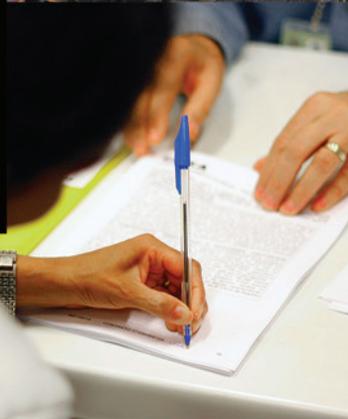
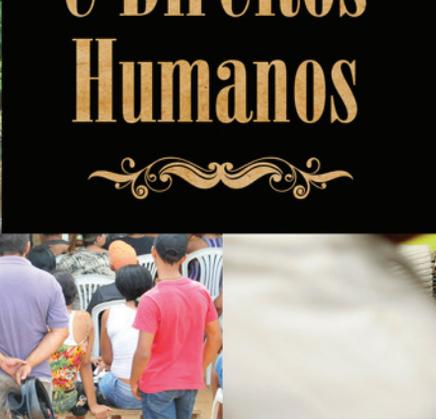




Direito à Moradia e Direitos Humanos





DefensoriaTO

www.defensoria.to.def.br



**Acesse a página do
Núcleo de Direitos Humanos da
Defensoria Pública do Estado do Tocantins**

NDDH

Núcleo Especializado de
Defesa dos Direitos Humanos

DPE·TO
DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO TOCANTINS

EXPEDIENTE

Fábio Monteiro dos Santos
Defensor Público-Geral

Estellamaris Postal
Subdefensoria Pública Geral

Murilo da Costa Machado
Superintendência de Defensores Públicos

Carina Queiroz de Farias Vieira
Defensora Pública e Coordenadora do NDDH

Pollyanna Águeda Procópio de Oliveira
Defensora Pública e Coordenadora Auxiliar do NDDH

Qualquer parte desta publicação pode ser reproduzida, desde que citada a fonte. Esta cartilha informativa é publicado pelo Núcleo Especializado de Defesa dos Direitos Humanos da Defensoria Pública do Estado do Tocantins.

Disponível em: <http://conhecimento.defensoria.to.def.br/>

T631d Tocantins. Defensoria Pública do Estado do Tocantins.
Direito à moradia e direitos humanos / Defensoria Pública do Estado do Tocantins; Organizadoras: Isabella Faustino Alves, Denize Souza Leite, Liz Marina Régis Ribeiro. – 2 ed., rev. e ampl. – Palmas-TO : Defensoria Pública do Estado do Tocantins, 2019.
37 p. : Il. color. ; 15,5-23 cm
1. Direito – Moradia. I. Defensoria Pública do Estado do Tocantins. II. Núcleo Especializado de Defesa dos Direitos Humanos da Defensoria Pública do Estado do Tocantins. III. Alves, Isabella Faustino. IV. Leite, Denize Souza. V. Ribeiro, Liz Marina Régis. VI. Vieira, Carina Queiroz de Farias. VII. Cunha, Pedro Henrique Gasparetto da. VIII. Costa, Marcela França da. IX. Silva, Tainá Belo Paz da. X. Medeiros, Tatiane Dias. XI. Mendonça, Mariama Rezende. XII. Título.
CDDir 342.1235

Catálogo na fonte elaborada por Marcelo Werneck de Souza Saraiva – CRB 2/001554.

FICHA TÉCNICA

Produção

Núcleo Especializado de Defesa dos Direitos Humanos da
Defensoria Pública do Estado do Tocantins

Coordenação geral e Revisão de texto (2ª Edição - 2019)

Carina Queiroz de Farias Vieira
Liz Marina Régis Ribeiro
Mariama Rezende Mendonça
Pedro Henrique Gasparetto da Cunha

Redação original (1ª edição – 2015)

Isabella Faustino Alves
Denize Souza Leite
Liz Marina Régis Ribeiro

Colaboração

Marcela França da Costa
Tainá Belo Paz da Silva
Tatiane Dias Medeiros

Projeto gráfico

Assessoria de comunicação da DPE-TO

Contato

Núcleo Especializado de Defesa dos Direitos Humanos da
Defensoria Pública do Estado do Tocantins
(63) 3218-6953
e-mail: nddh@defensoria.to.def.br

Palmas Participa

Palmas Participa É um coletivo criado no ano de 2015 que objetiva promover um espaço real e concreto de debate para articular um pensamento crítico e alternativo, porém propositivo na formulação de ideias; orientações técnicas, propostas de soluções e estratégias com a finalidade da promoção de uma intervenção transformadora da realidade social por meio da construção coletiva de uma cidade sustentável, democrática, múltipla, justa e livre, e de garantir e ampliar o Direito à Cidade como integrador da moradia, da mobilidade, do espaço público, da centralidade, da igualdade político-jurídica, essencialmente da participação cidadã, instrumentalizando a sociedade para a sua exigibilidade.

Apresentação

A moradia digna é direito fundamental previsto em tratados internacionais de direitos humanos e na Constituição da República Federativa do Brasil, dentre outros diplomas legais, e consiste em verdadeira premissa para o exercício de outros direitos fundamentais, tais como o direito à saúde e ao transporte, bem como para uma existência digna.

A despeito disso, sua efetivação ainda é objeto de reivindicação por um número considerável de pessoas, no campo e na cidade, enquanto o Poder Público remanesce como devedor desse direito, que se trata também de importante política pública.

No Brasil, despejos e remoções compulsórias ainda são constantes, e atingem justamente a população em situação de vulnerabilidade social, que ocupa ou adquire imóveis em situação irregular, à míngua de habitação própria e adequada.

Nesse contexto, a Defensoria Pública cumpre papel fundamental, porquanto tem a missão constitucional de prestar assistência jurídica integral e gratuita, promover os direitos humanos e a defesa dos direitos individuais e coletivos, em todos os graus, da população vulnerável do ponto de vista econômico e social, dentre os quais se destaca o direito à moradia.

A presente cartilha, que integra uma série de cinco volumes, consiste em importante instrumento de sensibilização e reflexão sobre esse direito, ao passo em que traz informações relevantes para a sua tutela, com vistas a promover os direitos humanos e a educação em direitos, uma das notáveis missões da Defensoria Pública.

Equipe do Núcleo Especializado de Defesa dos Direitos Humanos

“**A cidadania é uma lei da sociedade que, sem distinção, atinge a todos e investe cada qual com a força de se ver respeitado contra a força, em qualquer circunstância.**”

Milton Santos



Sumário



O que é o Direito à Moradia? (10)



A Proteção Internacional (14)



O que é o Direito à Cidade? (16)



Estatuto da Cidade (18)



Conflitos Habitacionais (21)



Direitos na hipótese de Remoções

Compulsórias / Despejos (22)



O que é Regularização Fundiária? (24)



Instrumentos de regularização fundiária (27)

Usucapião (28)

Concessão de uso especial para fins

de moradia (CUEM) (30)

Concessão de direito real de uso (CDRU) (32)

Zonas Especiais de Interesse Social (34)



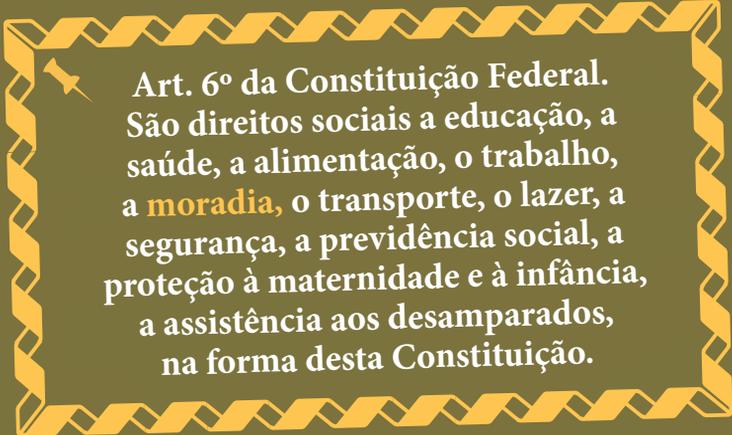
Atores envolvidos na regularização fundiária (35)



Atribuições da Defensoria Pública (36)

O que é o Direito à Moradia?

O Direito à moradia é um direito fundamental previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos, em diversos outros tratados internacionais de direitos humanos e no art. 6º da Constituição Federal.



Art. 6º da Constituição Federal.
São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a **moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Esse direito não se resume à condição de apenas garantir um teto, mas exige uma habitação digna, que ofereça segurança da posse, disponibilidade de serviços (tais como água potável, saneamento básico, iluminação e coleta de lixo), habitabilidade (segurança física e estrutural), acessibilidade, e uma localização que compreenda a disponibilidade de serviços de saúde, escolas, creches, transporte público e outros serviços de assistência social indispensáveis, dentre outros pontos. (Comentário Geral nº 4 do Comitê dos Direitos Econômicos Sociais e Culturais (DESC) sobre moradia adequada).



Uma moradia adequada* inclui:

Segurança da posse: proteção legal contra despejos forçados, perseguições ou ameaças. Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: acesso a água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos e coleta de lixo.

Economicidade: a moradia não é adequada se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.

Habitabilidade: segurança física e estrutural, proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento e outras ameaças à saúde.

Acessibilidade: atender às necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados.

Localização: não ser isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais, nem localizadas em áreas poluídas ou perigosas.

Adequação cultural: respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.



* Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU

http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf



A Proteção Internacional



A Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH) - Artigo XXV:

Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.



O Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos (PIDCP) e o Pacto Internacional de Direitos Sociais, Econômicos e Culturais (PIDESC), ambos de 1966, preveem expressamente o direito à moradia como direito humano, em seus artigos 17 e 11, respectivamente.

O direito à moradia também foi incluído em outras Convenções Internacionais de Direitos Humanos, em especial naquelas que tratam sobre a proteção especial de grupos e pessoas vulneráveis, tais como:

- Convenção Internacional Sobre o Estatuto dos Refugiados, de 1951 (artigo 21);
- Convenção Internacional Sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial, de 1965 (artigo V, e, iii);
- Convenção Americana sobre Direitos Humanos (Pacto San José da Costa Rica), de 1969 (artigo 11): veda interferências arbitrárias e abusivas na vida privada, incluindo o domicílio.
- Convenção Internacional de Proteção aos Trabalhadores Migrantes e Membros de sua Família, de 1977 (artigo 43);
- Convenção Internacional Sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Contra a Mulher, de 1979 (artigo 14.2, h);
- Convenção Sobre os Direitos da Criança, de 1989 (artigo 21, item 3)
- O Comentário Geral nº 4 sobre Moradia Adequada, de 1991: elaborado pelo Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (Comitê DESC), tendo por fundamento o artigo 11 do PIDESC, fornece uma definição clara desse direito e dos princípios que o informam.



Comentário Geral nº 4 relativo ao direito a uma habitação condigna – adotada pelo Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU, em 12 de dezembro de 1991.
Veja a íntegra do documento na página 50 da Ficha Informativa nº 21 das Nações Unidas:
http://gddc.ministeriopublico.pt/sites/default/files/documentos/pdf/ficha_informativa_21_direito_habitacao_condigna.pdf



O que é o Direito à Cidade?



A cidade deve ser compreendida como um lugar onde os direitos humanos e garantias fundamentais sejam observados, dentro de princípios democráticos, de justiça social e de sustentabilidade ambiental.

É um direito que possibilita o exercício de diversos outros direitos, tais como o direito ao trabalho digno; moradia adequada; participação social e política; segurança pública; convivência comunitária; manifestação, nos vários sentidos da palavra; reunião; associação; saúde, saneamento básico (água e esgoto); cultura, educação, dentre outros direitos previstos na Constituição Federal e em tratados internacionais de direitos humanos.

Esse direito não se restringe à garantia dos direitos existentes, mas compreende a instituição de novos direitos que proporcionem melhoria da qualidade de vida na cidade, estando implícito no capítulo da Política Urbana da Constituição Federal, que o consagra como um direito fundamental intrinsecamente ligado à dignidade da pessoa humana.

Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Suas disposições reconhecem o poder da sociedade civil de interferir nas decisões sobre as políticas públicas, importante garantia da efetiva participação na elaboração e execução da política de desenvolvimento urbano, da qual trata o art. 182 da Constituição Federal.

Art. 182.: A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o **pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (...)**

De acordo com o artigo 2º do Estatuto das Cidades, a política urbana tem por objetivo ordenar o **pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana**, mediante as seguintes diretrizes gerais, dentre outras:

- a) Garantia do **direito a cidades sustentáveis**, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- b) **Gestão democrática** por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na **formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.**



DIREITO À MORADIA Regularização fundiária



Cartilha Direito à Moradia: Regularização Fundiária, elaborada pela DPE/SP - https://www.defensoria.sp.def.br/dpesp/repositorio/28/documentos/DIREITO_MORADIA_VISUALIZACAO.pdf

Reunião durante o acompanhamento da Defensoria Pública, na desocupação realizada nas quadras 1.304 e 1.306 Sul. (abril/2015)
Foto: Loise Maria



CONCEITO DE CONFLITO FUNDIÁRIO URBANO
Disputa pela posse ou propriedade de imóvel urbano, bem como impacto de empreendimentos públicos e privados, envolvendo famílias de baixa renda ou grupos sociais vulneráveis que necessitem ou demandem a proteção do Estado na garantia do direito humano à moradia e à cidade.
(Resolução nº 87, CONCIDADES)

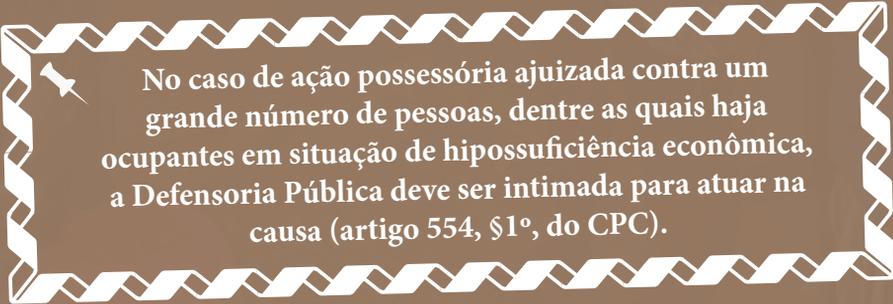
Conflitos Habitacionais

Os conflitos urbanos surgem, principalmente, a partir de disputas sobre a posse de determinadas áreas e atingem, sobretudo, as pessoas em situação de vulnerabilidade social que ocupam ou adquirem imóveis em situação irregular.

Uma pessoa não pode ser despejada sem a garantia de seu direito de defesa!

A regra é que só ocorram remoções com ordem judicial. Em casos excepcionais, em que haja risco comprovado à vida ou à saúde das pessoas, a remoção pode ser feita diretamente pelo Poder Público, devendo ser assegurado o devido atendimento habitacional.

Tanto na hipótese de processo administrativo (quando o Poder Público notifica diretamente o ocupante) como nos casos de ordem judicial para a desocupação do local, a legislação brasileira assegura o direito à defesa. Assim, o ocupante deve ter um prazo para se defender.



No caso de ação possessória ajuizada contra um grande número de pessoas, dentre as quais haja ocupantes em situação de hipossuficiência econômica, a Defensoria Pública deve ser intimada para atuar na causa (artigo 554, §1º, do CPC).

Direitos na hipótese de Remoções Compulsórias / Despejos

- Não utilização da força física ou qualquer tipo de violência;
- Notificação prévia por escrito e com a fundamentação da ordem;
- Fixação de prazo para a defesa;
- Fixação de prazo para a desocupação voluntária e levantamento de bens;
- Indicação da data e horário exato da desocupação;
- Apresentação de plano de contingenciamento;
- Quem promove a remoção deve providenciar o transporte dos pertences das famílias desocupadas;
- Inclusão em programas habitacionais e reassentamento;
- Proteção especial às mulheres, crianças e idosos;
- Compensação por qualquer perda decorrente da desocupação ou remoção forçada;
- Aluguel social ou auxílio aluguel.



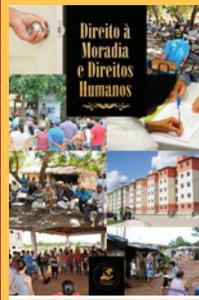
O que é Regularização Fundiária?

Regularização fundiária, em termos gerais, é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades.

Os assentamentos apresentam normalmente dois tipos de irregularidade fundiária: irregularidade dominial, quando o possuidor ocupa uma terra pública ou privada, sem qualquer título que lhe dê garantia jurídica sobre essa posse; e urbanística e ambiental, quando o parcelamento não está de acordo com a legislação urbanística e ambiental e não foi devidamente licenciado.



Cartilha da Regularização Fundiária:
Como aplicar a lei federal nº 11.977/2009
http://www.sjc.sp.gov.br/media/621520/regularizacao_fundiaria_cartilha_da_lei_federal.pdf



Referência dos Quadros:
Direito à Moradia:
Regularização Fundiária.
Defensoria Pública de São Paulo.

Disponível em:
https://www.defensoria.sp.def.br/dpesp/repositorio/28/documentos/DIREITO_MORADIA_VISUALIZACAO.pdf

Para ser proprietário de um imóvel, é necessário ter um documento específico, Escritura Pública (feita em qualquer Cartório de Notas do país), que depois deve ser registrada no Cartório de Imóveis da região. Posse não é a mesma coisa de propriedade. Quando alguém ocupa um imóvel sem escritura registrada, tem a posse, mas não a propriedade.

A regularização da situação do imóvel é importante para conferir a segurança da posse ao ocupante. Para saber qual o instrumento adequado à regularização da posse, é fundamental verificar quem é o proprietário do imóvel. Para isso, vá ao Cartório de Registro de Imóveis da região e peça a matrícula do imóvel, indicando seu endereço.

PAgrá
Defensoria Pública Agrária

Defensoria Pública
Acesso coletivo

Instrumentos de regularização fundiária

São instrumentos da regularização fundiária, dentre outros:

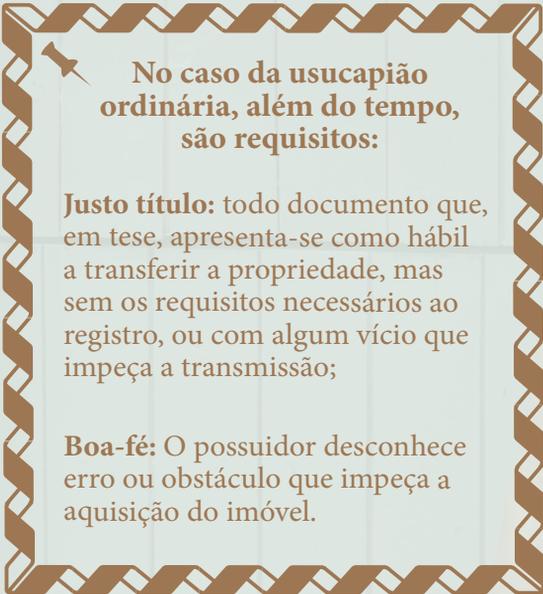
- a) Usucapião;
- b) Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM);
- c) Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e
- d) Demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social

Novidade! Novo marco da regularização fundiária: Lei 13.465/2017



LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Artigos 183 e 191 da Constituição Federal;
- Artigos 9 e 10 do Estatuto da Cidade;
- Usucapião extraordinária: artigo 1.238 do Código Civil;
- Usucapião ordinária: artigo 1.242 do Código Civil;
- Usucapião rural e urbana: artigos 1.239 e 1.240 do Código Civil, respectivamente.



No caso da usucapião ordinária, além do tempo, são requisitos:

Justo título: todo documento que, em tese, apresenta-se como hábil a transferir a propriedade, mas sem os requisitos necessários ao registro, ou com algum vício que impeça a transmissão;

Boa-fé: O possuidor desconhece erro ou obstáculo que impeça a aquisição do imóvel.



Concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM)

Este instrumento é destinado exclusivamente à regularização fundiária de ocupação em áreas com características e finalidade urbanas e resguarda o direito daqueles que estão na posse destas áreas para fins de moradia até determinada data.

Não importa em transferência da propriedade e trata-se de um instrumento que garante a segurança jurídica da posse sem transferir a propriedade ao ocupante.

Presentes os requisitos, independe da vontade do Poder Público, uma vez que os beneficiários poderão recorrer diretamente ao Poder Judiciário.

A CUEM é gratuita e transferível.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Art. 4º, inciso V, alínea “h”, do Estatuto da Cidade
- Art. 1225, inciso XI, do Código Civil
- Medida Provisória nº 2.220/2001

REQUISITOS:

- Área com característica ou finalidade urbana que não ultrapasse 250 m²;
- Posse sem interrupção e sem oposição pelo prazo de 5 anos;
- O beneficiário não pode ser proprietário de outro imóvel com característica ou finalidade urbana ou rural;
- Uma mesma pessoa não poderá ter mais de uma concessão de uso especial para fins de moradia.

Também existe a concessão especial de uso na modalidade coletiva, quando a área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 m² por possuidor. Essa concessão também depende de que os possuidores sejam pessoas de baixa renda, que ocupem o imóvel ininterruptamente por mais de 5 anos e sem oposição, e de que não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

É possível juntar o tempo de posse ao de outra pessoa que lhe passou o imóvel sem ser proprietário, mas será necessário provar o tempo de posse dessa outra pessoa.

Formulado o pedido pela via administrativa, a Administração Pública terá o prazo de 12 meses para responder. É possível formular o pedido diretamente ao Poder Judiciário, devendo ser comprovada a posse pelo prazo de cinco anos, bem como os demais requisitos.

Concessão de direito real de uso (CDRU)

- Instrumento de regularização fundiária que poderá substituir a CUEM nas áreas onde não estejam presentes seus requisitos.
- Ao contrário da CUEM, a CDRU depende da vontade do Poder Público, e de autorização legal, podendo ser onerosa (paga) ou gratuita.
- O contrato, que estabelece as condições, deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- A CDRU também é transferível, salvo se houver previsão contrária no contrato de concessão.
- O beneficiário passa a usar o imóvel e a responder como se fosse seu dono, inclusive com relação ao pagamento de impostos.
- O prazo da concessão é certo ou indeterminado, podendo ser renovado.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

- Art. 7º do Dec. Lei 271/1967
- Art. 1225, XII, do Código Civil

REQUISITOS:

- a) baixa renda;
- b) fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social;