

# DIREITO À MORADIA

## Regularização fundiária



**DEFENSORIA PÚBLICA**  
DO ESTADO DE SÃO PAULO

Núcleo Especializado de  
**Habitação e Urbanismo**



**Escola**  
da Defensoria  
Pública do Estado

## **EXPEDIENTE**

Texto  
**Núcleo Especializado de  
Habitação e Urbanismo da  
Defensoria Pública do  
Estado de São Paulo**

Produção  
**EDEPE - Escola da Defensoria  
Pública do Estado de São Paulo**

Projeto Gráfico / Ilustração  
**Laura Schaer Dahrouj - EDEPE**

1ª Edição - Outubro de 2012

## **SUMÁRIO**

<b>1. APRESENTAÇÃO.....</b>	<b>1</b>
<b>2. DIREITO À MORADIA E DIREITO À CIDADE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....</b>	<b>4</b>
<b>4. INSTRUMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....</b>	<b>7</b>
<b>USUCAPIÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>CONCESSÃO ESPECIAL DE USO PARA FINS DE MORADIA (CUEM).....</b>	<b>12</b>
<b>CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO (CDRU).....</b>	<b>17</b>
<b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL.....</b>	<b>19</b>
<b>5. PROTEGENDO A SUA POSSE.....</b>	<b>20</b>



## **I. APRESENTAÇÃO**

***A Defensoria Pública é instituição essencial ao sistema de Justiça criada para promover assistência jurídica integral e gratuita àqueles que não têm condições financeiras de pagar um advogado.***

***Por meio dos núcleos especializados, os Defensores desenvolvem ferramentas judiciais e extrajudiciais de proteção a grupos de pessoas mais necessitadas e que não estão tendo seus direitos respeitados, inclusive ingressando com ações civis públicas para assegurar os direitos da população de maneira coletiva.***

***O Núcleo de Habitação e Urbanismo da Defensoria Pública coloca-se como instrumento de promoção do direito à moradia e do direito à cidade, buscando dar a eles efetividade, por meio da aplicação da Constituição, do Estatuto da Cidade e dos Planos Diretores Participativos.***

***Esta cartilha pretende auxiliar as pessoas a conhecerem seus direitos e saber como agir para garanti-los. Por meio do suporte de informações jurídicas e dicas práticas, você poderá conhecer melhor seu direito à moradia digna e assumir o papel de importante ator para a melhoria de nossas cidades.***

## USUÁRIOS(AS) DA DEFENSORIA PÚBLICA:

Caso não tenha dinheiro para pagar um advogado, você pode procurar a Defensoria Pública, que é a instituição responsável por defender quem está nessa situação.

Algumas cidades do Estado ainda não possuem a Defensoria Pública instalada. Se esse é o caso da sua cidade, procure a entidade conveniada (em geral a Ordem dos Advogados do Brasil-OAB local), que indicará um advogado para entrar com o processo.

**Atenção:**

***O atendimento feito pelo convênio também é gratuito.***

### VOCÊ SABIA?

Apesar de a Constituição Federal de 88 determinar a todos os Estados a instituição da Defensoria Pública (art. 134, CF), a Defensoria de São Paulo foi **criada apenas em 2006, após intensa mobilização popular**, com participação de mais de 400 entidades da sociedade civil.

## 2. DIREITO À MORADIA E DIREITO À CIDADE

### O QUE É DIREITO À MORADIA

O direito à moradia é reconhecido pela Constituição Federal em seu artigo 6º, bem como por diversos tratados internacionais que o Brasil assina. É o direito a um lugar adequado e digno para abrigo permanente da família, que ofereça proteção, intimidade e privacidade.

A moradia deve resguardar o bem estar e a saúde do indivíduo, com infraestrutura básica, além de estar em local que permita acesso ao emprego, serviços de saúde, educação e outros serviços de assistência social.

### O QUE É DIREITO À CIDADE

O direito à cidade é o direito fundamental coletivo de conviver em um espaço urbano social que ofereça condições e oportunidades aos seus habitantes de viverem com dignidade, independentemente das características sociais, culturais, étnicas, de gênero e idade. É a utilização do espaço de forma consciente e sustentável, garantindo uma cidade em que seja possível viver e ser feliz às presentes e futuras gerações.

O direito à cidade é mais do que simplesmente “direito a viver bem” em um espaço urbano, ou o mero direito à moradia, é o direito de viver em um espaço que atenda às necessidades da população incluindo o saneamento básico, transporte urbano, fornecimento de energia elétrica, enfim, toda infraestrutura adequada para garantir a todos uma vida digna.

### VOCÊ SABIA?

Enquanto no distrito da Consolação (no centro da cidade) há 2.642 leitos hospitalares públicos ou privados disponíveis para a população, em distritos como o de Cidade Ademar não há nenhum.<sup>1</sup>

### 3. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

As ocupações irregulares são fruto do processo de urbanização acelerado e desordenado que tem marcado o crescimento das grandes cidades nas últimas décadas. Geralmente, as ocupações irregulares estão associadas à população de baixa renda que ficou excluída, por negligência do Estado em viabilizar o acesso à terra.

A regularização fundiária é a forma de transformar uma moradia irregular em regular, garantindo-se segurança na posse, além de ser o primeiro passo para permitir que a área seja integrada à cidade, o que possibilita a reivindicação de melhorias sociais para a área.



#### VOCÊ SABIA?

A famosa “casa própria” não é a única forma de se ter acesso à moradia. Existem diversas formas do Estado garantir esse direito, como a concessão de uso (como veremos mais adiante), ou mesmo a locação social, pouquíssimo usada em São Paulo.

#### O QUE É NECESSÁRIO PARA SER PROPRIETÁRIO DE UM BEM IMÓVEL?

Para realmente ser proprietário é necessário ter um documento específico, chamado Escritura Pública.

Isso não acontece, por exemplo, quando eu compro um CD de música: basta eu pagar o preço negociado com o vendedor, que ele me entrega o CD e eu passo a ser dono dele.

Com os imóveis (casa, terreno, sítio etc.) não é assim. Não basta pagamento do valor combinado, nem a assinatura do contrato de compra e venda. É preciso mais!

É preciso ter a escritura de compra e venda (feita em qualquer Cartório de Notas do país), que depois deve ser registrada no Cartório de Imóveis da região.

#### E SE EU GANHEI OU HERDEI O IMÓVEL DE ALGUÉM?

É o mesmo caso de compra. A doação deve ser feita por uma escritura, que será registrada no Cartório de Registro de Imóveis. No caso de herança, o documento que deve ser registrado é o “Formal de Partilha” (documento dado pelo juiz quando termina o inventário).

#### POSSE É A MESMA COISA QUE PROPRIEDADE?

Não, a posse é uma “quase-propriedade”. Quando eu ocupo um imóvel sem ter a sua escritura registrada, tenho a sua posse, mas não a propriedade.

#### VOCÊ SABIA?

Enquanto no distrito da República (no centro da cidade) há 40 salas de teatros disponíveis para o público, em distritos como o de Grajaú não há nenhuma.<sup>2</sup>

## E POR QUE É IMPORTANTE TER A PROPRIEDADE E NÃO SOMENTE A POSSE?

É importante regularizar a situação do imóvel porque isso garante a segurança da posse, evitando possíveis discussões sobre o verdadeiro dono.

## POR ONDE EU COMEÇO A REGULARIZAR A MINHA POSSE?

Para saber qual o instrumento adequado para regularizar a posse é fundamental verificar quem é o proprietário do imóvel, em especial se a área em que se

localiza a moradia é particular ou pública. Para isso, vá ao Cartório de Registro de Imóveis mais próximo do imóvel e peça a matrícula desse, pelo endereço.



### VOCÊ SABIA?

Que a ação de usucapião é uma ótima opção para regularizar a sua posse? Mesmo que você tenha comprado a sua casa e só não tenha feito o registro da compra, ou mesmo que você tenha feito esse registro, mas existe algum problema nele, a ação de usucapião pode ser uma excelente saída. Para regularizar a posse da sua casa, o caminho mais curto é a melhor opção!

# 4. INSTRUMENTOS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRA

## USUCAPIÃO

Usucapião é uma forma de regularizar a situação de quem tem posse de uma área particular, na cidade ou no campo, e não tem o título de propriedade deste terreno.

### São requisitos:

- *Possuir o imóvel com a intenção de ser dono, ou seja, ocupar com a certeza de que aquele imóvel lhe pertence. Por isso, não é possível usucapir imóvel emprestado, por exemplo.*
- *Possuir o imóvel de forma contínua, sem interrupção. Isto é, é necessário ocupar o imóvel todo o período, não sendo possível abandoná-lo e depois de algum tempo voltar a morar nele. Caso isso aconteça, o tempo exigido pela lei começará a ser contado da data do retorno ao imóvel.*
- *Que não tenha havido nenhum questionamento sobre a sua posse do imóvel (carta do fórum, notificação do proprietário).*
- *Tempo de posse: o tempo de posse exigido depende para cada tipo de usucapião. Confira os diferentes tipos de usucapião e seus requisitos específicos na tabela das próximas páginas:*

### Atenção:

**Não é possível entrar com o processo de usucapião especial, seja urbano ou rural, mais de uma vez, ainda que você não seja mais dono do outro imóvel. Assim, somente é possível adquirir o imóvel com o prazo de 5 anos uma única vez!**

	<b>Usucapião extraordinária</b>	<b>Usucapião ordinária</b>
<b>Tempo de posse exigido</b>	15 anos. O prazo será reduzido para 10 anos se o imóvel é a sua residência ou se nele foram realizadas obras ou serviços de caráter produtivo	10 anos. O tempo será reduzido para 5 anos se tiver sido pago algum valor para o proprietário e registrado o contrato no cartório, mas depois cancelado, contando que o imóvel seja a sua residência ou nele você tenha feito algo produtivo ou ainda para ajudar as pessoas
<b>Tamanho do imóvel</b>	Qualquer tamanho	Qualquer tamanho
<b>Tipo de uso</b>	Qualquer tipo de uso	Qualquer tipo de uso
<b>Outras exigências</b>	Não há	Deverá comprovar: a) justo título, por exemplo, a existência de um contrato com o proprietário, mas que não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis; e b) boa-fé, ou seja, não poderá ter adquirido a posse de forma violenta e, além disso, não poderá ter conhecimento de ação judicial
<b>Referência legal</b>	art. 1238 do Código Civil	art. 1242 do Código Civil

	<b>Usucapião especial urbana ou rural individual</b>	<b>Usucapião especial urbana coletiva * *</b>
<b>Tempo de posse exigido</b>	05 anos	05 anos
<b>Tamanho do imóvel</b>	Urbano: O imóvel deve ter no máximo 250m <sup>2</sup> e estar localizado dentro da cidade; Rural: A área do terreno deve ter no máximo 50ha (hectares) e estar localizada no campo*	A área total do terreno, que deve estar localizado na cidade, deve ser superior a 250m <sup>2</sup> , não sendo possível individualizar o imóvel de cada família
<b>Tipo de uso</b>	Imóvel deve ser usado para moradia do requerente e de sua família; no caso do rural, deve comprovar também que a área é produtiva em razão de seu trabalho	O terreno deve ser ocupado por uma comunidade de baixa renda, tendo todos destinados o imóvel para sua moradia ou de suas famílias
<b>Outras exigências</b>	O morador não pode ser proprietário de nenhum outro imóvel, seja urbano ou rural	Os moradores não podem ser proprietários de nenhum outro imóvel, seja urbano ou rural.
<b>Referência legal</b>	Urbano: art. 183 da Constituição Federal e art. 1.240 do Código Civil; Rural: art. 191 da Constituição Federal e art. 1.239 do Código Civil	art. 10 da Lei 10.257/01

\* Se o imóvel for maior do que esses limites, a pessoa deve abrir mão do que exceder a eles para regularizar a posse pela ação de usucapião especial.

\*\* O pedido pode ser feito pela Associação de Moradores da comunidade (ou, caso ela não exista no papel, por todos os moradores do local).

## **POSSO JUNTAR MEU TEMPO DE POSSE COM O TEMPO DE POSSE DE QUEM ME PASSOU O IMÓVEL E TAMBÉM NÃO ERA PROPRIETÁRIO DELE?**

Essa possibilidade é questionada no caso da usucapião especial individual, tanto urbana como rural (quando o prazo é de 5 anos). Em todos os outros casos (especial cole-

tiva, ordinária e extraordinária), certamente há a possibilidade de soma dos tempos de posse, mas será necessário provar o tempo de posse da outra pessoa.



## **QUEM EU DEVO PROCURAR PARA PEDIR A USUCAPIÃO?**

Você precisa de um defensor público ou um advogado, porque a usucapião é um processo movido na Justiça e somente estes profissionais podem entrar com a ação.

## **QUE DOCUMENTOS SÃO NECESSÁRIOS PARA AJUIZAR A AÇÃO DE USUCAPIÃO?**

Existe uma regra no direito de que quem entra com uma ação deve comprovar o que diz. Como na usucapião o principal fundamento é a posse sobre o imóvel por um determinado prazo, é fundamental comprová-lo.

Para isso, você pode juntar contas de luz, carnês de IPTU, contas de água, recibos de pagamento, contrato de com-

pra assinado, qualquer correspondência em que conste o seu nome e o endereço do imóvel. É importante que se tenha comprovantes de datas antigas e atuais. Também é possível provar o tempo por meio de testemunhas, isto é, pessoas maiores de 18 anos, que não sejam parentes, que saibam há quanto tempo você está no imóvel.

## **QUEM ALUGA UM IMÓVEL TEM DIREITO À USUCAPIÃO?**

Não, quem paga aluguel não tem direito, porque não age como dono, e reconhece que o dono é aquele para quem paga o aluguel. Mas, dependendo do caso, se o proprietário há vários anos não cobra o aluguel, é possível regularizar o imóvel pela ação de usucapião.

## **CABE USUCAPIÃO DE QUALQUER TERRENO?**

Não, se o terreno pertencer à Prefeitura, ao Estado, ou ao Governo Federal. Nesse caso, cabem as soluções apresentadas a seguir.

### **VOCÊ SABIA?**

O nome correto da ação é USUCAPIÃO, apesar de muita gente chamá-la de USUCAMPIÃO. Apesar dessa expressão ter tudo a ver com a ação, porque nela o uso realmente é campeão, pois transforma posse em propriedade, não é esse o nome correto da ação.



## CONCESSÃO ESPECIAL DE USO PARA FINS DE MORADIA (CUEM)

Como não é possível tornar-se proprietário de um bem público (quando o proprietário é a Prefeitura, Estado ou União), existe outra forma de dar segurança à posse de quem está residindo em imóvel público e cumpre certos requisitos, que é a concessão especial de uso para fins de moradia (instituída pela Medida Provisória 2.220/01). Os requisitos para a

concessão são semelhantes aos da usucapião. Não depende da vontade do governante: se a pessoa atender aos requisitos abaixo, ela tem este direito. Assim, se o Poder Público não concordar com a concessão de uso para fins de moradia, é possível recorrer ao Poder Judiciário para obrigá-lo a dar este título.

### São requisitos:

- *O dono do imóvel deve ser um ente público, isto é, o Município, o Estado ou a União;*
- *Morar há mais de 5 anos no imóvel, sem que tenha havido nenhum questionamento sobre a sua posse (carta do fórum, notificação da Prefeitura ou qualquer outra pessoa);*
- *O imóvel deve ser usado como moradia e de baixa renda; ou seja, não pode ser apenas estabelecimento comercial (casa da família com pequeno estabelecimento pode);*
- *O concessionário não pode ser dono de outro imóvel (urbano ou rural);*
- *O terreno deve ter uma área menor do que 250 m<sup>2</sup>.*

## E SE A MINHA CASA ESTIVER JUNTO COM CASAS DE OUTRAS FAMÍLIAS EM UM MESMO TERRENO?

Neste caso é possível pedir a concessão especial de uso na modalidade coletiva. Somente é utilizado quando não é possível distinguir o terreno que cada família ocupa. Forma-se o que é chamado de con-

domínio, em que cada família terá direito a uma parte ideal, isto é, a área do terreno dividida pelo número de famílias. Esta parte ideal nunca poderá ser maior do que 250m<sup>2</sup>.

## E SE QUEM MORAVA NO IMÓVEL PÚBLICO PELO PERÍODO DE 5 ANOS ERA MEU PAI/ MÃE JÁ FALECIDO(S). É POSSÍVEL A CONCESSÃO DO USO ESPECIAL?

Os filhos, que são herdeiros dos pais, podem solicitar a concessão de uso especial em nome próprio, desde que na época do falecimento residam no imóvel.

## POSSO JUNTAR MEU TEMPO DE POSSE COM O DE QUEM ME PASSOU O IMÓVEL E TAMBÉM NÃO ERA PROPRIETÁRIO DELE?

Sim, é possível. Mas também será necessário provar o tempo de posse da outra pessoa.

## **A ÁREA PÚBLICA QUE OCUPO É CONSIDERADA ÁREA DE RISCO / PROTEÇÃO AMBIENTAL. AINDA ASSIM TENHO DIREITO À CONCESSÃO DE USO ESPECIAL?**

Sim. Se a área for considerada área de risco, o Poder Público tem o dever de sanar o risco ou, na impossibilidade, deslocar a família titular deste direito para outra área. O mesmo acontece para área de proteção ambien-

tal: primeiro deve-se verificar se é possível harmonizar o uso para moradia e a defesa do meio ambiente; não sendo, a concessão deve ser concedida em outro local, próximo.

## **QUEM EU DEVO PROCURAR PARA PEDIR A CONCESSÃO DE USO ESPECIAL?**

O pedido pode ser administrativo, sem a necessidade de defensor público ou advogado. Nesse caso, o pedido deve ser realizado perante o ente público (Prefeitura, Estado ou União) proprietário do imóvel.



## **O QUE O PEDIDO DEVE CONTER?**

O pedido deve conter prova da posse nesse prazo de 5 anos (conta de água, luz, telefone, cartão de vacina, matrícula na escola, carnês de pagamento, correspondências de parentes ou amigos). Também deve

conter comprovantes de renda (holerite, extrato de banco, declaração de isento do imposto de renda), pois somente quem é de baixa renda tem o direito de pedir a concessão especial de uso.

## **E DEPOIS?**

Depois de realizado o pedido, o Poder Público tem o prazo de um ano para responder. Se neste prazo não houver resposta, ou for ela negativa, o interessado deve fazer o pedido para o juiz, devendo procurar um defensor público ou advogado para isso.

*Atenção: Apesar dessa possibilidade da realização do pedido pela via administrativa, como indicado pela lei, a pessoa pode optar por, desde logo, fazer o pedido de concessão pela via judicial.*

## **É POSSÍVEL HERDAR UM IMÓVEL COM CONCESSÃO ESPECIAL DE USO? E VENDER/COMPRAR?**

Sim, mas é necessário registrar a transferência. E aquele que vender não poderá solicitar a concessão de uso especial uma nova vez.

## **POSSO PEDIR A CONCESSÃO DE USO ESPECIAL DE UM SEGUNDO IMÓVEL?**

Não. Somente é possível a concessão de uso uma única vez.

## **EU TENHO A CONCESSÃO DE USO ESPECIAL DE UMA ÁREA E QUERO ABRIR UM ESTABELECIMENTO COMERCIAL. É POSSÍVEL?**

Somente será possível se o imóvel também for mantido como moradia. Não é possível deixar de morar no local para abrir o estabelecimento comercial.



## **EXISTE ALGUM LIMITE TEMPORAL PARA A CONCESSÃO ESPECIAL DE USO PARA FINS DE MORADIA?**

Pela lei que trata da concessão de uso especial, a família deveria ocupar o imóvel desde antes de 30 de junho de 1996. Porém, a Defensoria Pública entende

que essa exigência não deve ser observada e que o pedido pode ser feito para qualquer pessoa que ocupe um imóvel há pelo menos 5 anos.

## **CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU)**

A concessão de direito real de uso é um contrato pelo qual a Administração Pública (Prefeitura, Estado ou União) transfere para o particular o uso de terreno público, para que seja utilizado com fins específicos. Ela depende da vontade do Poder Público para ser concedida, bem como de autorização legal, podendo ser remunerada ou gratuita. A concessão está sujeita a determinadas condições, podendo ser revogado por uma causa posterior.

Para conseguir uma CDRU, você deve fazer um pedido

para o ente público (Prefeitura, Estado ou União) proprietário, comprovando os requisitos: baixa renda e utilização para fins de moradia. Se o ente público atender ao seu pedido, dará um contrato de concessão real de uso, estabelecendo as condições, que deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Com a concessão do direito real de uso a pessoa passa a usar o imóvel conforme estabelecido no contrato celebrado, devendo responder como se fosse dono do imóvel (pagamento de impostos, inclusive).

## **É POSSÍVEL HERDAR UM IMÓVEL COM CONCESSÃO REAL DE USO? E VENDER/ COMPRAR?**

Sim, mas é necessário registrar a transferência no Cartório de Registro de Imóveis.

## EXISTE A CDRU COLETIVA?

Assim como na usucapião e na concessão especial, é possível a concessão real de uso na forma coletiva quando não houver clara distinção do terreno que cada família ocupa. Nesse caso, a cada família será outorgado o direito real de uso de uma fração da área cujo direito de uso está sendo concedido.



## QUANDO TERMINA A CDRU?

Ao conceder o direito real de uso o Poder Público definirá seu prazo de validade, que pode ser certo ou indeterminado, podendo ser renovado. Porém, a pessoa poderá perder o direito antes desse prazo, se usar o imóvel para fins que não para a sua moradia ou de sua família.

### VOCÊ SABIA?

Segundo o CENSO de 2010, cerca de 11,4 milhões de brasileiros (6% da população) vivem em assentamentos irregulares conhecidos como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros. Só em São Paulo estão 23% dos domicílios nessa situação, nos quais habitam cerca de 2,7 milhões de pessoas.<sup>3</sup>

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL

A Lei nº 11.977/09 trouxe uma nova modalidade de regularização fundiária, denominada de regularização fundiária de interesse social. Ela é cabível quando a área: a) estiver ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; b) for marcada como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) ou, sendo da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios, for declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Por esse instrumento, o Poder Público pode regularizar grandes áreas, públicas ou particulares, sem que seja necessário que cada indivíduo entre com sua ação de usucapião, por exemplo, por meio da demarcação urbanística e da legitimação da posse.

Para saber mais informações sobre esse instrumento, no qual a associação pode ter grande papel, confira cartilha do Governo Federal, acessível no portal do Núcleo de Habitação e Urbanismo da Defensoria Pública<sup>4</sup>.

### Atenção:

*Qualquer processo de regularização fundiária deve possibilitar participação popular, por isso, fique atento. A comunidade também pode se organizar para cobrar que o Poder Público faça a regularização da área que ocupa.*

### VOCÊ SABIA?

Na cidade de São Paulo, existem cerca de 13.500 moradores em situação de rua<sup>5</sup>.

## 5. PROTEGENDO A SUA POSSE

### **NÃO REGULARIZEI MINHA POSSE E QUEREM ME TIRAR DE CASA. O QUE FAZER?**

Independente de você ter feito a regularização da sua posse, não pode ser retirado de sua casa sem ter direito de se defender. Inclusive, a maioria dos instrumentos dos quais tratamos aqui podem ser usados como forma de defesa dos moradores em eventual ação de reintegração de posse. Existem basicamente duas formas de retirar uma pessoa de sua casa:



### **POR MEIO DE UM PROCESSO JUDICIAL - VOCÊ RECEBEU UM DOCUMENTO DO FÓRUM (CITAÇÃO) REFERENTE A UM PROCESSO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE**

Esta ação tem o objetivo de retirar você e sua família do local em que residem para devolvê-lo a quem alega ser o legítimo possuidor (autor do processo). Em alguns casos, o juiz pode conceder uma liminar, pela qual determina que o imóvel seja liberado logo no começo do processo, às vezes sem nem mesmo ouvir os ocupantes.

### **POR UM PROCESSO ADMINISTRATIVO - VOCÊ RECEBEU UMA NOTIFICAÇÃO DA PREFEITURA PARA DEIXAR SUA CASA**

Embora entendamos que qualquer remoção somente pode ser feita por meio de decisão judicial, algumas vezes o Poder Público não procura o Poder Judiciário, determinando, por conta própria, a desocupação (em geral por meio de notificação), o que é considerado

inconstitucional pela Defensoria Pública. O único caso em que entendemos ser possível essa remoção diretamente pelo Poder Público é se houver existência de **risco à vida ou à saúde** das pessoas, e mesmo assim somente diante do devido atendimento habitacional.

#### **Atenção:**

*Se você receber qualquer notificação da Prefeitura para desocupar seu imóvel, ou carta do fórum, procure imediatamente um defensor público ou advogado para que sejam tomadas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis.*

## E O QUE ACONTECERÁ?

Cada caso tem suas características, razão pela qual deve ser analisado especificamente. Dependendo do tempo de ocupação e características da área, por exemplo, pode ser possível alegar usucapião ou concessão de uso especial, para que você permaneça no imóvel.

Caso você não tenha os requisitos necessários para regularizar sua posse nesse imóvel, pode ser tentado um acordo com o proprietário (autor do processo ou o Poder Público responsável pela remoção) para que você e sua família consigam um tempo razoável para deixar o imóvel, por exemplo.

## QUAIS OS DIREITOS DAS PESSOAS EM CASO DE REMOÇÃO/REINTEGRAÇÃO DE POSSE?

Em qualquer hipótese, quando a remoção/reintegração for necessária, seja por força de ordem judicial, seja para evitar risco à vida e à saúde das pessoas, **ela não pode ser feita com uso de força física ou violência e deve ser precedida de notificação por escrito, com prazo razoável para desocupação.**

Além disso, aquele que promove a desocupação deve garantir os meios para que essa ocorra, isto é, responsabilizar-se pela “mudança” da família (fornecer caminhão e levar os móveis para o lugar que essa determinar).

É também possível pleitear, junto ao Poder Público, a inclusão em algum programa habitacional (que pode variar desde uma unidade habitacional quitada até um programa de financiamento público, **dependendo da situação**).

## Referências

<sup>1</sup> Fonte: pesquisa realizada pelo movimento nossa São Paulo, disponível em: [http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/arquivos/Quadro\\_da\\_Desigualdade\\_em\\_SP.pdf](http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/arquivos/Quadro_da_Desigualdade_em_SP.pdf)

<sup>2</sup> Fonte: pesquisa realizada pelo movimento nossa São Paulo, disponível em: [http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/arquivos/Quadro\\_da\\_Desigualdade\\_em\\_SP.pdf](http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/arquivos/Quadro_da_Desigualdade_em_SP.pdf)

<sup>3</sup> Fonte: caderno de Aglomerados Subnormais do Censo Demográfico 2010 do IBGE, disponível em: [http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados\\_subnormais/agsn2010.pdf](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/aglomerados_subnormais/agsn2010.pdf)

<sup>4</sup> Disponível em: <http://www.defensoria.sp.gov.br/dpesp/Default.aspx?idPagina=2994>

<sup>5</sup> Fonte: “Censo da população de moradores em situação de rua e caracterização socioeconômica da população adulta na cidade de São Paulo” disponível em: [http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/5\\_censo\\_da\\_populacao\\_em\\_situacao\\_de\\_rua\\_2000\\_656.html](http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/5_censo_da_populacao_em_situacao_de_rua_2000_656.html)

## **Locais de atendimento na área Cível e Fazenda Pública da Defensoria Pública**

### **CAPITAL**

Atendimento Inicial:

Av. Liberdade, 32, Centro,

Tel: (11) 3105-5799.

Atendimento de segunda à sexta-  
feira, das 07h às 9h30min.

### **Unidades:**

Ipiranga: (11) 2273-4591

Itaquera: (11) 2079-6069

Jabaquara: (11) 3105-5799  
(Ramal 255)

Lapa: (11) 3105-5799 (Ramal 265)

Nossa Senhora do Ó:  
(11) 3991-0066/ 3978-6170

Penha de França: (11) 2294-8740

Santana: (11) 2901-2708 / 2901-2724

Santo Amaro: (11) 5182-2677

São Miguel Paulista: (11) 2052-9281/  
2057-9034

Tatuapé: (11) 2294-9273 / 2296-9352

Vila Prudente: (11) 2216-2299  
(Ramal 244)

### **GRANDE SÃO PAULO**

Carapicuíba: (11) 4164-3265

Diadema: (11) 4057-4440

Guarulhos: (11) 2229-1657

Itaquaquecetuba: (11) 4647-4287

Mogi das Cruzes: (11) 4799-5089

Osasco: (11) 3698-5544

São Bernardo do Campo:  
(11) 4332-9693

### **INTERIOR**

Araçatuba: (18) 3621-2802

Araraquara: (16) 3322-2300

Avaré: (14) 3732-5725

Bauru: (14) 3227-2726

Campinas: (19) 3256-4733

Franca: (16) 3722-5783

Jaú: (14) 3624-6897

Jundiaí: (11) 4521-1230

Marília: (14) 3413-7606

Piracicaba: (19) 3432-1679

Presidente Prudente: (18) 3901-1485

Registro: (13) 3821-3536

Ribeirão Preto: (16) 3965-4151

Santos: (13) 3221-3622

São Carlos: (16) 3368-8181

São José dos Campos:  
(12) 3942- 2540

São José do Rio Preto:  
(17) 3211-9813

São Vicente: (13) 3467-2013

Sorocaba: (15) 3233-0173

Taubaté: (12) 3624-1171

### **NÚCLEO DE HABITAÇÃO E URBANISMO**

Av. Liberdade, 32, 7ª andar, Centro,

Tel: (11) 3107-1564/3112-1278

### **OUVIDORIA DA DEFENSORIA PÚBLICA**

Av. Liberdade, 32, Centro,

Tel: (11) 3105-5799, ramal 285

[www.defensoria.sp.gov.br/dpesp/  
ouvidoria](http://www.defensoria.sp.gov.br/dpesp/ouvidoria)

Para mais informações, acesse:

**[WWW.DEFENSORIA.SP.GOV.BR](http://WWW.DEFENSORIA.SP.GOV.BR)**