Paraná, pertencente ao Sistema Financeiro de Habitação-SFH;

6.2.Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, Artigo 1º: sobre o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), permite a realização de negócios imobiliários diretamente através de instrumento particular sem necessitar a escritura pública. Mesmo que, conforme o art. 108 do Código Civil estabelece como regra geral a necessidade da escritura pública sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

6.3. Lei 6.015, Artigo 216-A, de 31 de dezembro de 1973: De Usucapião extrajudicial,

regulamentado pela Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), alterado o seu artigo 216-A pela Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil) e pela Lei 13.465/2017, pormenorizado pelo Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (Hipótese II)

6.4. Lei 6.015, Artigo 221, de 31 de dezembro de 1973: Nos contratos particulares emitidos pela COHAPAR, como ente pertencente ao SFH, há exceção à obrigatoriedade de reconhecimento de firma, nos termos do Art. 221, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e do Artigo 505 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Confirma-se:

• Art. 505. Nos títulos e documentos particulares, mesmo com força de escritura pública, apresentados para registro ou averbação, será obrigatório o reconhecimento de firma, exceto se se tratar de ato ou negócio submetido às regras do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;

6.5. *Lei Estadual 12.216 de 15/07/1998. Artigo 3º, inciso VII, alínea "b", item 14*: Mutuários/ocupantes não sujeitos ao recolhimento do FUNREJUS, por imóvel com menos de 70 m². (• 99% dos imóveis financiados pela Cohapar tem menos de 70 m2)

6.6. Lei nº 5.589, de 3 de julho de 1970: O presidente da COHAPAR e o diretor assinam por chancela mecânica;

6.7. Lei 6.015, Artigo 290, de 31 de dezembro de 1973: Os mutuários que comprovarem sua primeira aquisição imobiliária para fins residenciais e assinarem requerimento para isso, contarão com a redução de 50% nos emolumentos envolvidos, já que a COHAPAR é ente pertencente ao SFH;

6.8. Lei 6.015, Artigo 290, §2 de 31 de dezembro de 1973: Redução de 40% ou 50% do item XIII, letra a (Sem valor declarado), conforme o tamanho do imóvel construído, já que os imóveis foram executados pela COHAPAR, que é uma COHAB, conforme consta no item XIX, letra b, da Tabela de Custas vigente (última alteração pela Lei Estadual nº 19.350/2017) do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná e §2º do Artigo 290 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

6.9 Leis Municipais: Lei Municipal que dá, ao requerente, isenção do pagamento de ITBI, na primeira transferência da Cohapar para este.

7. DO VALOR A SER COBRADO:

O Programa de Escrituração Direta foi institucionalizado na companhia em 30/03/2015, de acordo com a Ata de Reunião de Diretoria nº 15/2015. Nesta ocasião ficou definido como valor inicial de R$ 432,50, podendo ser parcelado em até 4 vezes sem juros. Ou aplicado um desconto de 10% para pagamento a vista.

Em junho/2019, a Diretoria autorizou a fixação anual de índice de correção do valor baseado no IGP-M acumulado, sempre nos meses de junho de cada ano.

8. PÚBLICO ALVO:

A Escrituração Direta é destinada aos moradores de casas financiadas pela Cohapar que já quitaram todas as prestações do financiamento imobiliário. Podem aderir ao serviço os mutuários titulares dos contratos, compradores que possuem documentos comprovando a aquisição e pessoas que ocupam o imóvel há mais de cinco anos de maneira comprovada.

HIPÓTESES:

HIPÓTESE I – TITULAR:

Quando a pessoa requerente, residente no imóvel, for a mesma pessoa que consta no Certificado de Quitação.

Documentação Necessária:

A- RG (do casal, se casado) de todos os adquirentes;
B- CPF (do casal, se casado) de todos os adquirentes;
C- Certidão de nascimento ou casamento;
C-1)- Pacto Antenupcial, se casado em Comunhão UNIVERSAL/Separação TOTAL de Bens a partir de 26/12/1977;
D- Comprovante ATUALIZADO de residência do requerente (água, luz, telefone);
E- Certidão/Sentença, com homologação, de nomeação/designação de Tutor/Curador quando o beneficiário for menor/maior incapaz;
F- Autorização judicial/Alvará para assinaturas quando o beneficiário for menor ou incapaz;
G- Procuração **Pública** com poderes especiais e expressos (Tabelionato) citando o imóvel e conforme requisitos específicos para caso de transação de imóveis, quando o pedido for feita por outra pessoa ou quando se tratar de impedido de assinar ou analfabeto); Deverá ser adicionado cópia dos documentos pessoais do procurador (RG, CPF e Comprovante de Endereço); *Se a data da procuração for superior a 180 dias deverá ser apresentada a certidão de validação da procuração;
H- Contrato de financiamento com a COHAPAR;
I- Certificado de Quitação do Financiamento com a Cohapar;
J- Oficio de Liberação de Ônus de Hipoteca/Cessão Fiduciária/Caução;
K- Certidão ou Visualização da Matrícula do LOTE e QUADRA (atualizada - emitida nos últimos 30 dias) retirada no site https://registradores.onr.org.br ou no SRI da Comarca do Imóvel;
L- Certidão de Situação Jurídica ou por quesitos do imóvel do LOTE e QUADRA (atualizada - emitida nos últimos 30 dias); retirada no site https://registradores.onr.org.br ou no Serviço Registro de Imóveis da Comarca do Imóvel;
M- Declaração de avaliação ou do valor venal do imóvel, retirada no SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO IMÓVEL;
N- Declaração de ENDEREÇO (CADASTRO) do imóvel, retirada no SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO IMÓVEL;
O- Certidão Negativa de Débitos do IPTU, retirada no SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO IMÓVEL;

Caso o imóvel seja rural, deverá incluir: (Todas podem ser retiradas pela Internet) VER LISTAGEM NA INTRANET/Normas e Instruções/Escrituração Direta

P- Certidão Negativa de Débitos Ambientais do IAT da COHAPAR e dos requerentes;

Q- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) relativo ao último exercício ou o protocolo de encaminhamento de cadastro anterior;

R- Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural – ITR;

S- Comprovação da inscrição do imóvel junto ao CAR.

HIPÓTESE II: POSSE:

Quando a pessoa requerente, residente no imóvel, não for a mesma que consta no Certificado de Quitação, desde que comprove que **mora há mais de cinco anos no imóvel** e possui documento que comprove a negociação realizada com o mutuário ("contrato de gaveta", por exemplo). NÃO PODE TER OUTRO IMÓVEL NO NOME.

A Cohapar analisa a documentação apresentada pelo requerente, e se deferida expedirá edital de oposição, que deverá ser exposto na Prefeitura, nos postos de saúde, na Câmara Municipal, no Fórum da comarca e em demais locais que grande movimentação de possíveis interessados. Se decorrido prazo, não houver manifestação contrária a Cohapar acata o pedido de regularização do imóvel.

O prazo de publicação é de 15 dias corridos. E somente por publicidade, ou seja, o edital de oposição é exposto no site da Cohapar e nos locais acima informados.

A Cohapar analisa a documentação apresentada pelo requerente, e se deferida expedirá edital de oposição, que deverá ser publicado em jornal, colocado na Prefeitura, nos postos de saúde, na Câmara Municipal, no Fórum da comarca e em demais locais que grande movimentação de possíveis interessados. Se decorrido prazo, não houver manifestação contrária a Cohapar acata o pedido de regularização do imóvel. NÃO PODE TER OUTRO IMÓVEL NO NOME.

Tem como fundamento legal a Lei 6.015, Artigo 216-A, de 31 de dezembro de 1973: De Usucapião extrajudicial, regulamentado pela Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), alterado o seu artigo 216-A pela Lei 13.105/2015 (Código de Processo Civil) e pela Lei 13.465/2017, pormenorizado pelo Provimento 65 do Conselho Nacional de Justiça (Hipótese II);

Documentação Necessária:

A- RG (do casal, se casado) de todos os adquirentes;

B- CPF (do casal, se casado) de todos os adquirentes;

C- Certidão de nascimento ou casamento;

C-1)- Pacto Antenupcial, se casado em Comunhão UNIVERSAL/Separação TOTAL de Bens a partir de 26/12/1977;

D- Comprovante ATUALIZADO de residência do requerente (água, luz, telefone);

E- Procuração Pública com poderes especiais e expressos (Tabelionato) citando o imóvel e conforme requisitos específicos para caso de transação de imóveis, quando o pedido for feita por outra pessoa ou quando se tratar de impedido de assinar ou analfabeto); Deverá ser adicionado cópia dos documentos pessoais do procurador (RG, CPF e Comprovante de Endereço); *Se a data da procuração for superior a 180 dias deverá ser apresentada a certidão de validação da procuração.
F- Contrato de financiamento com a COHAPAR;
G- Certificado de Quitação do Financiamento com a Cohapar;
H- Oficio de Liberação de Ônus de Hipoteca/Cessão Fiduciária/Caução;
I- Certidão ou Visualização da Matrícula do LOTE e QUADRA (atualizada - emitida nos últimos 30 dias) retirada no site https://registradores.onr.org.br ou no SRI da Comarca do Imóvel;
J- Certidão de Situação Jurídica,Ônus ou por quesitos do imóvel do LOTE e QUADRA (atualizada - emitida nos últimos 30 dias); retirada no site https://registradores.onr.org.br ou no Serviço Registro de Imóveis da Comarca do Imóvel;
K- Declaração de avaliação ou do valor venal do imóvel, retirada no SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO IMÓVEL;
L- Declaração de ENDEREÇO (CADASTRO) do imóvel, retirada no SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO IMÓVEL;
M- Certidão Negativa de Débitos do IPTU, retirada no SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO IMÓVEL;

Documentos de Comprovação dos direitos de Posse e Moradia:
N- Contrato Particular de Compra e Venda (de Gaveta) do requerente com o Mutuário ou Avaliação Imobiliário e Social -AVIS;
N-1 Declaração de Pagamento dos últimos 5 (cinco) anos em nome do requerente/cônjuge (concessionárias de água ou luz ou telefone ou de impostos no endereço do imóvel;
Ou N-1-1- Comprovante de matrícula dos filhos no colégio da região, constando o endereço do imóvel e o prazo mínimo de 5 anos;
Ou N-1-2- Cadastro no SUS /Cadúnico ou outro cadastro oficial constando o endereço do imóvel e que comprove a posse de 5 anos;
N-2- Declaração firmada pela parte e por duas testemunhas de que reside no imóvel há mais de 5 (cinco) anos;
N-3- Declaração firmada pela parte de que não possui nenhum outro imóvel urbano ou rural;
N-4- Certidões negativas (em nome dos requerentes) de Feitos Ajuizados (Fórum ou distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente);
N-5- Certidão Negativa de Propriedade de Imóveis do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca (do casal, se casado);

Caso o imóvel seja rural, deverá incluir: (Todas podem ser retiradas pela Internet) VER LISTAGEM NA INTRANET/Normas e Instruções/Escrituração Direta

O- Certidão Negativa de Débitos Ambientais do IAT da COHAPAR e dos requerentes;
P- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) relativo ao último exercício ou o protocolo de encaminhamento de cadastro anterior;
Q- Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural – ITR;

R- Comprovação da inscrição do imóvel junto ao CAR.

Importante: Objetivando validar a documentação apresentada, a Cohapar se reserve ao direito, de realizar vistoria social e imobiliária no imóvel, nessa hipótese e emitir a respectiva Avaliação (AVIS), e servirá como documentação complementar e deverá compor o processo para análise documental.

HIPÓTESE III: ANUÊNCIA:

Quando a pessoa requerente, residente no imóvel, não for a mesma que consta no Certificado de Quitação, no entanto, o mutuário ou procurador assina junto como interveniente no Contrato com Força de Escritura Pública, concordando com a transferência da propriedade anos e não possui outro(s) imóvel(is) em seu nome.

Documentação Necessária:

A- RG (do casal, se casado) de todos os adquirentes;
B- CPF (do casal, se casado) de todos os adquirentes;
C- Certidão de nascimento ou casamento;
C-1)- Pacto Antenupcial, se casado em Comunhão UNIVERSAL/Separação TOTAL de Bens a partir de 26/12/1977;
D- Certidão/Sentença, com homologação, de nomeação/designação de Tutor/Curador quando o beneficiário for menor/maior incapaz;
E- Autorização judicial/Alvará para assinaturas quando o beneficiário for menor ou incapaz;
F- Comprovante ATUALIZADO de residência do requerente (água, luz, telefone);
G- Declaração firmada pela parte de que não possui nenhum outro imóvel urbano ou rural;
H-Certidão Negativa de Propriedade de Imóveis do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca**, do casal, se casado;
I- Procuração **Pública** com poderes especiais e expressos (Tabelionato) citando o imóvel e conforme requisitos específicos para caso de transação de imóveis, quando o pedido for feita por outra pessoa ou quando se tratar de impedido de assinar ou analfabeto); Deverá ser adicionado cópia dos documentos pessoais do procurador (RG, CPF e Comprovante de Endereço); *Se procuração em causa própria (quando o requerente representa o titular e é beneficiário da negociação), deve estar explicito no instrumento; *Se a data da procuração for superior a 180 dias deverá ser apresentada a certidão de validação da procuração.
J- Contrato de financiamento com a COHAPAR;
K- RG (do casal, se casado) de todos os Titulares do Financiamento;
L- CPF (do casal, se casado) de todos os Titulares do Financiamento;
M- Certidão de nascimento ou casamento dos Titulares do Financiamento;
M-1)- Pacto Antenupcial, se casado em Comunhão UNIVERSAL/Separação TOTAL de Bens a partir de 26/12/1977 dos Titulares do Financiamento;
N- Comprovante de residência dos Titulares do Financiamento (água, luz, telefone);
O- Certificado de Quitação do Financiamento com a Cohapar;
P- Oficio de Liberação de Ônus de Hipoteca/Cessão Fiduciária/Caução (Retirado no atendimento da Cohapar);

Q- Certidão ou Visualização da Matrícula do LOTE e QUADRA (atualizada - emitida nos últimos 30 dias) retirada no site https://registradores.onr.org.br ou no SRI da Comarca do Imóvel;
R- Certidão de Situação Jurídica, Ônus ou por quesitos do imóvel do LOTE e QUADRA (atualizada - emitida nos últimos 30 dias); retirada no site https://registradores.onr.org.br ou no Serviço Registro de Imóveis da Comarca do Imóvel;
S- Declaração de avaliação ou do valor venal do imóvel, retirada no SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO IMÓVEL;
T- Declaração de ENDEREÇO (CADASTRO) do imóvel, retirada no SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO IMÓVEL;
U- Certidão Negativa de Débitos do IPTU, retirada no SETOR DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DO IMÓVEL;

Caso o imóvel seja rural, deverá incluir: (Todas podem ser retiradas pela Internet) VER LISTAGEM NA INTRANET/Normas e Instruções/Escrituração Direta

V- Certidão Negativa de Débitos Ambientais do IAT da COHAPAR e dos requerentes;
X- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) relativo ao último exercício ou o protocolo de encaminhamento de cadastro anterior;
Y- Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural – ITR;
Z- Comprovação da inscrição do imóvel junto ao CAR.

REPRESENTANTES LEGAIS DO REQUERENTE/MUTUÁRIO:

Procurações:

A procuração é um documento que uma pessoa dá poderes a outra de agir em seu nome. Quando o requerente/mutuário é representado por procuração, tanto na adesão ao programa, quanto na assinatura do instrumento, é essencial ter atenção ao expediente. Para representação na assinatura da Escritura, SOMENTE é possível através de Instrumento Público, apresentada junto com a documentação requerida na adesão.

Quando a pessoa é impedida de assinar ou analfabeto, será necessário também a apresentação da Procuração por Instrumento Público.

Nos termos do contido no artigo 117, parágrafo único, do Código Civil, quando o requerente apresentar Procuração Pública para representar também o mutuário, este instrumento deverá ter poderes específicos para o fim. Deverá constar nele que o requerente pode vender para ele mesmo.

Caso a Procuração Pública seja superior a 180 dias, deverá ser anexada Certidão de Revalidação do Instrumento.

Quando tratar-se de assinatura "a rogo": o requerente é analfabeto ou impedido de assinar. Nessa situação, é obrigatório a apresentação de "PROCURAÇÃO PÚBLICA" lavrada em Tabelionato de Notas, para uma pessoa de confiança do requerente que assinará a rogo. Tal documento também será necessário quando da apresentação do Contrato ao Cartório de Registro de Imóveis

Quando tratar-se de pedido feito por outra pessoa, poderá ser com procuração particular conforme modelo.

Tutor:

Tutor é aquele a quem é conferido o encargo ou autoridade de alguém, por lei ou testamento, para que proteja, oriente, responsabilize-se e administre os bens uma criança ou de um menor de dezoito anos, que se acham fora do pátrio poder, ou seja, que seus pais tenham falecido ou sido destituídos do poder familiar.

O requerente deverá apresentar o instrumento que foi conferido a tutoria e alvará com fins específicos para a representar e assinar o instrumento em favor do menor.

Curador:

O curador é uma função atribuída por um juiz a uma pessoa que seja capaz de proteger, zelar, orientar, responsabilizar-se e administrar os bens de uma pessoa considerada incapaz judicialmente.

A incapacidade pode ser declarada por deficiência mental, intelectual, dependência química, doenças neurológicas, entre outras, que tornam o indivíduo incapaz de responder, gerir, trabalhar, administrar bens, ter conta bancária etc.

O requerente deverá apresentar o instrumento que foi conferido a curatela e alvará com fins específicos para a representar e assinar o instrumento em favor da pessoa incapaz.

10. PÓS ASSINATURAS – PASSO A PASSO DO REQUERENTE APÓS ASSINATURAS DA ESCRITURA:

Após imprimir a Escritura, adicionamos em uma pasta personalizada, com a etiqueta com os dados da regional solicitante, do município e do Requerente. Acrescentamos na pasta da Escritura, anexos gerais e pessoais para assessorar o requerente até momento do Registro:

10.1. Anexos Gerais:

10.1.1 Procedimentos após a assinatura: Carta ao Requerente de Follow-up.
10.1.2 Certidão Federal da Cohapar;
10.1.3 Certidão Estadual da Cohapar;
10.1.4 Certidão Regional para Fins Gerais 1a Instância
10.1.5 Certidão Simplificada da Cohapar;
10.1.6 Atas do Conselho de Administração que elegem o Presidente da Cohapar e os diretores

10.2. Anexos Pessoais: Constam no SIPED, em Relatórios de Imóveis/Requerente

10.2.1. Ofício padrão ao Registro de Imóveis explicando as peculiaridades do Programa, assinado pelo Chefe do Escritório Regional ou Superintendente de Regularização Fundiária;

10.2.2. Declaração de Primeira Aquisição Imobiliária: Para o requerente conseguir o desconto no registro de imóveis (deverá ser assinado pelo requerente somente na presença do atendente do Registro de Imóveis);

10.2.3. Requerimento de Registro do Instrumento (deverá ser assinado pelo requerente somente na presença do atendente do Registro de Imóveis);

10.2.4. Recibo de Entrega da Escritura;

Além disso, os formulários do Programa, caso não tenham sido assinado na adesão: · Declaração de Adesão - Hipótese
· Declaração de Desistência
· Declaração de Desistência para Filho Único
· Declaração de Isenção do FUNREJUS
· Declaração de Residência
· Declaração Negativa de Propriedade

10.3. Outros Anexos: Deverá ser adicionada a pasta pelo requerente:
· Certificado de Quitação;
· Ofício de Liberação de ônus (Hipoteca, Cessão Fiduciária ou Caução) quando houver; ·

Documentos Pessoais – identidade, CPF e Certidão de Nascimento/Casamento); · Comprovante do Pagamento ou Declaração de Isenção do ITBI, retirado na Prefeitura;

De posse da pasta com o Instrumento Particular com Força de Escritura Pública e anexos, o requerente comparecerá ao Cartório de Registro de Imóveis para averbar na matricula. Depois de averbado entregará na Cohapar uma cópia da matricula atualizada.

11. PROCESSOS CANCELADOS:

Fase em que o processo do requerente não é homologado.

São estas as situações para cancelamento:

- A documentação apresentada não está em conformidade com o presente normativo e legislação vigente;
- Falta documentos que impossibilitam a continuidade do processo;
- Falecimento de um dos requerentes;
- Impossibilidade de Registro no cartório do instrumento;
- Desistência do processo.

Caso o cancelamento seja feito após o pagamento das custas de emissão, a Cohapar devolverá o valor pago, em depósito bancário, mediante a apresentação dos documentos pessoais (identidade, cpf da pessoa beneficiada e preenchimento de formulário de autorização de restituição).

12. PECULIARIDADES DO PROGRAMA ESCRITURAÇÃO DIRETA DA COHAPAR

- A COHAPAR é uma pessoa jurídica de direito privado, com capital social majoritariamente público estadual, criada através da Lei 5.113 de 1965, autorizada por este ente federativo a atuar em seu nome como Companhia de Habitação do Estado do Paraná, pertencente ao Sistema Financeiro de Habitação-SFH. Assim por força do §5º do art. 61 da Lei 4.380 de 21/Ago/1964 a Cohapar, na condição de Cohab, possui autorização expressa para emissão dos Contratos Particulares com força de Escritura Pública:

  § 5º *Os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou* ***entidades que integrem*** *o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei. (Incluído pela Lei nº 5.049, de 1966).*

- Uma de nossas missões é promover a regularização fundiária no Estado do Paraná;
- O art. 108 do Código Civil estabelece como regra geral a necessidade da escritura pública sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País. No entanto, e considerando o disposto o art. 1º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, sobre o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), permite a realização de negócios imobiliários diretamente através de instrumento particular sem necessitar a escritura pública. Aliás, o Art. 499 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, admite o registro de tal documento. Confirma-se:

  "Art. 499. É admissível o registro de instrumento particular que vise a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóvel com valor até 30 (trinta) vezes o maior salário-mínimo vigente no País, ressalvadas as exceções legais;"

- Nos contratos particulares emitidos pela COHAPAR, como ente pertencente ao SFH, há exceção à obrigatoriedade de reconhecimento de firma, nos termos do Art. 221, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 e do Artigo 505 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Confirma-se:

Art. 505. Nos títulos e documentos particulares, mesmo com força de escritura pública, apresentados para registro ou averbação, será obrigatório o reconhecimento de firma, exceto se se tratar de ato ou negócio submetido às regras do Sistema Financeiro da Habitação – SFH;

- 99% dos imóveis financiados pela COHAPAR tem menos de 70 m^2, razão pela qual os mutuários não estão sujeitos ao recolhimento do FUNREJUS. Artigo 3º, inciso VII, alínea "b", item 14, da Lei Estadual 12.216 de 15/07/1998;
- Em conformidade com o Artigo 34 do nosso Estatuto Social é atribuição dos diretores eleitos por Conselho de Administração, cuja ata assinada digitalmente, aqui anexada,

sempre em 02 diretores, as assinaturas nos nossos instrumentos. O nosso estatuto social está no link:

https://drive.google.com/file/d/10gYRmx918QE9BuyeOdNW7pbhmgZ6cSPK/view?usp=sharing
.

- Nos termos do Artigo 290 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, os mutuários que comprovarem sua primeira aquisição imobiliária para fins residenciais e assinarem requerimento para isso, contarão com a redução de 50% (cinquenta por cento) nos emolumentos envolvidos, já que a COHAPAR é ente pertencente ao SFH;
- Além da redução acima mencionada o requerente poderá também contar com a redução de 40% ou 50% do item XIII, letra a (Sem valor declarado), conforme o tamanho do imóvel construído, já que os imóveis foram executados pela COHAPAR, que é uma COHAB, conforme consta no item XIX, letra b, da Tabela de Custas vigente (última alteração pela Lei Estadual nº 19.350/2017) do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná e §2º do Artigo 290 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

12. MINUTA DO CONTRATO COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA:

A minuta é baseada no art. 61 da Lei nº 4.380/64, com a redação dada pela Lei nº 5.049/66: O instrumento particular os contratos de que forem parte entidades integrantes do SFH e que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 108 do Código Civil.

Deverá constar:
a) a qualificação completa da Cohapar, na condição de Outorgante Vendedora, integrante do Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

b) Citação do Contrato Social e devido registrado na Junta Comercial;

c) assinada ou chancelada por no mínimo 02 diretores, qualificados conforme Artigo 176 da Lei 6015 de Registros Públicos. Com a citação das atas de Conselho de Administração que os elegeram. Além disso, ateste na Certidão Simplificada atualizada;

d) qualificação completa dos Outorgados Compradores, dos Intervenientes Anuentes e Concordantes (Mutuários, herdeiros) conforme Artigo 176 da Lei 6015 de Registros Públicos;

e) qualificação completa do imóvel, com divisas e confrontações, exatamente conforme informado na matrícula do Registro de Imóveis;

f) Inclusão em Disponibilidade de item c) da qualificação do financiamento imobiliário e de informações de mutuários, herança e partilha quando necessário;

g) valor de venda do imóvel determinado pelo valor de avaliação / venal, fornecido pela prefeitura municipal do município do imóvel;

h) informação sobre a dispensa da apresentação das certidões de feitos ajuizados e de débitos conforme previsto no artigo 1°, §2°, da Lei nº 7.433/Dez/1985, alterado pelo artigo 59 da Lei nº 13.097/Jan/2015; artigo 1°, III, do Decreto 93.240/Set/1986 e Artigo 15, parágrafo único e Artigo 47, inciso I, alínea b, ambos da Lei 8.212/Jul/1991;

i) Informação sobre a apresentação das certidões obrigatórias válidas dentro do prazo de emissão do instrumento:
- Receita Federal - Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- Receita Estadual - Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Estadual; - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Certidão Regional para Fins Gerais Cível, constatando a inexistência de ações, expedida pelo site do Tribunal Regional Federal - 4ª Região;

j) possibilidade de abertura da matrícula (quando matrícula mãe) e averbação da casa no mesmo instrumento, evitando despesas extraordinárias da Cohapar e do requerente;

k) possibilidade de acatar imóveis com certidão positiva de débitos, desde que declarada no instrumento;

l) Citação do Artigo 221 da Lei 6015 no rodapé do instrumento, de que não é obrigatório o reconhecimento de firma do presente documento, por se tratar de ato ou negócio submetido às regras do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Clausulas Excepcionais:

a) Se o requerente é procurador do mutuário em causa própria: Neste ato, para representá-los, nos termos do contido no artigo 117, parágrafo único, do Código Civil, apresentam sua bastante procuradora;
b) Casa não averbada: ... a qual foi edificada posteriormente, e deverá ser averbada concomitantemente com este instrumento, considerando os termos da Lei Federal nº 13.865 de 08/ago/2019;

c) Baixa de Ônus: Hipoteca, Cessão Fiduciária, Caução e Hipoteca liberada pela Cohapar; citação dos dados do ofício solicitando a baixa;
e) Imóvel Rural-Rural: além das certidões obrigatórios deverão constar: NIRF - Certidão **negativa** de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, INCRA - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; IAP - Certidão **negativa** de Débitos Ambientais ou pesquisa do requerente e da Cohapar; **-** Certificado de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural- CAR;

d) Imóvel Rural Urbanizado: declaração da ciência das obrigações ambientais têm natureza real e são transmitidas ao sucessor de eventuais obrigações, de acordo com o art. 2º, § 2º da Lei nº 12.651/12

f) Declarações de Intervenientes, Anuentes e Concordantes (mutuários e herdeiros cessionários): **a)** Desistem do direito de promessa de compra e venda, conforme contrato de promessa de Compra e Venda, cedendo e transferindo-o aos OUTORGADOS COMPRADORES, o qual venderam de livre e espontânea vontade; **b) C**iência que a **OUTORGANTE VENDEDORA** é legítima possuidora do imóvel acima referenciado, e que a mesma tomará as medidas necessárias para transferir o direito de compra e venda aos **OUTORGADOS COMPRADORES**; **c)** Os Intervenientes Anuentes e Concordantes, já qualificados, declararam sob as penas da lei, que não são empresários individuais, bem como, que não são contribuintes da previdência social como empregadores e que não mantem a seus serviços segurados empregados ou trabalhadores avulsos (e que não comercializam a própria produção, se produtor rural ou segurado especial, na forma prevista no inciso I do art. 166 da Instrução Normativa RFB nº 971, de 13.11.2009 e respectivas alterações), não estando, portanto, sujeito ao cumprimento da exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débito (CND), a que alude o artigo 10 da Lei nº 8.870, de 15.04.1994.