

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

JOÃO FELIPE FERREIRA FAGUNDES

**O DIREITO À MORADIA E A QUESTÃO HABITACIONAL NA CIDADE DE SÃO
PAULO**

SÃO PAULO

2022

JOÃO FELIPE FERREIRA FAGUNDES

**O DIREITO À MORADIA E A QUESTÃO HABITACIONAL NA CIDADE DE SÃO
PAULO**

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção do
título de Bacharel no Curso de Direito da
Universidade Presbiteriana Mackenzie.

ORIENTADOR: ORLANDO VILLAS BÔAS FILHO

São Paulo

2022

JOÃO FELIPE FERREIRA FAGUNDES

O DIREITO À MORADIA E A QUESTÃO HABITACIONAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção do
título de Bacharel no Curso de Direito da
Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Aprovado(a) em:

BANCA EXAMINADORA

Examinador(a):

Examinador(a):

Examinador(a):

O DIREITO À MORADIA E A QUESTÃO HABITACIONAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

João Felipe Ferreira Fagundes¹

RESUMO: O presente artigo científico tem por objetivo fazer uma análise a respeito do universal e constitucional direito à moradia, passando por uma visão global do desenvolvimento do próprio direito em si até o afunilamento em relação ao espectro nacional. Junto com o direito à moradia anda a questão habitacional, sendo um parte intrínseca do outro, de tal forma que, após a análise introdutória histórica na questão do direito à moradia sob a ótica legal, a questão habitacional será posteriormente exposta, onde será discutida questões em relação ao déficit habitacional na Cidade de São Paulo (e também do Estado de São Paulo quando relacionados ao município de São Paulo), assim como os principais planos e leis desenvolvidos pelo poder público para a resolução do problema.

Palavras-chave: Direito à moradia, direito habitacional, moradia digna, políticas públicas.

ABSTRACT: This scientific article aims to analyze the universal and constitutional right to housing, going through a global view of the development of the right itself to the bottleneck in relation to the national spectrum. Along with the right to housing goes the housing question, one being an intrinsic part of the other, in such a way that, after the introductory historical analysis on the question of the right to housing from a legal perspective, the housing question will be later exposed, where questions will be discussed. in relation to the housing deficit in the City of São Paulo (and also in the State of São Paulo when related to the city of São Paulo), as well as the main plans and laws developed by the government to solve the problem.

Keywords: Right to housing, housing law, decent housing, public policy.

SUMÁRIO: INTRODUÇÃO. 1 - MORADIA COMO DIREITO HUMANO. 1.1 - MORADIA COMO DIREITO FUNDAMENTAL E SOCIAL. 1.2 - A QUESTÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL. 1.3 - BREVE HISTÓRICO DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL. 2 - A QUESTÃO DA HABITAÇÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO. 2.1 - HABITAÇÃO NA ZONA CENTRAL. 2.2 - SOBRE OS PRÉDIOS DESABITADOS E AS OCUPAÇÕES. 2.3 - HABITAÇÃO NAS DEMAIS ZONAS. 3 - DA QUESTÃO ESTATAL (ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E LEGISLAÇÃO). 3.1 - DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. 3.2 - DO ESTADO DE SÃO PAULO. CONCLUSÃO. REFERÊNCIAS.

1 MORADIA COMO DIREITO HUMANO

O direito à moradia foi estabelecido e efetivado pela ONU através da Declaração

¹ Graduando do curso de bacharelado em direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, e orientado do Professor Orlando Villas-Bôas Filho.

Universal dos Direitos Humanos para como um Direito Humano na década de 40 do século passado (século XX), mais precisamente no ano de 1948, sendo amplamente reconhecido e admitido e posteriormente sendo aplicado e positivado em diversos países como um Direito Fundamental inerente à questão da qualidade de vida dos seres humanos. Após a data anteriormente citada, houve também outros diversos tratados internacionais que reafirmam a necessidade, o dever e a obrigação dos Estados em tutelar esse precioso direito, havendo atualmente mais de 12 textos da ONU reconhecendo este direito. No entanto, a implementação do direito à moradia ainda é de um grau de complexidade elevado, se tornando um desafio.

De acordo com o exposto, Oliveira² versa que:

Os direitos protetivos dos seres humanos inicialmente eram denominados “direitos do homem”. Posteriormente, por serem inseridos nas Constituições dos Estados, passaram a ser conhecidos por “direitos fundamentais”. Por fim, quando foram previstos e, tratados internacionais, receberam a designação de “direitos humanos”.

Adota-se como a classificação que caracteriza Direito Humano aquele direito internacionalmente reconhecido pelas nações do planeta através de Declarações, Tratados e Convenções. Já o Direito Fundamental é aquele direito advindo do rol do Direito Humanos, porém já devidamente positivados na nossa Constituição Federal vigente. O reconhecimento conferido ao direito à moradia como um direito humano é relativamente novo num contexto global, sabendo que a Declaração Universal de Direitos Humanos que dá chancela a este direito é advinda de 1948 pela Organização das Nações Unidas (ONU), como já exposto anteriormente.

Sobre os tratados internacionais de Direitos Humanos, Piovesan³ diz:

Neste cenário e à luz do direito comparado, o que a Constituição brasileira de 1988 assegura é a incorporação automática dos tratados internacionais de direitos humanos ratificados pelo Brasil, que detêm aplicação imediata no âmbito nacional. Desde que ratificados, os tratados internacionais irradiam efeitos de plano e asseguram direitos direta e imediatamente exigíveis no ordenamento interno.

Para entendermos melhor e cronologicamente a ordem dos fatos, observamos a seguir então os seguintes Tratados e Convenções que tiveram como escopo atingir condições para fins de acesso ao direito à moradia e a sua objetificação num âmbito global, porém sem conceituar em si o que seria o direito à moradia:

- Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948);

² OLIVEIRA, Erival da Silva. Direito Constitucional: Direitos Humanos. São Paulo: RT, 2009. p. 13.

³ PIOVESAN, Flávia. Direitos humanos e o direito constitucional internacional. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 149

- Convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho sobre as condições de emprego dos trabalhadores em Fazendas (1957);
- Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial (1965);
- Pacto Internacional Sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (1966)
- Pacto Internacional de Direitos Cíveis e Políticos - PIDCP (1966);
- Declaração de Vancouver sobre Assentamentos Humanos - HABITAT 1 (1976)
- Convenção Sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Contra a Mulher (1979);
- Convenção Sobre os Direitos da Criança (1989);
- Convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho Sobre Povos Indígenas e Tribais 1989);
- Conferência das Nações Unidas Sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento CNUMAD (Rio 92, 1992);
- Declaração de Istambul Sobre Assentamentos Humanos - HABITAT II (1996);
- A Declaração Sobre Cidades e Outros Assentamentos no Novo Milênio (2001).

Sabendo que no âmbito global o direito à moradia teve como marco inicial a Declaração dos Direitos do Homem de 1948, em nosso país natal esse direito teve a positivação para o direito material somente apenas com a propositura da Emenda Constitucional número 26 do ano 2000, e isso mesmo mesmo sendo o Brasil signatário dos Tratados e Convenções citados previamente, levando longos 52 anos para que algo possa ter sido feito no âmbito do poder federal e constitucional nessa questão da moradia. Não obstante, o direito à propriedade sim é tutelado em nossa vigente Constituição desde a Constituição Imperial de 1824, porém não significando algum tipo de tutela ao direito à moradia ou garantia de direito fundamental ou social.

1.1 Moradia como direito fundamental e social

É sabido que os Direitos Humanos quando positivados pela Constituição Vigente de um país, são tidos como então como Direitos Fundamentais, ou seja, os Direitos Fundamentais não são nada mais do que os Direitos Humanos quando gozam de caráter positivado constitucional em determinado país. Para Bobbio⁴, o que caracteriza os direitos fundamentais são o fato deles serem universais, ou seja, de valerem para todo homem,

⁴ BOBBIO, Norberto. A Era dos Direitos. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004. p. 79

independentemente da raça, da nacionalidade, etc. Os direitos fundamentais atualmente são estudados sob uma perspectiva geracional, onde o direito à moradia é um direito social, que por sua vez encontra-se situado no grupo de segunda geração de direitos fundamentais, com o pilar fundamental baseado na igualdade e com características sociais e democráticas. Nesse contexto então o Estado deve atuar positivamente para prestar a garantia para a obtenção do direito, diferentemente dos direitos fundamentais de primeira geração, ao qual o estado deveria não agir, ou agir negativamente, para que tenhamos o direito específico garantido. Tal propositura dos direitos fundamentais em gerações é inicialmente advinda do célebre jurista tcheco-francês Karel Vasak⁵.

O direito à moradia compreende um direito a um padrão de vida adequado. Não se resume apenas a um teto entre quatro paredes, devendo ser um pouco mais complexo, como por exemplo a garantia a qualquer pessoa ter acesso a um lar próprio e a uma comunidade de seguros para viver a paz, dignidade e saúde física e mental, devendo englobar aspectos básicos como: segurança da posse, disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, com um preço acessível, com habilidade (apresentar boas condições de proteção contra frio, calor, chuva, vento, umidade e, também, contra ameaças de incêndio, desmoronamento, inundação e qualquer outro fator que ponha em risco a saúde e a vida das pessoas. Além disso, o tamanho da moradia e a quantidade de cômodos (quartos e banheiros, principalmente) devem ser condizentes com o número de moradores. Deve englobar ainda outros aspectos como: localização adequada, não discriminação e priorização de grupos minoritários, localização adequada e adequação cultural. Temos então que o direito à moradia adequada para população de baixa renda até a Constituição Federal de 1988 foi conduzida a base de políticas públicas segregadoras, impossibilitando as necessidades e anseios, utilizando argumentos políticos pobres e desagregadores que tiveram como consequência a uma evidente exclusão das população das classes menos abastadas dos centros urbanos.

Como visto no tópico anterior, o direito à moradia, mesmo após promulgada nossa Constituição Federal, não era ainda vista de forma explícita como um direito fundamental social. No ano de 1996, pouco após o Brasil ser relator da parte da Agenda Habitat na

⁵ Em 1979, ao apresentar uma palestra em Strausburg no ano de 1979, Vasak introduziu sua teoria geracional que havia sido primeiramente publicada dois anos antes da palestra. Essa palestra foi fruto de uma conferência no Instituto Internacional de Direitos Humanos de Estrasburgo (França). A base de sua teoria são os princípios da Revolução Francesa: liberdade, igualdade e fraternidade. VASAK, Karel. For the third generation of human rights: the rights of solidarity. In: Study Session of the International Institute of Human Rights, 10., 1979, Strasbourg. Strasbourg: Institut International des Droits de l'Homme, 1979. VASAK, Karel. A 30-year struggle: the sustained effort to give force of law to the Universal Declaration of Human Rights, p. 29-32. In: The Unesco Courier, 30 th year, nov. 1977. Paris: Unesco, 1977. Disponível em: <<https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000048063?posInSet=6&queryId=N-EXPLORE-db0cd485-2632-492e-8b40-ef770403ce31>>. Acesso em: 8 nov. 2022

Declaração de Istambul sobre os Assentamentos Humanos, houve a proposta de Emenda Constitucional número 28 de 1996 propondo incluir à moradia como um dos direitos fundamentais sociais que estão previstos no artigo 6º da Constituição Federal. Isso se deu devido a pressão externa, ou melhor dizendo, internacional sobre o Brasil para que se constituísse o direito à moradia como direito humano positivado (que viria a integrar consequentemente o rol dos direitos fundamentais previstos em nossa Constituição Federal), devido ao grande lapso temporal entre a agenda Habitat II e a promulgação de nossa Carta Magna. Somente após quatro anos a proposta de Emenda Constitucional foi promulgada.

Houve ainda, antes do ano de 2000, no plano infraconstitucional, municípios legislando sobre o direito à moradia, mas essas novas leis nem sempre versavam sobre a proteção ou garantias a uma moradia ou possuíam alguma forma de função social ou garantia de direito fundamental/social, mas sim sobre melhoramentos estéticos nas cidades, eliminando por exemplo cortiços ou construções que não se adequassem a conduta de um Código de Posturas, como em certos municípios brasileiros, por exemplo o código de Posturas da Cidade de São Paulo em seus Títulos I, II e III⁶.

Com o advento da Constituição Federal de 1988 ocorre uma inovação ao sermos introduzidos ao capítulo chamado "Política Urbana", onde em seus artigos 182 e 183 existe um reconhecimento da função social da cidade e da propriedade. A nossa Constituição Federal possui um viés político social democrático e progressista, defendendo os direitos sociais em seu artigo 6º, pertencente ao capítulo II "Dos Direitos Sociais" que por sua vez é parte do Título II "Dos Direitos e Garantias Fundamentais".

Sobre o direito à moradia, nossa Carta Magna⁷ diz:

Art. 6º 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.

1.2 A questão do déficit habitacional no Brasil

É sabido que o Brasil é um país onde a distribuição de renda é uma das mais desiguais

⁶ O Código de Posturas do município de São Paulo é uma legislação imperial datada de 1886 e em seus três primeiros capítulos temos os respectivos títulos: I- Elegância, arruamento e ordem externa dos edifícios; II- Da edificação e do asseio das ruas e III- Da comodidade, segurança e moralidade do município. Ora, nota-se que não existe preocupação com o direito à moradia em si, mas sim com o aspecto físico-visual do município. Disponível em:

<https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/e/ec/Código_de_Posturas_do_Munic%C3%ADpio_de_São_Paulo.pdf>. Acesso em: 09 nov. 2022.

⁷ BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 05 jun. 2022

do mundo, com 90% da população recebendo menos de 3,5 mil reais de salário mensal e 70% ganhando até dois salários mínimos segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios Contínua PNAD Contínua do IBGE⁸. Ainda segundo a pesquisa, outro alarmante fato a ser observado mas que não é condizente agora a renda e sim ao patrimônio (e que continua reafirmando o Brasil como um dos países mais desiguais nessa fato também) é que 50% dos menos abastados possui 0,4% do total de riquezas do país. Por outro lado os 10% mais ricos possuem quase 80% das riquezas, e isso sem contar os super-ricos, que mesmo sendo apenas 1% da população, tem quase 50% do patrimônio nacional em suas mãos (IBGE, 2021)⁹.

No tocante à questão da moradia, atualmente no Brasil, mais de 6,07 milhões de habitações se encontram em situação de vacância, não levando em conta as moradias de habitação ocasional (como por exemplo habitações de férias, ou veraneio). Ainda assim, essa quantidade ultrapassa em 200 mil a quantidade de habitações que precisam ser edificadas para que todas as famílias brasileiras morassem em locais apropriados: 5,8 milhões. Em nosso país há aproximadamente 34 milhões de pessoas sem moradia, de acordo com dados do programa da ONU para Assentamentos Humanos. Desses 34 milhões de pessoas carentes do direito de possuir uma moradia, 24 milhões sobrevivem nos grandes centros urbanos das cidades. A moradia no Brasil possui uma margem deficitária próxima a 7,7 milhões, dentre estas aproximadamente 5,5 milhões estão localizadas nas zonas urbanas centrais¹⁰.

Caso viermos a adicionar também as moradias em condições inadequadas (carentes de infraestrutura), este número chega na faixa de 12,6 a 13,1 milhões de habitações, com 92% desse déficit reunido nas classes mais pobres da sociedade. Houve elevação demográfica nas favelas também, crescendo em 42% nos últimos 15 anos e acumulando uma margem de aproximadamente mais de 11 milhões de pessoas, de acordo com a pesquisa do Ipea (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), baseado na Pnad (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios), pertencente ao IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Em relação

⁸ Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad Contínua). Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Rio de Janeiro. IBGE, 2021. Disponível em: <<https://epocanegocios.globo.com/Economia/noticia/2021/12/calculadora-de-renda-90-dos-brasileiros-ganham-menos-de-r-35-mil-confira-sua-posicao-na-lista.html>>. Acesso em: 8 nov. 2022.

⁹ IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Brasileiro de 2019. Rendimento de Todas as Fontes. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua. Rio de Janeiro IBGE, 2020. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101709_informativo.pdf>. Acesso em 8 nov. 2022.

¹⁰ FJP - Fundação João Pinheiro. Déficit habitacional. Déficit habitacional no Brasil 2016-2019. Belo Horizonte. FJP, 2021. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf>. Acesso em 8 nov. 2022

a quantidade de pessoas morando em condições subumanas, existem um total de 11.425.644 de pessoas, ou 6% dos habitantes de nosso país de pouco mais de 210 milhões de habitantes¹¹.

Baseado nos diversos índices de monitoração das condições das moradias, ou habitações, que consideram por exemplo, o alcance do saneamento básico, o valor da matéria prima de construção utilizado e também a quantidade de pessoas que dormem juntas no mesmo cômodo, é dado que 54,6 milhões de cidadãos vivam em condições inadequadas. Esse valor é equivalente a 34,5% da população que mora em zonas urbanas¹².

1.3 Breve histórico das políticas habitacionais no Brasil

As políticas habitacionais possuem uma extensa história, geralmente entrelaçada com as demais políticas urbanas. Porém estas políticas foram sempre insuficientes para fazer frente à volumosa demanda e à elevada precariedade habitacional provocadas pela intensa migração e pobreza que caracterizaram o processo de urbanização brasileiro. Segue um uma análise em linha de tempo resumindo as políticas habitacionais no Brasil:

-Durante os séculos XIX e XX essa precariedade habitacional era exposta através dos cortiços e favelas que começaram a ser criados, pela população carente. Já no início do século XX houve uma resposta, equivocada e má desenvolvida, sobre políticas de reformas urbanas de embelezamento das cidades, onde o escopo era a remoção desses mesmos cortiços e favelas.

-Já a partir de 1937 foram criadas as carteiras habitacionais dos IAPs (Instituto de Aposentadorias e Pensões), primeiras estruturas administrativas de política habitacional, porém o benefício se restringia somente aos associados de cada IAP, por categoria profissional do mercado formal, excluindo a maior parte da população que precisava de algum benefício para obter a sua habitação ou moradia. Esse modelo era chamado de cidadania regulada (nome criado pelo sociólogo Wanderley Guilherme dos Santos) e foi criada na era Vargas, com o objetivo de incorporação dos trabalhadores a uma cidadania restrita, hierarquizada e sempre vigiada pelo Estado.

-Em 1946 foi criada a FCP (Fundação Casa Popular), porém com baixíssimo alcance, porém com uma boa ideia de reconhecer a todos o direito à moradia através das políticas

¹¹ FJP. Fundação João Pinheiro. Déficit habitacional. Déficit habitacional no Brasil 2016-2019. Belo Horizonte. FJP, 2021. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf>. Acesso em 8 nov. 2022

¹² Idem.

habitacionais.

-Entre 1950 e 1960 ocorreram passivas remoções de favelas das áreas centrais de várias cidades brasileiras.

-Em 1963, ocorreu em Petrópolis (RJ) o Seminário de Habitação e Reforma Urbana, visando o direito universal à moradia.

-Em 1964 o BNH (Banco Nacional da Habitação) foi criado pelo regime militar visando massificar a produção habitacional para as pessoas carentes de moradia. Nas décadas decorrentes o desenvolvimento e expansão do BNH foi baseada em um produto habitacional praticamente único (unidades habitacionais novas em conjunto a regiões periféricas que seriam adquiridas via financiamento). Houve porém nesta época um grande equívoco, pois parte da população de baixa renda não conseguia financiar a compra dessas unidades habitacionais.

-Em 1966 foi criado o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), que é responsável pelo financiamento da maior parte da política habitacional ainda nos dias de hoje.

-Em 1969 a primeira urbanização de uma favela no país foi registrada em Brás de Pina no Rio de Janeiro. Em 1970 houve uma aceleração da remoção das favelas em diversas cidades, com resultado catastrófico advindo da truculência e repressão.

-Em 1971 o SFH (Sistema Federal de Habitação) foi criado, ordenando a criação de um sistema baseado no equilíbrio financeiro para por sua vez criar agências estaduais com o intuito de viabilizar a produção de moradias para população carente.

-Entre 1970 e 1980 ocorre uma aceleração da precariedade habitacional nas cidades brasileiras, desencadeando na ascensão das favelas e loteamentos clandestinos e irregulares, como um reflexo dos fluxos migratórios intensos e empobrecimento populacional paralelo ao aumento demográfico das grandes cidades. Apesar da massificação das políticas do BNH, era evidente a incapacidade dessas habitações de suprir a demanda da parcela do povo de classes mais baixas que precisava de uma habitação.

-Apesar de ser uma ideia já testada e que não obteve o retorno esperado, em 1980 novas experiências de urbanização de favelas retornam a cidades onde estas mesmas encontram-se em crescente populacional, como no Rio de Janeiro, Natal e Recife.

-Em 1986 o BNH foi extinto, após longo período de declínio.

-De meados dos anos 80 ao início dos anos 90 ocorre a redemocratização do Brasil, onde políticos de esquerda conseguem ascensão e junto a isso ocorre intensa atividade de inovação nas políticas urbanas de habitação nos municípios (zoneamentos sociais, mutirões autogeridos, urbanização de favelas, regularização de loteamentos, reforma de cortiços, dentre

outros.

-Em 1990 as políticas federais a favor da moradia vão se enfraquecendo, exceto pela concessão de cartas de crédito. Em 1996 houve a criação do SFT (Sistema Financeiro Imobiliário), visando incentivar a produção privada via mercado.

-Em 2001 foi aprovado o Estatuto da Cidade, normalizando o uso social da propriedade, previsto e garantido pela Constituição Federal de 1988, que visa garantir o direito à moradia e também garantir condições institucionais para regular a terra.

-Em 2003 o Ministério das Cidades foi criado (extinto em 2019 pelo presidente Jair Bolsonaro), onde o governo federal retorna com bastante vigor à regulação e ao financiamento da produção habitacional.

-Em 2005 foi criado o SNHIS (Sistema Nacional de Habitação e Interesse Social), com objetivo de implementação de políticas de baixa renda, assim como para regular as políticas locais.

-Em 2009 o PAC - Urbanização (Programa de Aceleração do Crescimento - Urbanização) é criado, visando o crescimento do investimento federal para com os governos municipais, onde estes por sua vez teriam o dever de urbanizar as favelas. Também em 2009 ocorreu a criação do Minha Casa Minha Vida, um programa de financiamento de produção de unidades habitacionais novas construídas e empreendidas por empresas privadas, com grandes subsídios para a parcela da população de renda mais baixa.

-Em 2011 é criado o Plano Nacional de Habitação (PlanHab) criado, com objetivo de planejamento de ações públicas e privadas, para que num futuro de 15 anos sejam permitidos formular estratégias para ajudar nas necessidades habitacionais do país, visando garantir moradia digna aos cidadãos brasileiros.

2 A QUESTÃO DA HABITAÇÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO

2.1 Habitação na zona central

O centro da cidade de São Paulo em meados do século XIX estimulado pelo boom da produção de café que criara por sua vez uma nova leva de cafeicultores milionários se desenvolveu de forma voraz. A expansão ocorrida rumo ao Vale do Anhangabaú criou o chamado “Centro Novo”. Grandes edifícios como o Martinelli e uma linha expressa que o ligava ao resto da cidade através do Viaduto do Chá marcavam o então progresso vigente e o desenvolvimento.

Atualmente existem 431.106¹³ pessoas morando no chamado Centro de São Paulo (sub-limitado territorialmente e administrativamente a Subprefeitura da Sé) e 2.102.851¹⁴ pessoas morando no centro expandido do município de São Paulo de acordo com dados da prefeitura. Porém o centro da cidade hoje se encontra em uma situação diferente dos tempos áureos do café. Os detentores de capital e as grandes empresas se retiraram, buscando regiões como Avenida Paulista ou Zona Oeste, por exemplo.

Atualmente os prédios encontram-se em péssimo estado de preservação, alguns em situação de descaso e abandono, sem citar os diversos e possíveis riscos de infraestrutura por serem prédios antigos, além da superlotação de alguns. Existem também a situação dos cortiços, existindo no centro 1.861 imóveis encortiçados com uma população de 38.304 de acordo dados do Governo¹⁵. Existe ainda um plano para a melhoria e adequação dos mesmos como o programa Intervenção em Cortiços¹⁶, mas o que se observa ao longo dos anos é o descaso dos órgãos públicos para com a situação¹⁷. A prefeitura de São Paulo através da SEHAB acaba de contratar por licitação uma empresa privada para providenciar um Censo sobre os cortiços no centro da capital paulistana.

Além do demonstrado anteriormente, outro grave problema observado por qualquer pessoa que visite o centro da Cidade de São Paulo são as usualmente chamadas "pessoas em situação de rua", ou seja, cidadãos que por diversos fatores moram nas ruas. Existem atualmente, de acordo com o Censo, 31.884 pessoas em situação de rua, tendo o problema aumentando bastante durante o período de pandemia COVID-19, ao qual subiu em mais de 7

¹³ SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. Secretaria das subprefeituras. Dados sobre os aspectos demográficos de São Paulo. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/se/equipamentos_publicos/> Acesso em 08 nov. 2022.

¹⁴ IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística . Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2012. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama>> Acesso em 08 nov. 2022.

¹⁵ SÃO PAULO. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/documents/20143/37069/RelatorioGeralProgramaCorticis.pdf/cef12342-5419-23a0-bf8c-95360484fe86>>. Acesso em 09 nov. 2022.

¹⁶ SÃO PAULO. Projeto de Lei Municipal Nº 619, 21 de dezembro de 2016. Aprova o Plano Municipal de Habitação, conforme previsto no artigo 293 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, de acordo com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS. Artigo 55, §3º, Inciso V. São Paulo, 2016. Disponível em: <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/projeto-de-lei-619-de-21-de-dezembro-de-2016>> Acesso em 07 jun. 2022.

¹⁷ Não há muitas informações sobre a realidade dos cortiços, mas há um importante levantamento realizado pela Fipe, em 1994, portanto, há mais de 25 anos, sobre cortiços na cidade de São Paulo que estimou a existência de 23.688 imóveis encortiçados que abrigavam 160.841 famílias, totalizando 595.110 pessoas, ou seja, 6,2% da população paulistana da época. Nessa pesquisa, foram encontradas famílias com média de 3,3 pessoas. Não há na base de dados do IBGE nem de outros institutos uma conceituação precisa dessa modalidade habitacional, impossibilitando que essa alternativa de moradia seja dimensionada nos recenseamentos.” Revista USP Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/pandemia-nos-corticis-de-sao-paulo-e-as-mortes-invisiveis-em-uma-cidade-qu-e-ninguem-quer-ver/>> Acesso em: 06 nov. 2022.

mil pessoas morando na rua nesse período (Em 2019 eram 24.334 pessoas em tal situação)¹⁸.

Outro problema advindo da questão de saúde pública e que também acaba relativo a questão habitacional são os usuários de crack e as chamadas "cracolândias", onde até a presente data existem em média 400 usuários de drogas residentes nos pontos da cracolândia no centro de São Paulo, número esse inclusive menor que os 4 mil dependentes que habitavam a mesma região em 2017¹⁹.

Portanto, apesar de já terem existidos e ainda existirem projetos e planos para revitalização do centro como o recente Projeto de Intervenção Urbana (PIU), por exemplo, analisando atualmente, um processo de gentrificação como os ocorridos no centro da Cidade de Nova York, por exemplo, não parece ser possível.

2.2 Sobre os prédios desabitados e as ocupações

Ainda se tratando do Centro da Cidade de São Paulo, decorre outro fator peculiar característico a alçada da habitação, que são as ocupações advindas dos prédios aos quais estavam em situação de abandono. São aproximadamente 33 mil unidades habitacionais vazias somente no centro, superando, por exemplo, a média de moradores de rua da capital inteira, que é de 32 mil pessoas, de acordo com o Censo²⁰. Atualmente existem no centro de São Paulo 70 edifícios em situação de ocupação abrigando 4 mil pessoas de baixa renda²¹.

O principal exemplo ao tratarmos das ocupações no centro paulistano é o caso do edifício Prestes Maia, uma construção de 21 andares ao qual era uma fábrica têxtil nos passados dias áureos, e que posteriormente viria a encontrar-se em situação de abandono. O prédio encontra-se atualmente ocupado por 478 famílias e aproximadamente 2 mil pessoas, sendo então a maior ocupação da América Latina²².

¹⁸ FOLHA. População de moradores de rua cresce 31% em São Paulo na pandemia. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/01/na-pandemia-quase-dobra-o-numero-de-familias-que-vivem-nas-ruas-de-sao-paulo.shtml>>. Acesso em: 10/11/2022.

¹⁹ ZYBELRKAN, Mariana. Após dispersão da cracolândia usuários de drogas ocupam 16 pontos do centro de sp. Estadão. São Paulo, 11 de jul. de 2022. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/07/apos-dispersao-da-cracolandia-usuarios-de-droga-ocupa-m-16-pontos-no-centro-de-sp.shtml>>. Acesso em: 10. nov. 2022

²⁰ BRISSAC, Chantal. SP terá de construir 698 mil moradias para suprir a demanda até 2030 aponta estudo. Folha de São Paulo, São Paulo, 5 jun. 2022. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/06/sp-tera-de-construir-698-mil-moradias-para-suprir-a-demanda-a-ate-2030-aponta-estudo.shtml>> Acesso em: 09 nov. 2022.

²¹ VARGAS, André. Descaso, desespero e oportunismo. Istoé, São Paulo, 04 mai. 2018. Disponível em: <<https://istoe.com.br/descaso-desespero-e-oportunismo/>> Acesso em: 09 nov. 2022

²² SPIESS, Wans. Ocupações de Edifícios Abandonados no Centro de São Paulo: Novas Formas de Pensar o Urbanismo?. XII Seminário Internacional de Investigação e Urbanismo (SIU). São Paulo, jun. 2020. Disponível em: <<https://upcommons.upc.edu/handle/2117/336617>>. Acesso em: 09 nov. 2022.

Segundo nossa legislação, a propriedade deve atender a função social, e quando isso não acontece, o Estado tem o papel de interferir e corrigir a situação. Em relação à cidade de São Paulo, existe o IPTU progressivo, dispositivo constitucional positivado pelo plano diretor municipal, onde os proprietários irão arcar com um aumento gradativo do imposto caso falhem em pagá-los nas datas previstas. Caso o inadimplemento venha a ser superior a 5 anos, o poder público pode desapropriar o imóvel e indenizar o proprietário com títulos da dívida pública. Para Eros Grau (2000, p. 65), "a propriedade não consubstancia mais um direito subjetivo justificado exclusivamente pela sua origem, mas que remanesce exclusivamente à medida que atentemos a que seu fundamento é inseparável da consideração de seu uso". Daí a fórmula segundo a qual não pode a propriedade ser usada de modo contrário à utilidade social, preservando-se o direito do proprietário somente enquanto o seu uso contrário ao interesse social não ocorrer. A partir de tal forma desenvolve-se o entendimento de que o princípio da função social, na sua concreção, resulta na colocação de limitações ao exercício do direito de propriedade²³".

Segundo nossa legislação, a propriedade deve atender a função social, e quando isso não acontece, o Estado tem o papel de interferir e corrigir a situação. Em relação à cidade de São Paulo, existe o IPTU progressivo, dispositivo constitucional positivado pelo plano diretor municipal, onde os proprietários irão arcar com um aumento gradativo do imposto caso falhem em pagá-los nas datas previstas. Caso o inadimplemento venha a ser superior a 5 anos, o poder público pode desapropriar o imóvel e indenizar o proprietário com títulos da dívida pública.

Ainda sobre a função social da propriedade, a Constituição Federal versa que:

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.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

Decorre então no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014):

Seção I

²³ GRAU, Eros. Direito Urbano. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1983, p.65.

Dos Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Art. 90. O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II – Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Sabendo então dos desafios que o déficit habitacional proporciona na capital, a Prefeitura de São Paulo então inova na questão de políticas urbanas, dando real significado e fazendo valer o dispositivo Constitucional da função social da propriedade e então, por sua vez, visa uma melhoria coletiva ou social, em detrimento do simples interesse do proprietário, como a especulação imobiliária por exemplo.

Subseção IV

Da Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 99. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, a Prefeitura poderá proceder à desapropriação desses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública.

2.3 Habitação nas demais zonas

Um problema que assola a capital paulista, assim como praticamente qualquer outra megalópole de país subdesenvolvido, são as chamadas favelas, e conseqüentemente também as moradias em zona de risco. As mazelas sociais urbanas estão explicitamente expressas ao mero olhar ao percebermos as condições subumanas em que vivem as pessoas nas chamadas comunidades. As condições habitacionais são deploráveis faltando o básico para ter-se uma dignidade, como saneamento básico ou até mesmo questões de infra-estrutura da própria habitações, sabendo-se que muitas dessas se encontram em zonas de riscos, como morros, encostas e barrancos, que se juntando ao fator clima piorados em momentos de vento ou chuva, se torna um risco fatal para as famílias que ali habitam.

As favelas diferem-se dos anteriormente citados cortiços pois são criadas a partir da ocupação de terrenos, que podem ser públicos ou particulares, já os cortiços são habitações coletivas de aluguel. As favelas costumam estar nas regiões periféricas da cidade, enquanto cortiços encontram-se principalmente nas regiões centrais. Não são encontradas favelas no centro da capital até por uma questão lógica, pois o centro paulistano se desenvolveu tão abruptamente que não sobrou terrenos passíveis de possível ocupação posteriormente. São estimados cerca de 1,07 milhão de domicílios em áreas de favelas no Estado de São Paulo,

dos quais 98% localizados em municípios das Regiões Metropolitanas (cerca de 1,04 milhão de domicílios. Foram identificados cerca de 205 mil domicílios em áreas de risco no Estado – que podem estar incluídos ou não nas áreas de favelas, dos quais 90% em municípios das Regiões Metropolitanas (cerca de 185 mil domicílios)²⁴.

Ainda sobre a questão das favelas, observamos que após a pandemia da COVID-19, respectivamente após o ano de 2019 houve um significativo aumento demográfico, onde, segundo dados do IBGE, já em 2021 houve o aumento de 1,4% junto ao surgimento de 24 novas favelas e conseqüentemente aumentou também as moradias vigentes nessas localizações, sendo um salto de 5%, se comparado ao período pré-covid previamente mencionado. Se em 2019 haviam 327 mil famílias morando em condições adversas nas então 1.733 favelas presentes na capital, em 2021 o número saltou para 392 mil moradias em exatas 1.733 favelas, sendo a cidade com maior número de favelas do Brasil²⁵.

3 DA QUESTÃO ESTATAL (ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E LEGISLAÇÃO)

3.1 Do município de São Paulo

Ao analisarmos a esfera municipal nos deparamos com um programa habitacional recentemente desenvolvido sob a égide da Lei 17.638/21 com o nome de Pode Entrar, ao qual tem caráter de facilitar o acesso à moradia na cidade de São Paulo. O programa Pode Entrar inova ao desenvolver mecanismo antes nunca feito, com o intuito de simplificar a aquisição da unidade habitacional por parte do adquirente, tais como: Conta Garantidora, que funciona como forma de entrada no aquirimento do imóvel sob forma de subsídios; e também a Regulamentação de Locação Social, cuja forma de atuação é uma análise para garantir benefícios a quem mais precisa como idosos ou moradores de rua, por exemplo. Outra peculiaridade desse programa é a permissão para que a própria Prefeitura possa comprar imóveis privados para que possam ser moradias de caráter e interesse social.

Art. 2º O Programa Pode Entrar tem por objetivo criar mecanismos de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a requalificação de imóveis urbanos ou aquisição de unidades habitacionais, destinadas às famílias de baixa renda, estabelecendo uma política habitacional de financiamento e

²⁴SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB). Disponível em: <<http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>> Acesso em 05 out. 2022.

²⁵FIORATTI, Gustavo. Domicílios em favelas de São Paulo disparam na pandemia. Folha de São Paulo, São Paulo, 25 jun. 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/06/numero-de-domicilios-em-favelas-de-sao-paulo-dispara-na-pandemia.shtml?utm_source=twitter&utm_medium=social&utm_campaign=twfolha>. Acesso em: 09 nov. 2022.

locação subsidiados.

O objetivo do programa habitacional é entregar 49 mil novas moradias até o final de dezembro de 2024. Inicialmente está previsto o destravamento de 10 (dez) mil unidades habitacionais do tipo ‘entidades’ e também mais outras 4 (quatro) mil do tipo ‘mercado’ do extinto programa, onde a própria Prefeitura ou outras entidades deverão arcar com as obras de construção, que estavam anteriormente vinculados ao extinto programa Minha Casa Minha Vida²⁶. A destinação dos benefícios se estende a dois grupos distintos, sendo o primeiro grupo atendido aquele quem tem família com vencimentos mensais de até 3 salários mínimos, devendo arcar com a renda sobre até 15% do valor total da prestação. O outro grupo beneficiado é aquele com vencimentos mensais de até 6 (seis) salários mínimos, para adquirir o subsídio através de Carta de Crédito. As famílias que já vieram a ser beneficiadas anteriormente por qualquer outro plano ou projeto habitacional desenvolvido em qualquer parte do território nacional não podem usufruir do programa.

Art. 5º O Programa Pode Entrar destina-se ao atendimento de beneficiários em dois grupos de renda:

I - Grupo 1, com renda familiar bruta de até 3 (três) salários-mínimos;

II - Grupo 2, com renda familiar bruta entre 3 (três) e 6 (seis) salários-mínimos.

Outro plano municipal habitacional vigente, porém de caráter mais antigo e que obteve bastante êxito com políticas habitacionais pertence à COHAB²⁷. A COHAB, que encontra-se vinculado à SEHAB²⁸, é uma empresa estatal que atua na esfera municipal na cidade de São Paulo desde o ano de 1965, fazendo portanto agora em 16 de novembro cinquenta e sete anos de atuação na região metropolitana. A COHAB foi criada pela lei 6.738/1965 como uma sociedade anônima de economia mista cuja a Prefeitura é a acionista majoritária. A COHAB-SP, que atua na região metropolitana desde 1970, é uma das mais produtivas companhias com caráter habitacional social de moradias populares da Federação, tendo sido feitas até então 130.574 unidades habitacionais, para uma população estimada em 650 mil habitantes²⁹.

A função da empresa é desenvolver e promover soluções na área de moradia, criando, ou melhor falando, construindo unidades habitacionais na cidade de São Paulo, começando através da compra de terrenos e indo até o total desenvolvimento e entrega da obra pronta. É

²⁶ Programa Federal de habitação

²⁷ Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

²⁸ Secretaria Municipal de Habitação

²⁹ SÃO PAULO. Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB). Disponível em: <<http://cohab.sp.gov.br/Noticia.aspx?Id=3320>>. Acesso em: 7 ago. 2022.

possível conseguir subsídios através do PSH³⁰, programa este regulamentado pela Lei 10.998 de 2004 e destinado a oferecer subsídios para pessoas de renda de até 1 salário mínimo. Também é possível obter subsídios através do Programa Nossa Casa, que é uma parceria entre a prefeitura da Cidade de São Paulo e o Governo do Estado de São Paulo. O Programa é regulamentado pelo Decreto Estadual nº 64.419/2019, que institui, junto à SEHAB, o Programa Nossa Casa; pela Resolução Estadual SH Nº 54/2019, que estabelece a regulamentação do Programa Nossa Casa, e pela Resolução Estadual SH Nº 03/2020, que estabelece o regulamento do Programa Nossa Casa.

É importante ressaltar um avanço previsto na Lei disposta em sua alteração na Lei Nº 8.310/75 ressaltando a possibilidade de desapropriação de terrenos que não estejam exercendo sua função social em prol da aquisição pela Prefeitura para construção de unidades habitacionais, para além disso a possibilidade de firmamento de convênios e parcerias público-privadas.

Olhemos o artigo seguinte:

Art. 3º Para atender às finalidades determinadas na Lei Federal nº 4380, de 21 de agosto de 1964, bem assim àquelas estabelecidas em instruções normativas baixadas pelo Banco Nacional da Habitação, poderão ser desapropriadas, nos termos do Decreto-Lei Federal nº 3365, de 21 de junho de 1941:

a) áreas de terrenos não edificadas;

b) áreas de terrenos que integram loteamentos irregulares, edificadas ou não, para o fim especial de sua urbanização, observado o disposto nas leis municipais e legislação vigente, aplicáveis à espécie.

§ 1º A COHAB-SP fica autorizada a firmar convênios, mediante autorização prévia do Prefeito, com entidades privadas ou públicas, inclusive as Sociedades de Economia Mista, as Autarquias e, para o uso de áreas que atendam ao interesse comum e que objetivem o propósito desta lei, com os Municípios limítrofes ao da Capital.

§ 2º Para consecução de suas finalidades, a COHAB-SP poderá promover, às suas expensas, a desapropriação de imóveis, obedecida a legislação pertinente."

3.2 Do Estado de São Paulo

Em relação a seara estadual o Governo Estadual de São Paulo possui uma empresa pertencente à SEHAB cuja função é desenvolver programas habitacionais para atender a população de baixa renda, cujo nome é CDHU³¹, sendo até então o maior programa que trata de promover a moradia popular no Brasil e suas funções e características estando

³⁰ Programa de Subsídios Habitacional.

³¹ Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo.

regulamentados pelo seu Estatuto Social.

A CDHU foi fundada em 1949 e já possuiu anteriormente outras nomenclaturas, tais quais: CECAP, CODESPAULO e CDH, e por último, à partir de 1989 CDHU. O marco inicial desse programa habitacional se deu em 1967, onde a já citada CECAP (Companhia Estadual de Casas Populares) se dispôs a levantar moradias com intuito de acolher pessoas e famílias cuja renda era baixa. Vale ainda ressaltar que a CDHU não atua somente na produção de moradias em si, mas também no desenvolvimento urbano e na solução dos problemas socioambientais dos municípios.

A CDHU é uma empresa pública estatal de sociedade por ações, sendo regido pela Lei Federal 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações) e também pela Lei 13.303/16 (Lei que dispõe sobre empresas pública, sociedade de economia mista e das suas subsidiárias), dentre outras disposições legais. O acionista majoritário da CDHU é o Governo do Estado de São Paulo e é administrado por um conjunto atuante de presidente e diretoras.

No que tange a parte financeira, como versa o artigo 3º do Estatuto o capital social é de R\$ 15.155.249.452,81 (dezessete bilhões, cento e cinquenta e cinco milhões, trezentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e oitenta e um centavos), divididos em 24.193.943.070 (vinte e quatro bilhões, cento e noventa e três milhões, novecentos e quarenta e três mil e setenta) ações ordinárias de classe única, nominativas, sem valor nominal.

Já no plano econômico a CDHU movimenta em torno de 1,5 bilhão de reais/ano, e desde que se foi iniciado já foram construídos e vendidos 550.672 unidades habitacionais em 639 municípios paulistas, atingindo então 97% dos municípios do Estado de São Paulo, que possui um total de 645. De acordo com dados, tem-se que 2,2 milhões de pessoas habitam as unidades comercializadas pelo plano. A produção das moradias ainda movimenta a economia gerando indiretamente milhares de empregos, além da venda dos próprios materiais de construção e a locação de serviços extras necessários para a construção³².

A CDHU atua realizando sorteios de caráter público, onde o cidadão precisa se inscrever para obter a chance de possuir uma habitação em algum dos empreendimentos vigentes. Essa inscrição se dá sob de certos requisitos propostos, dos quais alguns são: possuir uma renda familiar que esteja entre 1 a 10 salários mínimos; não possuir outro imóvel; não possuir qualquer financiamento de imóvel residencial, ainda que seja fora do Estado de São Paulo; não ter sido amparado anteriormente por outro programa habitacional e; morar a pelo

³² SÃO PAULO. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/institucional/quem-somos>>. Acesso em: 09 nov. 2022

menos 5 anos em algum município paulista.

A Lei 12.801/08 versa sobre os salários mínimos em seu artigo 2º que:

§ 1º - O direcionamento a que se refere o "caput" deste artigo tem como alvo as populações com renda familiar mensal de até 5 (cinco) salários mínimos, vigentes no Estado de São Paulo.

§ 2º - O Poder Executivo Estadual poderá desenvolver programas habitacionais que atendam famílias de renda familiar acima de 5 (cinco) até o limite de 10 (dez) salários mínimos, vigentes no Estado de São Paulo, desde que os recursos destinados ao atendimento desses, independente de sua fonte de origem, não ultrapassem 20% (vinte por cento) do orçamento total da Secretaria da Habitação e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.

As taxas de juros praticadas pela CDHU até o ano 2020 era de até 7% ao ano, porém após 2 de março de 2020 as famílias que recebem até 5 salários mínimos tem a garantia de taxa zero de juros. O comprometimento de renda também diminuiu com a fixação, sendo fixada agora em 20% da renda familiar como limite de comprometimento de renda. Anteriormente os contratos contavam com taxas de comprometimento que variam entre 15% e 30% da renda familiar. Essas mudanças valem para o tempo vigente total do contrato, sendo a única variação incluída a da correção monetária atual³³.

De acordo com a Superintendência de Planejamento Econômico da CDHU, 70% das habitações vão para famílias que recebem entre 1 a 3 salários mínimos, 20 % para quem recebe entre 3 a 5 salários, e 10% para as famílias que recebem acima de 5 salários³⁴.

Para que se saiba se um imóvel encontra-se subjugado ao programa habitacional deve-se analisar o contrato que o vendedor advir, sendo que este contrato deve ter sido previamente tratado entre o dono do imóvel e a própria CDHU. A informação de que o imóvel faz parte do programa habitacional da CDHU constará na matrícula do imóvel, mostrando por sua vez que o mesmo encontra-se regularizado.

É possível ainda a transferência do financiamento para terceiros, desde que já tenha passado no mínimo 18 meses, a contar a partir da assinatura do contrato e desde que exista uma já citada autorização da CDHU. Essa transferência dos direitos e obrigações decorrentes do contrato de financiamento é embasada pela Lei 16.105/2016, e caso haja a intenção da transferência devem comparecer o dono do imóvel e o comprador a algum posto de atendimento da CDHU para verificar o trâmite da transferência dos direitos e obrigações. Após análise da CDHU e sendo possível a transferência é firmado então um novo contrato de

³³ SÃO PAULO. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Programa Juros Zero. Disponível em: <<https://cdhu.sp.gov.br/documents/20143/36997/Programa+Juros+zero.pdf/e2dee073-03d0-3a2f-cd2c-3406217de6f9>> Acesso em 09 nov. 2022.

³⁴ SÃO PAULO. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/institucional/politica-social-de-subsidios>>. Acesso em: 05 nov. 2022.

financiamento. É possível a CDHU negar a transferência caso o possível comprador não se encaixe nos requisitos pedidos.

4 CONCLUSÃO

Com o exposto, é sabido que o direito à moradia é um direito universal humano, positivado pela nossa Constituição Federal, ao qual adquiriu status de Direito Fundamental, ou seja, todo cidadão brasileiro possui esse direito e tem o dever de exigí-lo. A moradia digna é um fator essencial para que qualquer ser humano viva com o mínimo de qualidade. Porém ao analisarmos na prática é bem diferente a situação em nosso país, onde existe um déficit habitacional de 5,8 milhões de moradias. Ao analisarmos a Cidade de São Paulo o problema ainda tem dimensões maiores, pois estamos tratando da maior cidade das Américas e a quarta maior metrópole do mundo, totalizando aproximadamente pouco mais de 12 milhões de habitantes. Não bastasse ser uma cidade de proporções gigantescas em diversos aspectos, não seria diferente que as desigualdades aqui encontrassem proporções semelhantes ao seu tamanho.

A cidade de São Paulo, assim como o Estado também, possuem diversos programas e planos habitacionais, junto às legislações vigentes aderente aos planos, sendo inclusive, os maiores programas habitacionais do nosso país aqueles desenvolvidos por São Paulo. Estão legalmente previstos benefícios e formas de aquisição que realmente beneficiam as classes menos abastadas, porém o problema é a demanda e a mora na aquisição dos terrenos e construção das obras, sabendo que para que o déficit habitacional paulistano seja quitado, serão necessárias a construção de 680 mil novas unidades habitacionais até o ano de 2030, de acordo com o próprio Plano Municipal de Habitação paulistano.

REFERÊNCIAS

BOBBIO, Norberto. A Era dos Direitos. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004. p. 79

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 05 jun. 2022.

BRISSAC, Chantal. SP terá de construir 698 mil moradias para suprir a demanda até 2030 aponta estudo. Folha de São Paulo, São Paulo, 5 jun. 2022. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/06/sp-tera-de-construir-698-mil-moradias-par>>

a-suprir-a-demanda-ate-2030-aponta-estudo.shtml> Acesso em: 09 nov. 2022.

FIORATTI, Gustavo. Domicílios em favelas de São Paulo dispararam na pandemia. Folha de São Paulo, São Paulo, 25 jun. 2022. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/06/numero-de-domicilios-em-favelas-de-sao-paulo-dispara-na-pandemia.shtml?utm_source=twitter&utm_medium=social&utm_campaign=twfolha>. Acesso em: 09 nov. 2022.

FJP. Fundação João Pinheiro. Déficit habitacional. Déficit habitacional no Brasil 2016-2019. Belo Horizonte. FJP, 2021. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf>. Acesso em 8 nov. 2022

GRAU, Eros. Direito Urbano. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1983, p.65.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2012. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama>> Acesso em 08 nov. 2022.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Brasileiro de 2019. Rendimento de Todas as Fontes. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua. Rio de Janeiro IBGE, 2020. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101709_informativo.pdf>. Acesso em 8 nov. 2022.

OLIVEIRA, Erival da Silva. Direito Constitucional: Direitos Humanos. São Paulo: RT, 2009. p. 13.

Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad Contínua). Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Rio de Janeiro. IBGE, 2021. Disponível em: <<https://epocanegocios.globo.com/Economia/noticia/2021/12/calculadora-de-renda-90-dos-brasileiros-ganham-menos-de-r-35-mil-confira-sua-posicao-na-lista.html>>. Acesso em: 8 nov. 2022.

PIOVESAN, Flávia. Direitos humanos e o direito constitucional internacional. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 149.

SÃO PAULO. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/institucional/quem-somos>>. Acesso em: 09 nov. 2022

SÃO PAULO. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/documents/20143/37069/RelatorioGeralProgramaCorticopdf/cef12342-5419-23a0-bf8c-95360484fe86>>. Acesso em 09 nov. 2022.

SÃO PAULO. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/institucional/politica-social-de-subsidios>>. Acesso em: 05 nov. 2022.

SÃO PAULO. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Programa Juros Zero. Disponível em: <<https://cdhu.sp.gov.br/documents/20143/36997/Programa+Juros+zero.pdf/e2dee073-03d0-3a2f-cd2c-3406217de6f9>> Acesso em 09 nov. 2022.

SÃO PAULO. Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB). Disponível em: <<http://cohab.sp.gov.br/Noticia.aspx?Id=3320>>. Acesso em: 7 ago. 2022.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. Secretaria das subprefeituras. Dados sobre os aspectos demográficos de São Paulo . Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/se/equipamentos_publicos/> Acesso em 08 nov. 2022.

SÃO PAULO. Projeto de Lei Municipal Nº 619, 21 de dezembro de 2016. Aprova o Plano Municipal de Habitação, conforme previsto no artigo 293 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, de acordo com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social SNHIS. Artigo 55, §3º, Inciso V. São Paulo, 2016. Disponível em: <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/projeto-de-lei-619-de-21-de-dezembro-de-2016>> Acesso em 07 jun. 2022.

SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB). Disponível em: <<http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/>> Acesso em 05 out. 2022.

SPIESS. Wans. Ocupações de Edifícios Abandonados no Centro de São Paulo: Novas Formas de Pensar o Urbanismo?. XII Seminário Internacional de Investigação e Urbanismo (SIU). São Paulo, jun. 2020. Disponível em: <<https://upcommons.upc.edu/handle/2117/336617>>. Acesso em: 09 nov. 2022.

VARGAS, André. Descaso, desespero e oportunismo. Istoé, São Paulo, 04 mai. 2018. Disponível em: <<https://istoe.com.br/descaso-desespero-e-oportunismo/>> Acesso em: 09 nov. 2022

VASAK, Karel. A 30-year struggle: the sustained effort to give force of law to the Universal Declaration of Human Rights, p. 29-32. In: The Unesco Courier, 30 th year, nov. 1977. Paris: Unesco, 1977. Disponível em: <<https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000048063?posInSet=6&queryId=N-EXPLORE-db0cd485-2632-492e-8b40-ef770403ce31>>. Acesso em: 8 nov. 2022.

VASAK, Karel. For the third generation of human rights: the rights of solidarity. In: Study Session of the International Institute of Human Rights, 10., 1979, Strasbourg. Strasbourg: Institut International des Droits de l'Homme, 1979.

ZYBELRKAN, Mariana. Após dispersão da cracolândia usuários de drogas ocupam 16 pontos do centro de sp. Estadão. São Paulo, 11 de jul. de 2022. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2022/07/apos-dispersao-da-cracolandia-usuario-s-de-droga-ocupam-16-pontos-no-centro-de-sp.shtml>>. Acesso em: 10. nov. 2022

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, João Felipe Ferreira Fagundes
discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito,
matrícula nº (inserir TIA), período (inserir período), turma (inserir turma), tendo realizado o
TCC com o título: o direito à moradia e a questão habitacional
sob a orientação do(a) Professor(a) Orlando Villar Boas Filho
declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para
confeção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio
de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes
às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos
autorais de obras utilizadas na confeção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de
natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a
conclusão do curso.

São Paulo, 11 de 11 de 2022

João Felipe F. F.

Assinatura do discente