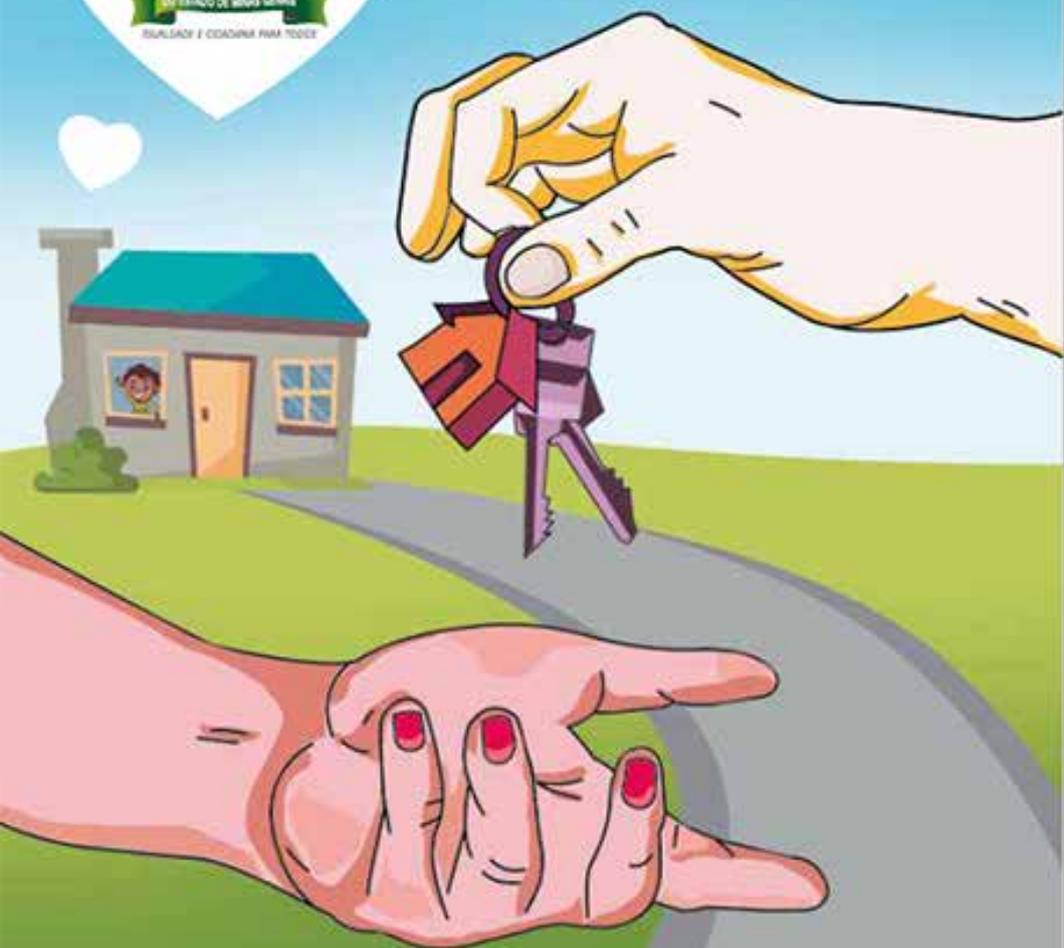


DIREITO À MORADIA

DE PESSOAS
VULNERABILIZADAS



ÍNDICE

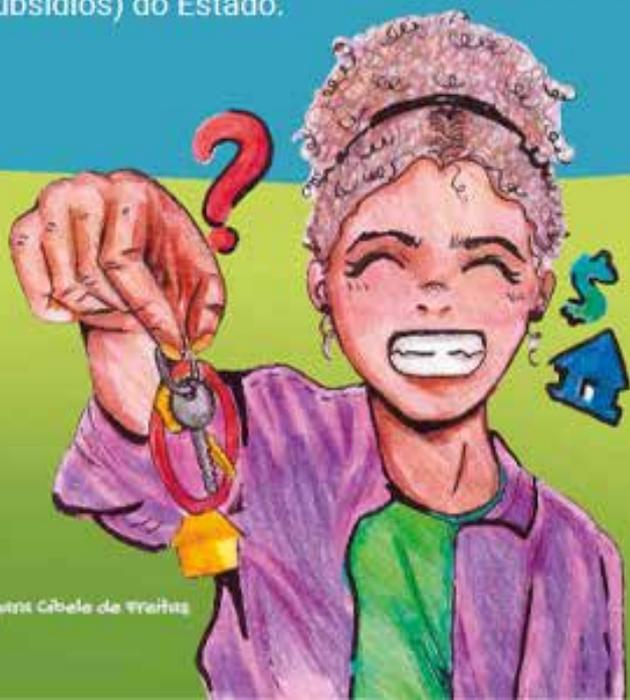
Mais do que um lugar para morar	1
Direito à privacidade	2
Posse e propriedade são coisas diferentes	3
O Código Civil descreve as formas de aquisição da propriedade	4
Aquisição pelo registro do contrato de compra e venda junto ao Cartório de Registro de Imóveis	
Aquisição pela usucapião	
O que é uma área ou loteamento clandestino ou irregular?	
Instrumentos legais de regularização jurídica	6
Usucapião constitucional ou usucapião especial urbano	
Usucapião extraordinário .	
Usucapião ordinário	
Concessão de uso especial para fins de moradia	
Termo Territorial Coletivo	
Outros caminhos que contram com a participação do Poder Público	
Quais as vantagens de um imóvel devidamente regularizado (matriculado)?	8
Desapropriação e despejos em razão de obras públicas	9
A legislação municipal (BH) e as remoções forçadas	10
Lei Municipal 7.597/98 - PROAS	
Recebimento do Auxílio Moradia	
Requisitos para o benefício	
Benefícios oferecidos pelo PROAS para pessoas removidas pelo Município	12
Como proceder se meu imóvel for selado para fins de remoção?	13
Remoção em área de risco	14
Direito de posse	15
Direito de vizinhança	16
Posse e conflito possessório	17
A Defensoria Pública	18
A Defensoria Pública e o direito à moradia	19
Onde encontrar os serviços da Defensoria Pública de Minas	20

MAIS DO QUE UM LUGAR PARA MORAR

O direito à moradia é mais do que um local para morar. Trata-se de ter um teto que assegure à pessoa habitante uma vida digna, com acesso ao transporte público, água, saneamento básico e energia elétrica, escolas, lazer, entre outros serviços.

O direito à moradia é morar com tranquilidade, sem ameaça de remoção ou qualquer tipo de despejo.

O conceito de direito à moradia é mais amplo que o direito de propriedade, pois abrange outras formas de ter acesso a um teto como por meio de contrato de locação, de empréstimo (comodato), formas de financiamentos de imóvel - seja por meio da iniciativa privada ou com auxílio (subsídios) do Estado.





Direito à privacidade

Em todos os casos, a moradora e o morador têm direito à privacidade e intimidade.

O direito à moradia implica o DIREITO À PRIVACIDADE E À INVIOABILIDADE DO DOMICÍLIO, válido para qualquer relação da pessoa com o imóvel.

O que isso quer dizer?

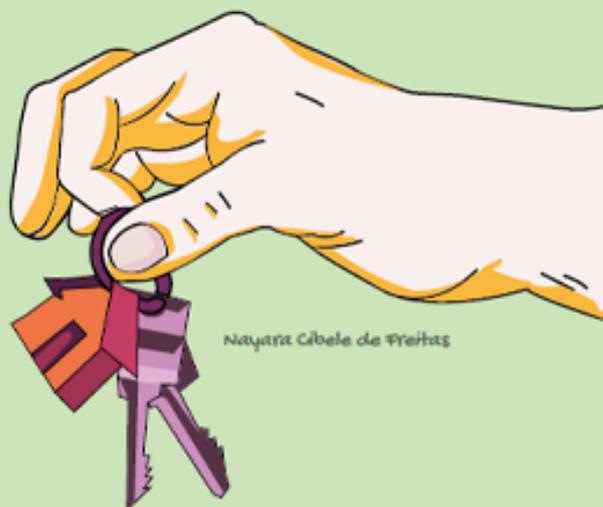
Significa que a casa é asilo inviolável do indivíduo. Ninguém nela pode adentrar sem consentimento da moradora ou morador, salvo nos seguintes casos:

- a.** Se houver flagrante delito, ou seja, se um crime estiver ocorrendo ou prestes a ocorrer no domicílio. Nesse caso, a entrada no local poderá ocorrer em qualquer hora do dia, independentemente de mandado judicial.
- b.** Em situações emergenciais, como em caso de desastre (desabamento, incêndio, etc.) ou para prestar socorro. Também pode ocorrer a qualquer hora, com ou sem mandado judicial.
- c.** Se por determinação judicial, sempre durante o dia.

Vide Lei nº 2.848, de 1940, art 150 § 3º, e Art. 5º, XI da CF.

Os atos da Justiça - como mandado de citação ou mandado de reintegração de posse - devem ser cumpridos das 6h às 20h, no máximo.

Vide artigo 212, §1º do CPC (Código de Processo Civil)



Posse e propriedade são coisas diferentes

Ter a propriedade

É ser legalmente dona ou dono e ter, em seu nome, a certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóvel. Pela lei, todo imóvel tem que ter uma matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóvel.

Ter a posse

Significa exercer as faculdades de usar e gozar do bem, ou seja, quem mora efetivamente no imóvel, podendo ter ou não o registro.

Uma pessoa pode ter:

- ④ o registro (propriedade) e a posse, ou,
- ④ somente um dos dois. Exemplo: um contrato de aluguel (locação) onde o locador tem a propriedade (e a posse indireta) e o locatário a posse (direta). Esse tipo de posse oriunda de um contrato não gera direito a usucapião.

O Código Civil descreve as formas de aquisição da propriedade

Aquisição pelo registro do contrato de compra e venda junto ao Cartório de Registro de Imóveis

O contrato deve ser por escritura pública quando o valor do imóvel for superior a 30 salários mínimos.

Isso significa que a pessoa compradora tem que fazer a escritura pública de compra e venda junto a qualquer Cartório de Registro de Notas e mandar registrar a escritura no Cartório de Registro de Imóveis, ocasião em que ele figurará como proprietário do imóvel.



Aquisição pela usucapião, ou seja, pelo exercício prolongado da posse sem oposição (reivindicação) da pessoa proprietária.



E se o imóvel que eu for comprar não tiver matrícula (registro) no Cartório de Registro de Imóveis?

Significa que o imóvel possui uma situação irregular. Por exemplo: ele pode não ter registro porque pertence a uma gleba (pedaço de terra) maior que não foi loteada, seja ela pública ou privada.

Quando o imóvel não tem registro, a pessoa está comprando somente a posse do imóvel. Embora a posse também tenha valor econômico e jurídico, ela representa uma situação irregular, já que todo imóvel deve ter uma matrícula de propriedade.

O que é uma área ou loteamento clandestino ou irregular?

Uma área é considerada irregular quando os lotes em que ela é dividida não tiverem matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis.

Geralmente, uma área irregular foi originada de ocupação voluntária ou loteamento clandestino ou irregular, ou seja, quem vendeu os lotes o fez em desacordo com a Lei 7.666/79 (Lei de Parcelamento do Solo) e não tinha condições de transferir a propriedade.

Às vezes, uma área irregular não tem os serviços de água, saneamento básico e luz de forma correta. Os serviços são feitos de modo clandestino, as ruas não possuem CEP e as moradoras e moradores não têm comprovante de endereço.



Como fica o direito à moradia em situação de irregularidade?

Em nome do direito à moradia, a cidadã ou o cidadão tem direito público subjetivo à Regularização Fundiária, que significa o acesso a serviços públicos adequados e também à regularização jurídica da propriedade.

São formas para que a moradora ou o morador deixe de ter somente a posse para ter também a propriedade, ou seja, um documento dizendo que aquele imóvel é dela ou dele.

Instrumentos legais de regularização jurídica



Usucapião constitucional ou usucapião especial urbano

Serve para quem possui (mora) em um único imóvel urbano, com medida até 250m² há mais de 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-o para sua moradia ou de sua família como se fosse a pessoa proprietária, conforme artigo 1.240 do Código Civil.

Usucapião extraordinário

Serve para quem possui (ou mora) no imóvel há 15 anos, podendo ser reduzido para 10 anos se usado como sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo, como comércio ou indústria.

A posse tem que ser contínua, não pode ser contestada e a

pessoa possuidora deve agir como se fosse a dona ou dono. Não será necessário apresentar documento que comprove o vínculo da possuidora ou do possuidor com o imóvel e nem provar que desconhecia que havia qualquer tipo de problema com o bem. (artigo 1.238 do Código Civil).

Usucapião ordinário

Exige o prazo de 10 anos com justo título, como contrato particular de compra e venda, e boa-fé. Pode ser reduzido para 5 (cinco) anos se a pessoa possuidora pagou pelo imóvel e nele estabeleceu sua moradia, ou realizou investimento de interesse social e econômico (artigo 1.242 do Código Civil).

Concessão de uso especial para fins de moradia

Serão beneficiados aquelas e aqueles que, até 22 de dezembro de 2016, possuíam como seu, por 5 (cinco) anos ininterruptos e sem oposição, imóvel público com metragem até 250m², utilizando-o para sua moradia ou de sua família, situado em área com características e finalidades urbanas. Para requerer o benefício, a pessoa possuidora não pode ser proprietária ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural. A concessão será gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. A pessoa solicitante não poderá ser beneficiada mais de uma vez. No caso de herança, a herdeira ou o herdeiro legítimo continua na posse de sua antecessora ou antecessor apenas se já residia no imóvel na época em que o óbito ocorreu (artigo 1º, 2º e 3º da Lei 2220/2001- Lei da Concessão de Uso Especial).

Termo Territorial Coletivo

É possível ainda a instituição de um Termo Territorial Coletivo, que é um modelo de gestão coletiva do território no qual a terra pertence à comunidade, registrada em nome de uma associação instituída pelas moradoras e moradores e estes possuem o direito de superfície, são donas e donos das construções. (Fonte: Comcat – www.termoterritorialcoletivo.org)

Outros caminhos que contam com a participação do Poder Público

Doação ou direito real de uso são alguns exemplos.



Quais as vantagens de um imóvel devidamente regularizado (matriculado)?

- 1** O imóvel registrado pode ser mais facilmente objeto de um inventário judicial, de partilha de bens no caso de separação, por meio de alienação judicial (venda), se for o caso.
- 2** Ele possui maior valor de mercado, porque só os imóveis registrados podem ser financiados por instituições financeiras.
- 3** Oferece maior garantia e segurança para a moradora ou o morador no caso de uma desapropriação judicial.



Maizara Cibele de Freitas



Desapropriação e despejos em razão de obras públicas

Os Entes Públicos (Estado, Município ou União) têm o poder de desapropriar em nome do interesse público.

Podem comprar compulsoriamente o imóvel, mesmo contra a vontade da moradora ou morador. Em contrapartida, devem assegurar à desapropriada ou desapropriado o direito de receber, antes de sair de sua casa, uma indenização justa, que garanta a reposição financeira e o direito à moradia.

A necessidade de desapropriação (remoção) deve ser justificada. Os entes públicos devem comprovar a necessidade de desapropriar, por exemplo, para executar uma obra pública que, por sua vez, deve atender ao interesse público.



A legislação municipal (BH) e as remoções forçadas

Devido à grande informalidade urbana (imóveis sem registro), o Município tem uma legislação própria para remoção (inclusive desapropriação/desapossamento) de imóveis irregulares (Lei 7.597/98 – Lei do Assentamento das Famílias no Município de Belo Horizonte).

Ela é aplicada para os casos de remoções forçadas, ou seja, quando a família é obrigada a deixar o seu imóvel em razão de prevalecer a vontade do Município, como no caso de desapropriação para realização de uma obra pública ou de remoção de área de risco.



Lei Municipal 7.597/98

PROAS – Programa Municipal de Assentamento

O PROAS garante o direito de uma nova moradia ou de indenização para famílias que

- ☞ são retiradas de sua moradia em razão de uma obra pública,
- ☞ ou em função de remoção (despejo) de área de risco.

Recebimento do Auxílio Moradia

Como indenização, o programa garante o recebimento de auxílio moradia até a entrega de outra unidade habitacional (geralmente apartamento) por parte do Município para áreas informais (sem registro), quando não houver unidades habitacionais para serem entregues imediatamente, o que é o ideal.

Requisitos para o benefício

Por meio da URBEL, o Município irá exigir:

- ☞ que a moradora ou morador possua renda de até 5 salários mínimos,
- ☞ não tenha outro imóvel,
- ☞ assine uma carta dizendo que não irá reclamar uma indenização na Justiça pelo imóvel (já que irá receber o benefício do PROAS),
- ☞ e que more no local há mais de 12 meses.



Benefícios oferecidos pelo PROAS para pessoas removidas pelo Município

- 1** Reassentamento em imóvel construído pelo Poder Público
- 2** ou recebimento de auxílio Bolsa Moradia até o reassentamento.
- 3** O reassentamento pode ser substituído, de acordo com a lei, por uma indenização da edificação (benfeitoria).
- 4** Há ainda a possibilidade de compra monitorada cujo valor é definido pelo Decreto 11.283/2003 (atualmente R\$ 40.000,00).

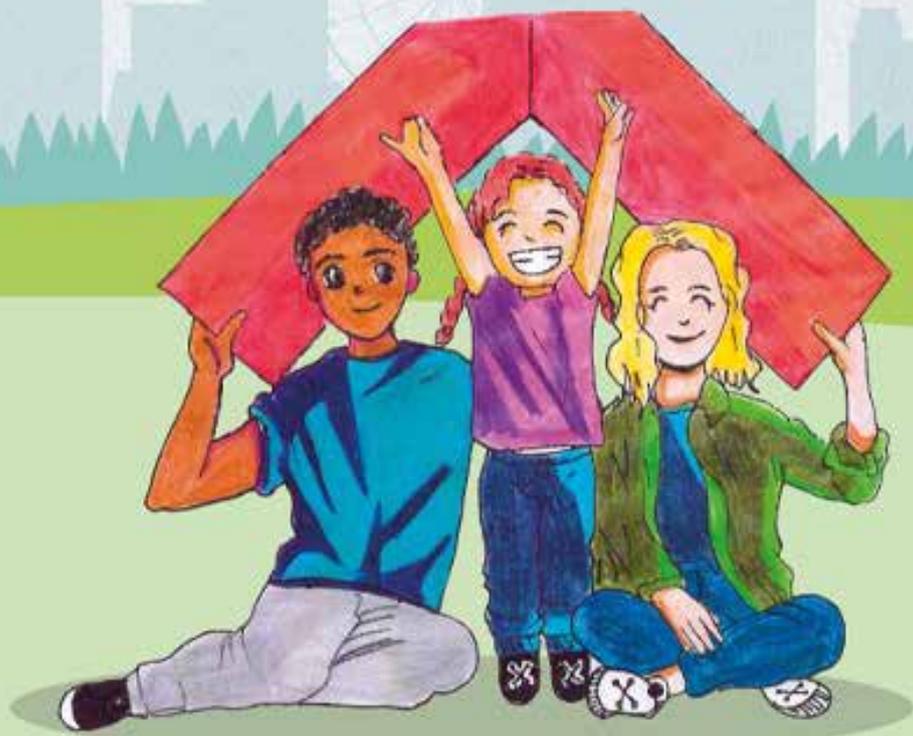
A Defensoria Pública de Minas Gerais argumenta que a indenização deveria incluir também o valor da posse, ou seja, do terreno, e do fundo de comércio, se imóvel tiver uso residencial e comercial.

Qualquer dúvida,
procure a
Defensoria Pública

Como proceder se meu imóvel for selado para fins de remoção?

Primeiro, a moradora ou o morador deve decidir se optará pelo reassentamento em unidade habitacional. Caso esta opção seja negada ou não seja ofertada, deve-se procurar a orientação da Defensoria Pública.

Caso se decida pela indenização, a moradora ou o morador não deve se sentir pressionado a aceitar valores que considere abaixo do valor justo. Lembre-se que, se não houver acordo, o Município deve ajuizar uma ação de desapropriação e o imóvel será avaliado por um perito nomeado pelo juiz.



Natyriz Cêbele de Freitas

Remoção em área de risco

As famílias removidas de área de risco e que ocupam o imóvel há 12 meses (ou mais) em área de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) também possuem direito aos benefícios PROAS.

RISCOS DE DESABAMENTO

Em caso de ameaças de riscos de escorregamento em encostas em razão das chuvas, procure ajuda! Ligue para a Defesa Civil e se precisar procure orientação jurídica na Defensoria Pública.

Telefone da Defesa Civil: 199



ATENÇÃO! CONSTRUÇÃO EM ÁREA DE RISCO.

Ao adquirir a posse de um imóvel, a moradora ou o morador deve estar atento às condições de risco geológico (deslizamento de encosta) e risco construtivo. Se necessário, fazer os devidos reparos no imóvel antes de usá-lo para a habitação.

Não há legislação que garanta o direito de realização de reparos (reforma) pelo poder público em imóvel particular.

As explicações sobre as remoções forçadas apresentadas nesta cartilha são aplicáveis apenas às pessoas moradoras do Município de Belo Horizonte, pois trata-se de uma legislação municipal.

Para saber como o seu Município regulamenta os casos em que serão necessárias as remoções forçadas, procure a Defensoria Pública mais próxima para obter as informações.

Direito de posse

A posse deve ser devidamente respeitada, protegida e avaliada em procedimentos de desapropriações.

Mesmo com a exigência legal de todo imóvel ter a certidão no cartório de Registro de Imóveis, a Defensoria Pública sustenta que a posse, além de ter valor econômico, deve ser devidamente avaliada em processos de desapropriação.

PODER DE POLÍCIA SOBRE OS BENS PÚBLICOS

O Município, o Estado e a União têm o poder de fiscalizar os seus bens. Pode, também, por meio de seu poder de polícia, repudiar (rejeitar) quem tente se apossar de tais bens.

Entretanto, se um imóvel público for usado com fim de habitação, o Município só poderá tirar as pessoas moradoras da casa com ordem judicial, conforme o artigo 318 do Código de Posturas do Município de Belo Horizonte (Lei 8.161/2003), combinado com o artigo 5º, XI da Constituição Federal, sob pena de caracterizar violação de domicílio.

A moradora ou o morador tem direito a uma defesa judicial, que pode ser feita pela Defensoria Pública.





Direito de vizinhança

O exercício do direito de moradia está ligado ao direito de construir. A cidadã e o cidadão devem exercer esse direito respeitando o direito de vizinhança.

Na essência, a construção de uma casa ou prédio não pode prejudicar a ventilação, passagem da água da chuva de outro imóvel, entre outras regras previstas no Código Civil e na Legislação Municipal de uso e ocupação do solo urbano.

Para que os direitos de vizinhança sejam respeitados, o Município exerce uma fiscalização do exercício do direito de construir.





Posse e conflito possessório

Quem adquire somente a posse de um imóvel está sujeito a sofrer um processo de reintegração de posse. A proprietária ou o proprietário que não tem a posse pode pedir na justiça o despejo de quem estiver morando no imóvel.

O processo pode ser movido somente contra uma moradora ou morador ou contra várias pessoas em uma ação coletiva, se estas estiverem em um imóvel com vários ocupantes.





A Defensoria Pública

A Defensoria Pública é uma instituição pública, prevista na Constituição Federal. Tem o objetivo de garantir o direito de acesso à Justiça às pessoas que dela precisarem e não tenham recurso para contratar uma advogada ou advogado (artigo 134, da Constituição Federal).

A Defensoria Pública é formada por profissionais que fizeram concurso público e presta assistência jurídica gratuita às minorias, às pessoas vulnerabilizadas e às pessoas sem recursos financeiros.

As defensoras e os defensores públicos podem processar qualquer ente público, inclusive o próprio Estado.

A Defensoria Pública atua representando os interesses de uma determinada cidadã ou cidadão e também pode atuar em defesa de toda uma comunidade (demandas coletivas).





A Defensoria Pública e o Direito à Moradia



A Defensoria Pública atua em todas as áreas da Justiça comum, como por exemplo:

- ☞ Casos de conflito com a lei penal (defesa em ações criminais)
- ☞ Direito de Família, inventário e matéria cível.

Em defesa do direito à moradia, a Defensoria pode:

- ☞ atuar em ações de usucapião coletivo ou individual,
- ☞ requerer medidas de regularização fundiária,
- ☞ dar assistência jurídica a quaisquer dúvidas perante cartório ou o Município,
- ☞ atuar em causas relacionadas às remoções forçadas, sejam elas decorrentes de ações de desapropriações por obras públicas, de pedido de retirada de pessoas moradoras que, supostamente, estão em área de risco ou decorrentes de conflitos possessórios.



Onde encontrar os serviços da Defensoria Pública de Minas

Em Belo Horizonte

A Defensoria Pública de Minas Gerais tem sede na Rua dos Guajajaras, nº 1707, bairro Barro Preto.

Em cidades do interior de Minas

Acesse www.defensoria.mg.def.br, clique no botão "Atendimento" e localize as unidades e os contatos da DPMG em outras cidades de nosso Estado.

A sua moradia é o seu lar. Zele por ele cuidando da estrutura física, dos reparos, da limpeza dentro e fora de sua casa.

Respeite o direito de sua vizinha ou vizinho. Eles também têm o mesmo direito que você.

*Contribua para uma cidade
mais bonita e cidadã.*

FICHA TÉCNICA

CooProC - Coordenadoria de Projetos e Convênios

Michelle Glaeser - Defensora pública e Coordenadora

Elaboração do conteúdo e revisão

Cleide Nepomuceno - Defensora Pública atuante na Defensoria Especializada de Direitos Humanos

Apoio para a realização

ADEP-MG - Associação das Defensoras e Defensores Públicos de Minas Gerais
Fernando Campelo Martelleto - Defensor público e Diretor-Presidente da ADEP-MG

Ilustrações principais

Nayara Cibele de Freitas

Vencedora do Concurso de Ilustrações para esta Cartilha

Assessoria de Comunicação e Cerimonial

Coordenação: Persio Fantin

Criação de design e diagramação: Giovanni Damásio

Ilustrações complementares

br.freepik.com

Junho/2022

Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais

Rua dos Guajajaras, 1707. Bairro Barro Preto. BH/MG



www.defensoria.mg.def.br



www.instagram.com/defensoriamineira



www.facebook.com/defensoriamineira



www.youtube.com/c/defensoriamineira



www.twitter.com/defensoriamg



www.linkedin.com/company/defensoriamineira



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

IGUALDADE E DIGNIDADE PARA TODOS

www.defensoria.mg.def.br