

MORAR É UM DIREITO

o papel da Defensoria Pública na promoção
do direito à cidade e à moradia digna



DEFENSORIA PÚBLICA
DISTRITO FEDERAL



MORAR É UM DIREITO



EXPEDIENTE

Autoria

Juliana Braga Gomes

Defensora Pública

Luciana Costa Braga Cruz

Analista de Apoio à Assistência Judiciária

SUMÁRIO

01.

A moradia como direito _____ 7

02.

Direito à cidade: o que é? _____ 11

03.

Aprendendo mais conceitos: moradia, posse e propriedade. Qual a diferença? _____ 14

04.

O que é usucapião? Como saber se tenho direito? _____ 16

05.

Quero morar de forma regular no Distrito Federal. O que preciso saber? _____ 18

06.

Moro há muitos anos em uma área que não é regularizada. O que é regularização fundiária? _____ 21

07.

Quais são os programas habitacionais a que moradores do Distrito Federal podem aderir? _____ 24

SUMÁRIO

08.

Moro em uma área irregular e passei por uma “derrubada”. Quais são os meus direitos? _____ 29

09.

Se um oficial de justiça chegou com uma ordem judicial para desocupar a casa, o que deve ser feito? _____ 33

10.

Como a Defensoria Pública do Distrito Federal atua na promoção do direito à moradia? _____ 35

11.

E como agir quando muitas famílias e/ou comunidades vulneráveis forem alvo de uma operação de demolição, remoção ou decisão judicial para reintegração de posse? A quem recorrer? _____ 36



1 A MORADIA COMO DIREITO

A **moradia** é um direito social previsto no artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988:

“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.”

A moradia adequada foi reconhecida como direito humano em 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos, tornando-se um direito universal, aceito e aplicável em todas as partes do mundo como fundamental para a vida das pessoas.

Também pela Constituição da República, é competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” (art. 23, inciso IX). **Trata-se de um direito pressuposto para uma vida pessoal organizada e estável. Proporciona, além do lar, acesso à vida em comunidade, à saúde física e mental, à segurança, à privacidade e à dignidade.**

Apesar de a moradia ser entendida como um direito fundamental para garantia da dignidade da pessoa humana, ainda há muito para avançar na concretização desse direito para todos os brasileiros, que, por necessidade e falta de oportunidades melhores, acabam se fixando em moradias improvisadas e precárias, presentes em todas as regiões do país.

Esse cenário é definido pelo que chamamos de déficit habitacional.

O déficit habitacional é calculado a partir de quatro componentes que, somados, permitem compreender de maneira mais completa a necessidade da política habitacional em geral. São eles:

- **Coabitação:** mais de uma família vivendo no mesmo domicílio;
- **Adensamento excessivo:** mais de três pessoas utilizando o mesmo dormitório;
- **Precariedade:** domicílios improvisados, imóveis não residenciais, materiais de baixa qualidade que ofereçam risco;
- **Ônus excessivo com aluguel:** famílias com renda de até três salários mínimos, que destinam mais de 30% da renda para pagamento do aluguel.



Como sabemos, são as áreas periféricas, onde vivem as famílias com menor renda, as que apresentam maior vulnerabilidade habitacional. Nesse sentido, é preciso aperfeiçoar as políticas públicas que garantem o direito à moradia adequada, considerando os diversos fatores que interferem na efetivação desse direito. **Para tanto, é preciso conhecer as principais normas que tratam do assunto, pois a moradia adequada envolve mais do que o local para morar.**

Uma moradia adequada, segundo a **Organização das Nações Unidas** (Comentário Geral Nº 4 do Comitê das Nações Unidas de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais), não é só ter um teto, mas ela deve proporcionar aos seus habitantes:

SEGURANÇA DA POSSE

Os habitantes precisam estar seguros na relação com a sua posse, sem ameaças de despejos forçados ou de riscos ao seu território, sejam físicos, geológicos ou sociais.

DISPONIBILIDADE DE SERVIÇOS, MATERIAIS, INFRAESTRUTURA E INSTALAÇÕES

A moradia deve disponibilizar o acesso sustentável dos habitantes a recursos naturais e comuns, como água apropriada para beber, energia para cozinhar, aquecimento e iluminação, facilidades sanitárias, meios de armazenagem de comida, depósito dos resíduos e de lixo, drenagem do ambiente e serviços de emergência.

HABITABILIDADE

A habitação adequada é aquela que protege os habitantes do frio, da umidade, do calor, da chuva, do vento e de outras ameaças à saúde, riscos estruturais e de doenças.

ACESSIBILIDADE

Grupos vulnerabilizados como idosos, crianças, pessoas com deficiência e acometidas por doenças graves devem ter prioridade na esfera habitacional. As leis e as políticas habitacionais devem levar em conta as necessidades especiais de habitação desses grupos, proporcionando um lugar seguro para se viver com paz e dignidade.

LOCALIZAÇÃO

A habitação adequada deve estar em local de fácil acesso ao trabalho, aos serviços de saúde, às escolas e às creches, entre outros equipamentos sociais. Além disso, não podem estar construídas em locais poluídos que ameacem a saúde dos habitantes.

ADEQUAÇÃO CULTURAL

O modo como a habitação é construída e os materiais de construção utilizados devem se adequar à expressão da identidade e da diversidade cultural.

2

DIREITO À CIDADE: O QUE É?

Além do direito à moradia, outro conceito importante é o de direito à cidade, que é fundamental para a construção de cidades mais justas, inclusivas, democráticas e sustentáveis.

No Brasil, a ideia de direito à cidade foi introduzida a partir do Estatuto da Cidade (lei federal nº 10.257/2001), que trata do direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações.

Em outras palavras, se todos nós participamos da construção das cidades, também temos o direito de desfrutar dela de forma igualitária, com tudo aquilo de positivo que tem a nos oferecer. É também o direito de participar e interferir nas decisões que afetarão a vida urbana.

Para aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade, cada município brasileiro e o Distrito Federal elaboram seu Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), em que estão as diretrizes e os objetivos que vão nortear as ações tomadas na gestão da cidade.

O Plano Diretor deve reconhecer que a população de baixa renda tem o direito de morar em regiões servidas de boa infraestrutura urbana, de equipamentos e de serviços mínimos necessários a uma vida digna: acesso à rede de água potável, solução para a coleta e tratamento do esgoto, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e ruas pavimentadas.

Aqui no Distrito Federal, o PDOT abrangerá todo o território do DF e regulará, basicamente, a localização dos assentamentos humanos e das atividades econômicas e sociais da população.

No tocante à moradia, um importante instrumento do Estatuto da Cidade que ajuda a reservar terrenos para a moradia popular é a demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). A lei preverá as áreas em que só poderão ser construídas habitações para a população de baixa renda, assim como as regras específicas para parcelamento, uso, ocupação do solo e de edificação das áreas declaradas de habitação de interesse social.

No atual Plano Diretor do Distrito Federal (lei complementar nº 803/2009), as ZEIS têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda, e algumas delas são indicadas como Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS).

Cabe lembrar que o Plano Diretor, essa lei tão importante para a cidade, passa por revisão a cada 10 anos e suas regras devem ser debatidas com toda a sociedade, de forma participativa e democrática. Todos os moradores do Distrito Federal podem e devem participar das discussões que criarão as normas aplicáveis à cidade nos próximos anos.

A revisão do atual PDOT está em andamento e todas as fases desse processo podem ser consultadas aqui:



Participe, convide seus vizinhos e lideranças da sua comunidade para participar também! Assim, os órgãos competentes terão conhecimento dos problemas enfrentados pela comunidade e todos podem apresentar suas demandas.



3

APRENDENDO MAIS CONCEITOS: MORADIA, POSSE E PROPRIEDADE. QUAL A DIFERENÇA?

Ainda que em algumas situações a propriedade e a moradia refiram-se ao mesmo imóvel, **a moradia pode ser exercida sem a propriedade**, ou seja, sem ser dono do imóvel, como por meio de um contrato de aluguel, uma concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, entre outras formas. **Assim, a moradia pode ser adequada sem a propriedade do imóvel, desde que haja um título jurídico que garanta segurança da posse ao morador.**

O direito à moradia deve ser protegido de violações cometidas por outras pessoas e pelo próprio Estado, assim como deve ser promovido por meio de políticas públicas habitacionais. Portanto, entende-se que o direito à moradia tem duas perspectivas: uma de proteção contra ameaças e remoções e outra de prestação estatal, ou seja,



o Estado deve promover políticas de acesso à moradia para aqueles que ainda não têm onde morar.

É importante destacar que a propriedade não se trata de um direito absoluto: ela deve sempre atender à função social, isto é, deve ter um uso adequado e socialmente relevante. Por essa razão, existem leis que preveem, por exemplo, o direito à usucapião (quando uma pessoa utiliza um imóvel por tanto tempo que passa a ter direito de propriedade sobre ele) ou o direito à regularização fundiária de ocupações em áreas públicas (por meio do qual ocupantes recebem um título que garante a possibilidade de continuar utilizando o imóvel).

Assim, a exigência de que a propriedade cumpra sua função social é uma ferramenta para tentar diminuir as desigualdades sociais, pois todos os proprietários devem dar uma destinação socialmente adequada aos seus bens. Busca-se evitar, com isso, que proprietários mantenham imóveis para fins de especulação imobiliária enquanto há inúmeras pessoas sem moradia e sem terra para trabalhar.

Já a posse, de acordo com nossa legislação, é uma das características do direito de propriedade. Isto é, o direito de propriedade garante ao proprietário o direito de usar, usufruir, dispor e reivindicar seu imóvel. Quando alguém exerce o direito de usar, há a posse do imóvel.

Portanto, quando falamos em direito à moradia adequada, **não bastam quatro paredes e um teto para que esse direito seja concretizado, é preciso que o morador tenha segurança na posse.** Ou seja, é preciso que haja uma proteção legal contra despejos forçados e outras ameaças.

Assim, o direito à moradia precisa ser garantido mesmo que você não tenha o título de propriedade de sua casa registrado, que a construção não esteja regular ou que você more de aluguel.

Quando há segurança na posse, o morador pode pensar em planejamento familiar, assim como investir em melhorias na sua habitação, pois não tem mais o temor de ser despejado ou retirado à força de sua moradia.



Assim, a segurança da posse, seja pela aquisição da propriedade de um imóvel, por meio de outros títulos juridicamente válidos ou de programas de aluguel social, possibilita que haja melhoria na qualidade da moradia.

O morador seguro na posse, sem receio de ser removido, pode realizar investimentos na sua residência. Da mesma forma, o Poder Público também deve investir na melhoria da moradia, por meio da abertura de vias, do fornecimento de serviços públicos, da limpeza e da iluminação públicas e da instalação de equipamentos públicos, como creches, postos de saúde, espaços de lazer, entre outros.

Mas lembre-se: somente pode ser considerado dono aquele que tem um título de propriedade registrado em cartório de registro de imóveis! Falaremos mais sobre isso adiante.

4 O QUE É USUCAPIÃO? COMO SABER SE TENHO DIREITO?

A usucapião é uma forma de adquirir a propriedade de um imóvel pelo seu uso (posse) por determinado período. Ocorre quando a posse é contínua, mansa e pacífica e o possuidor utiliza aquele imóvel como se fosse seu dono. Isto é, o possuidor deve ter a posse do imóvel sem intervalos, fazendo parecer que aquele imóvel é seu e sem que o proprietário o reclame de volta (o que chamamos de oposição). Portanto, a passagem do tempo faz surgir o direito de propriedade para quem é mero possuidor.

No direito brasileiro, há modalidades diversas de usucapião. Destacamos abaixo algumas delas:

Extraordinária (art. 1.238 do Código Civil)	Ordinária (art. 1.242 do Código Civil)	Especial Urbana (art. 1.240 do Código Civil)	Especial rural (art. 191 do Constituição da República)	Coletiva (art. 10 do Estatuto da Cidade)
posse contínua	posse contínua	posse contínua	posse contínua	posse sem oposição
posse sem oposição	posse sem oposição	posse sem oposição	posse sem oposição	possuir o imóvel como seu
possuir o imóvel como seu	possuir o imóvel como seu	possuir o imóvel como seu	possuir o imóvel como seu	assentamento urbano informal
15 anos em geral	possuir justo título e estar de boa-fé	imóvel de até 250 m²	área rural	5 anos
10 anos, caso o imóvel seja utilizado para moradia ou tenham sido realizadas obras e serviços.	10 anos em geral	5 anos	5 anos ininterruptos;	área total dividida pelo número de famílias resulta em unidades individuais de até 250 m²;
-	-	-	imóvel não superior a 50 hectares;	-
-	5 anos, caso tenha havido pagamento pelo título (mesmo que cancelado), seja utilizado como moradia ou tenham sido realizados investimentos de interesse social ou econômico	possuidor utiliza o imóvel como moradia e não é proprietário de outro imóvel.	possuidor utiliza a área como moradia e trabalha na terra com sua família, tornando-a produtiva.	possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel

Se você está na posse de um imóvel com alguma dessas características e por esses determinados períodos, desde que seja um imóvel privado, é importante buscar orientações jurídicas junto à Defensoria Pública ou a um advogado particular sobre o seu direito à usucapião.

Importante!! Os imóveis públicos (aqueles que são de propriedade da União ou do Distrito Federal, por exemplo) não podem ser objeto de usucapião, apenas de outros instrumentos jurídicos que podem garantir a segurança da posse daquelas pessoas que os ocupam.

Os imóveis administrados pela Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) também são considerados públicos pelos nossos tribunais, não podendo, portanto, ser objeto de pedido de usucapião (STJ, EREsp 695.928/DF).

5 QUERO MORAR DE FORMA REGULAR NO DISTRITO FEDERAL. O QUE PRECISO SABER?

Existe uma série de normas que precisam ser observadas para que a moradia seja considerada regular.

Se você pretende adquirir um lote para construir uma casa ou adquirir uma casa já construída, é importante saber, primeiro, quem é o dono desses imóveis, para garantir que você está adquirindo algo que de fato pode ser vendido por aquela pessoa.

No Distrito Federal, há muitos imóveis públicos, e eles não podem ser negociados entre particulares, nem por meio das conhecidas “cessões de direito”, ou seja, não podem ser vendidos por terceiros.

Pela lei, as negociações que tratam de imóveis precisam ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis sempre que o bem tiver valor maior que 30 vezes o salário mínimo (art. 108, do Código Civil). Antes de adquirir um lote ou uma casa, é importante verificar a situação no cartório do local em que esses imóveis se encontram, por meio de um documento que o identifica, chamado de matrícula.

No cartório, serão informadas todas as exigências legais para regularizar a transferência do imóvel e realizar o seu registro. Lembre-se: **sem o registro na matrícula, o comprador não é considerado o proprietário legal.**

Depois de adquirir um lote regular, é hora de construir dentro das normas legais. **Todas as construções no Distrito Federal devem observar o conjunto de normas que compõem o Código de Obras e Edificações (COE)**, previsto na lei distrital nº 6.138/2018. Esse código é o instrumento fundamental e básico que regula obras e edificações públicas e particulares em todo o território do Distrito Federal e disciplina procedimentos de controle urbano, licenciamento e fiscalização.

Antes de iniciar a obra, cabe ao proprietário do imóvel dar início a um processo que chamamos de licenciamento. Após o cumprimento de todas as condições estabelecidas pela lei, os documentos de habilitação do projeto arquitetônico, as licenças de obras e as cartas de habite-se ou os atestados de conclusão devem ser concedidos pelo Poder Público ao proprietário, como verdadeiras autorizações para a construção de forma legal.

O licenciamento de obra é composto por três fases: habilitação do projeto arquitetônico, emissão de licença de obras e certificação da conclusão de obras.

Alguns tipos de obras não precisam de licenciamento, como cercamento, abrigos para animais, adaptação para acessibilidade, modificação interna de habitação familiar, urbanização sem alteração de vias ou redes de infraestrutura, entre outras. A licença de obras é emitida por meio de um alvará de construção ou uma licença específica.

Todas as obras devem ter responsáveis técnicos, isto é, profissionais habilitados para projetar, construir, calcular, executar serviços técnicos e se responsabilizar tecnicamente pelas obras e edificações.

Com a conclusão da obra e após o cumprimento de determinados requisitos, emite-se a carta de habite-se e o atestado de conclusão, que certifica a conformidade da execução da obra com a licença expedida. **Seguir esses procedimentos garante que você está adquirindo ou construindo um imóvel de forma regular.**

Importante! O órgão de fiscalização de atividades urbanas tem o dever legal de fiscalizar obras e edificações por meio de vistorias e auditorias, especialmente se seguirem todo o processo de licenciamento previsto na lei.

Aquele que cometeu alguma irregularidade, a que a lei chama de infração, estará sujeito a algumas sanções como multa, embargo ou interdição da obra, ou até mesmo à demolição.

Se você recebeu alguma notificação referente à infração pela construção que realizou, busque imediatamente o órgão de fiscalização para as orientações cabíveis. É seu direito recorrer administrativamente, com prazo para defesa e apresentação de provas. Procure também a Defensoria Pública ou um advogado particular de sua confiança.



6

MORO HÁ MUITOS ANOS EM UMA ÁREA QUE NÃO É REGULARIZADA. O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÀRIA?

Sabemos que a história da urbanização no Brasil deu-se mediante políticas de habitação popular em número inferior à intensidade do crescimento das cidades. Em razão disso, a população de baixa renda acabou ocupando espaços desprezados pelo mercado formal, como áreas ambientalmente sensíveis, de risco e muito distantes, não integradas devidamente aos centros urbanos, onde não há oferta de serviços públicos e infraestrutura urbana mais adequada. Além disso, essa população não consegue atender aos parâmetros previstos em lei quando constroem suas moradias.



Nesse contexto, formam-se os assentamentos informais, aqueles que não observam normas de ocupação do solo e de edificação. Vários tipos de irregularidades fundiárias são verificados no território do Distrito Federal. Por exemplo:

- a) áreas que foram loteadas, mas ocupadas desrespeitando o traçado oficial, com construções em áreas destinadas às ruas e aos equipamentos comunitários ou áreas verdes;
- b) áreas de relevância ambiental, como margens de rios e canais, áreas com vegetação e faunas protegidas, entre outras;
- c) loteamento irregular propriamente, que são aqueles não realizados pelo Estado ou feitos por empreendedores privados em desacordo com as normas urbanísticas.

Assim, a regularização fundiária é uma política pública que busca combater os problemas decorrentes da irregularidade. **Quando se verifica que um assentamento informal está consolidado, ou seja, é de difícil reversão, é possível adotar um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais para a regularização dessas áreas e a entrega de título a seus ocupantes, de forma a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.**

Cada assentamento informal tem suas peculiaridades – quanto à titularidade da área, à sensibilidade ambiental, à disponibilidade de serviços e equipamentos urbanos, à quantidade de famílias, à situação econômico – financeira dos ocupantes, entre outras –, que devem ser avaliadas pelo Poder Público quando tiver interesse em regularizar a área.

Para garantir a segurança jurídica da posse, isto é, assegurar que os ocupantes não serão ameaçados de remoção ou efetivamente removidos, é preciso identificar a titularidade da área, se pública ou privada, e adotar medidas que confirmem aos ocupantes títulos válidos, como propriedade

(legitimação fundiária, compra e venda), concessão de direito real de uso, concessão especial para fins de moradia, usucapião, entre outros instrumentos jurídicos possíveis.

A regularização fundiária de interesse social permite que áreas públicas ou privadas ocupadas irregularmente possam ser regularizadas nos aspectos urbanísticos, jurídicos e ambientais, desde que a maior parte dos ocupantes seja considerada de baixa renda.

Considerando que o objetivo da regularização fundiária é concretizar o direito à moradia e esse direito deve ser entendido de forma ampla, o Poder Público deve promover a instalação de infraestrutura adequada e fornecer serviços públicos na área a ser regularizada, como ampliação de ruas, disponibilidade de transporte público, construção de escolas, postos de saúde, equipamentos da assistência social, entre outros.

Assim, após a regularização fundiária, a população que vive em assentamentos informais passa ter moradia adequada, pois:

- a) o título garante que as famílias não sejam ameaçadas ou efetivamente removidas;
- b) garante-se acesso a serviços públicos essenciais, como fornecimento de água e energia elétrica, transporte público, educação, saúde, entre outros;
- c) podem ser adotadas medidas que melhorem a qualidade urbanística do local, como pavimentação e alargamento de ruas;
- d) podem ser instaladas importantes infraestruturas, como praças, creches, postos de saúde; e
- e) possíveis danos ambientais podem ser reparados.

Entretanto, nem todos os assentamentos informais podem ou devem ser regularizados. Aqueles assentamentos localizados em áreas que ofereçam risco para os ocupantes, em regra, não podem ser regularizados, a não ser que os riscos possam ser eliminados de alguma

maneira. No mesmo sentido, não se recomenda que assentamentos informais não integrados à cidade, por exemplo, sejam regularizados, sendo mais adequado incluir os ocupantes em outras políticas públicas de moradia.

Atualmente, há uma lei federal (lei nº 13.465/2017) e uma lei complementar distrital (lei nº 986/2021) que tratam da regularização fundiária urbana (REURB).

No Distrito Federal, são autorizados a requerer a REURB:

I – a União e o Distrito Federal, diretamente ou por meio de entidades da administração pública direta e indireta;

II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes;

V – o Ministério Público.

Para fins de identificação do ocupante como beneficiário de REURB de interesse social, devem ser obedecidos alguns critérios, entre eles o de possuir renda familiar igual ou inferior a cinco salários mínimos; não ter sido beneficiado em programas habitacionais do Distrito Federal ou de outra unidade federativa; e residir no Distrito Federal nos últimos cinco anos, mesmo que não seja no endereço a ser regularizado.

7 QUAIS SÃO OS PROGRAMAS HABITACIONAIS A QUE MORADORES DO DISTRITO FEDERAL PODEM ADERIR?

No Distrito Federal, temos a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (Codhab), empresa pública integrante da administração indireta do Governo do Distrito Federal (GDF). Foi criada pela lei distrital nº 4.020/2007 e tem a finalidade de executar a Política de Desenvolvimento Habitacional do DF. Sua atuação é articulada com políticas e programas que visem ao desenvolvimento de funções econômicas e sociais da população, preferencialmente a de baixa renda.

Atualmente, **um dos principais programas de acesso à moradia (Morar Bem) consiste na construção de unidades habitacionais (imóveis prontos ou lotes urbanizados) com infraestrutura urbana,**



ou seja, abastecimento de água, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, instalações telefônicas, redes de drenagem de águas pluviais, pavimentação asfáltica e equipamentos públicos, como escolas, creches e postos de saúde.

Os requisitos para participar do programa estão previstos na lei distrital nº 3.877/2006 e, para acessá-lo, é preciso:

- Ter maioria ou ser emancipado na forma da lei;
- Residir no Distrito Federal ou trabalhar no Distrito Federal e residir no Entorno nos últimos cinco anos;
- Não ser, nem ter sido proprietário, usufrutuário, promitente comprador ou cessionário de imóvel no DF ou na cidade em que reside;
- Não ser beneficiado de programas habitacionais de transferência de propriedade ou de regularização fundiária no Distrito Federal;
- Possuir renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00, no caso dos moradores em zonas urbanas, e renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00, no caso dos residentes em áreas rurais. Em caso de programa habitacional custeado pelo Distrito Federal, ou nas hipóteses em que a legislação federal assim admitir, a renda bruta familiar mensal máxima a ser considerada é de 12 salários mínimos.

Tratando-se de pessoas em situação de vulnerabilidade acompanhadas pelos equipamentos da assistência social, também será exigido o Relatório Socioeconômico emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Social (Sedes-DF). Pela lei, é conferida prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; pessoas com mais de 60 anos; pessoas com deficiência;

famílias em situação de risco, atingidas por remoções decorrentes de intervenções públicas, estado de emergência ou calamidade pública; mulheres vítimas de violência doméstica (mediante a comprovação de determinados requisitos); e famílias com renda familiar de até três salários mínimos.

Para participar do programa para as linhas de ação de imóveis prontos e lotes urbanizados, o candidato precisa cumprir algumas etapas (decreto distrital nº 46.762/2025):

- **1º Inscrição:** cadastro do interessado em participar do Programa Habitacional do DF;
- **2º Convocação para entrega de documentação:** o candidato deverá apresentar a documentação exigida para comprovar os dados informados na inscrição;
- **3º Habilitação:** aprovação da documentação apresentada na convocação, com classificação na lista geral conforme a pontuação computada;
- **4º Indicação de demanda:** o candidato habilitado será indicado para empreendimentos habitacionais, respeitando a ordem de classificação na lista geral;
- **5º Contemplação:** fase final em que o candidato cumpre as exigências e as etapas precedentes, recebendo o título de propriedade relativo ao imóvel adquirido;

O acesso ao cadastro será feito pelo site oficial da Codhab, www.codhab.df.gov.br e pelo aplicativo Codhab Cidadão, disponível para celulares smartphones.



O candidato habilitado será indicado por ordem de classificação, apto a concorrer à aquisição de unidade. Para mais informações, especialmente sobre a relação de documentos necessários para o processo de habilitação, acessar o site da Codhab ou comparecer presencialmente a seus postos de atendimento. Pelo sistema, também é possível verificar a pontuação e a posição na listagem.

Outro programa no âmbito da Codhab é o Regulariza DF, que **tem como intuito auxiliar no processo de regularização de núcleos urbanos informais**, definidos como aqueles clandestinos, irregulares ou nos quais não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Como dito, a Codhab é a responsável, no Distrito Federal, pelos procedimentos de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S). As ocupações irregulares em áreas públicas já consolidadas são previstas como Área de Regularização de Interesse Social (ARIS), no âmbito do PDOT. O processo de regularização envolve o licenciamento ambiental da área, bem como projetos de infraestrutura e urbanísticos.

Após a aprovação e o registro do projeto urbanístico, bem como a doação dos lotes por parte da Terracap (caso ela seja a proprietária) ao Distrito Federal, a Codhab procede à titulação das unidades imobiliárias em nome dos ocupantes habilitados.



Por fim, a Codhab fornece o programa Melhorias Habitacionais, que visa sanar ou extinguir problemas que causam insalubridade e insegurança nas habitações, **oferecendo à população assessoria pública e gratuita para a elaboração de projetos de reforma, ampliação e reconstrução de moradias.**

É o que chamamos de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

Esse é um direito assegurado pela lei federal nº 11.888/2008, que prevê que as famílias de baixa renda têm direito à assistência técnica pública e gratuita de profissionais de arquitetura, urbanismo e engenharia para o projeto e a construção de habitação de interesse social. O objetivo fundamental é promover dignidade e qualidade à casa e ao espaço público, alcançando aspectos de salubridade, acessibilidade e segurança.

Nos termos da resolução distrital nº 173/2020, o programa visa à reforma/ampliação ou à reconstrução de unidades habitacionais edificadas por meio da autoconstrução em Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS) – regularizadas ou regularizáveis –, mediante serviços prestados por empresas credenciadas pela Codhab/DF.

São requisitos para a participação no programa:

- ➔ Realizar a inscrição pelo aplicativo da Codhab/DF, quando da abertura do atendimento para a localidade;
- ➔ Preencher os requisitos do programa habitacional previstos na lei distrital nº 3.877/2006;
- ➔ Possuir renda familiar até três salários mínimos vigentes na data da convocação;
- ➔ Estar habilitado nos âmbitos social e técnico quanto aos critérios de insegurança e/ou insalubridade;
- ➔ Declarar que o imóvel não pertence a terceiros (a casa não pode ser alugada ou cedida) e ter o imóvel localizado em Área de Regularização de Interesse Social (ARIS).

É importante ressaltar que terá prioridade no atendimento o núcleo familiar que possua alguma pessoa com deficiência, bem como os classificados na condição de vulnerabilidade.

8 MORO EM UMA ÁREA IRREGULAR E PASSEI POR UMA “DERRUBADA”. QUAIS SÃO OS MEUS DIREITOS?

As operações de desocupação involuntária, conhecidas como “derrubadas”, ocorrem mediante um processo judicial ou por meio de atuação administrativa, isto é, por decisão do Poder Público quando se verifica alguma irregularidade fundiária, urbanística, edilícia ou ambiental.

Diversas normas orientam como deve ser a atuação dos agentes públicos nessas situações, seja no âmbito judicial ou administrativo. A lei distrital nº 6.302/2019 prevê que as ações da Secretaria de Estado de Proteção da Ordem Urbanística do Distrito Federal (DF Legal) têm como princípios básicos o respeito aos direitos humanos, a transparência de informações, a promoção do interesse público e a produção do mínimo impacto sobre a vida das pessoas desalojadas.



Além disso, estabelece que todos os cidadãos do Distrito Federal têm o direito ao tratamento de forma humanizada, com respeito e urbanidade, em qualquer ação fiscalizatória promovida pela Administração Pública.

As pessoas afetadas pelas “derrubadas” têm o direito de ser informadas sobre as normas de fiscalização, as possíveis infrações, os seus direitos e deveres previstos nas normas habitacionais, urbanísticas e ambientais. Precisam, também, ser informadas sobre como e quando realizar a defesa de notificações ou autuações.

A ampla defesa e o contraditório são direitos fundamentais de todos os cidadãos, previstos na Constituição da República. Efetivam-se com a possibilidade de o cidadão se defender de uma notificação ou administrativo (inclusive intermédio de advogado ou da Defensoria Pública), tomando conhecimento de todas as apurações, decisões e sanções aplicadas pelo Poder Público.

Nos termos da referida lei, o órgão de fiscalização deve, obrigatoriamente, durante os procedimentos de remoção:

- a) garantir a segurança das pessoas;
- b) garantir tratamento especial e prioritário para mulheres, idosos, crianças e pessoas com deficiência;
- c) ofertar abrigo provisório e garantia de transporte dos indivíduos e de seus bens para quem se encontre em contexto de vulnerabilidade socioeconômica;
- d) garantir que as pessoas tenham acesso facilitado a equipamentos públicos que promovam educação, saúde, trabalho e renda;
- e) informar previamente aos órgãos que cuidam das políticas públicas socioassistenciais e habitacionais para acompanhar as ações e adotar as providências cabíveis.

No âmbito federal, o Conselho Nacional de Direitos Humanos editou as Resoluções nº 10/2018 e nº 17/2021, que tratam das remoções involuntárias. Tais documentos buscam compatibilizar as leis brasileiras com os tratados internacionais de direitos humanos, prevendo a necessidade de prévio diálogo com as comunidades envolvidas,

possibilidade de negociação e, quando for preciso, a elaboração de um plano de remoção envolvendo as políticas habitacionais e de assistência social, com prazo razoável para a desocupação e com medidas para resguardar o direito à moradia.

Durante a pandemia de Covid-19, o Supremo Tribunal Federal (STF) foi provocado para decidir sobre a possibilidade da ocorrência de “derrubadas”, despejos e reintegrações de posse durante o momento de calamidade pública vivenciado. Assim, por força de uma decisão adotada na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 828, as ações de remoções coletivas ficaram suspensas até 31 de outubro de 2022, ou seja, enquanto duraram os efeitos da crise sanitária.

Após essa data, as remoções, os despejos e as reintegrações de posse puderam ser retomados, mas mediante a observação de algumas condições importantes.

Nos casos em que há processo judicial em curso, é possível a atuação da Comissão de Soluções Fundiárias do Tribunal de Justiça, formada por juízes que realizam visitas técnicas nas áreas de determinado conflito e audiências de conciliação para buscar a melhor solução entre as partes.

Na visão da Defensoria Pública, a remoção só deve ocorrer em casos absolutamente necessários, quando não houver outra forma de manter as pessoas no local em que moram. Isso ocorre, por exemplo, com aquelas famílias que moram em áreas de risco, com possibilidade de deslizamentos ou alagamentos, ou áreas ambientalmente frágeis, como à beira de grandes reservatórios de água que abastecem a cidade.

Nessas situações, a realocação das pessoas é necessária para sua própria proteção. Antes de haver uma decisão sobre as remoções, as pessoas envolvidas devem ter conhecimento da situação para poder opinar, discutir e elaborar uma possível solução alternativa de moradia digna.

Se a remoção for a única alternativa, é importante que os direitos humanos sejam respeitados. Tratando-se de pessoas em situação de vulnerabilidade social, é importante que os órgãos públicos façam um levantamento prévio da situação de cada família, identificando suas principais necessidades econômicas e sociais. Além disso:

Devem ser dadas todas as informações para as pessoas com antecedência, permitindo que elas se organizem antes da operação. Além disso:

- As pessoas afetadas pelas operações têm o direito de ser ouvidas e decidir sobre o local e as condições de sua nova moradia;
- A remoção não pode ocorrer sem que seja garantido o direito das pessoas se defenderem, seja por meio administrativo ou pela Justiça;
- A operação somente pode ser executada nos dias úteis da semana, durante o dia e quando presentes as condições climáticas adequadas;
- Deve ser prestado todo auxílio às pessoas que possuam condições específicas de vulnerabilidade, como, por exemplo, crianças, adolescentes, gestantes, idosos, mulheres e pessoas com deficiência e doenças graves;
- Deve-se evitar o uso de forças policiais e armas, letais ou não, bem como é obrigatória a identificação dos agentes envolvidos na remoção, que devem respeitar os direitos fundamentais das pessoas em detrimento do seu poder de polícia.



9

SE UM OFICIAL DE JUSTIÇA CHEGOU COM UMA ORDEM JUDICIAL PARA DESOCUPAR A CASA, O QUE DEVE SER FEITO?

É importante procurar imediatamente a Defensoria Pública ou um advogado particular, já que há prazo para fazer a defesa na Justiça. Os profissionais poderão analisar a situação e definir qual a medida jurídica possível para defender sua posse e a sua moradia.

Em alguns casos, a lei permite que o juiz ordene a saída dos moradores, antes que se apresente uma defesa no processo, por meio de uma medida que chamamos de liminar.

A liminar pode ser concedida quando existem provas de que os ocupantes estão no imóvel há menos de um ano e um dia, e desde que o autor da ação comprove que tinha a posse anterior e passou a ser incomodado ou ameaçado.

Por isso, **é importante buscar imediatamente a assistência jurídica!**



E NOS CASOS DA MORADIA DE ALUGUEL COMO PROCEDER?

Como mencionado, há várias formas de exercer o direito à moradia, mesmo não sendo dono de um imóvel. Morar de aluguel é também uma forma de exercer esse direito, que deve ser protegido.

O direito à moradia de quem vive em casa alugada é garantido por leis que proíbem abusos de quem aluga. Por exemplo, o locador não pode aumentar o valor do aluguel quando quiser (deve haver tempo e índices previstos no contrato) e deve garantir o uso pacífico do imóvel durante todo esse tempo.

Quem aluga o imóvel para morar (locatário) também tem deveres, como o de pagar pontualmente o aluguel no prazo estipulado, não desviar o uso do imóvel, pagar as despesas de consumo (como água e energia elétrica), entre outros. É importante sempre exigir o comprovante de pagamento (recibo) dos valores pagos.

Se o locatário deixar de pagar o aluguel, pode ser demandado na Justiça por meio de uma ação de despejo. Nesse caso, se você recebeu uma intimação judicial, é importante procurar um advogado particular ou a Defensoria Pública para orientação jurídica e verificação das medidas cabíveis.

Os direitos e os deveres nas locações de imóveis urbanos estão previstos na lei federal nº 8.245/1991.

10

COMO A DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL ATUA NA PROMOÇÃO DO DIREITO À MORADIA?

Uma das formas mais conhecidas de atuação da Defensoria Pública nas questões que envolvem a moradia é, por exemplo, a defesa em ações de reintegração de posse ou de despejo. Também é possível atuar de forma preventiva, buscando um acordo entre as pessoas que estão em conflito.

A defesa da moradia pode ainda ser feita por meio da regularização fundiária plena, como no ingresso com ações judiciais de usucapião e pedidos administrativos de regularização fundiária de núcleos urbanos informais em nome de beneficiários hipossuficientes.

Para maiores informações sobre a atuação em casos individuais pela Defensoria Pública, seja para iniciar uma ação ou se defender em um processo já existente, entre em contato com a Central de Relacionamento com os Cidadãos (CRC) da Defensoria Pública do Distrito Federal, por meio de ligação telefônica gratuita para o número 129.



11

E COMO AGIR QUANDO MUITAS FAMÍLIAS E/OU COMUNIDADES VULNERÁVEIS FOREM ALVO DE UMA DEMOLIÇÃO, REMOÇÃO OU DECISÃO JUDICIAL PARA REINTEGRAÇÃO DE POSSE? A QUEM RECORRER?

Outra forma de atuação da Defensoria Pública é a coletiva, ou seja, em conflitos que envolvem grupos em situação de vulnerabilidade social em ocupações irregulares. Essa atuação pode ser tanto judicial, por meio de ações civis públicas, por exemplo, quanto extrajudicial, pelo diálogo com os órgãos do Poder Público e outras pessoas envolvidas, em busca de uma solução pacífica para o conflito possessório.

Nesses casos, a atuação coletiva poderá ser realizada por meio do **Núcleo de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos da Defensoria Pública do Distrito Federal (NDH/DPDF)**, que presta acolhimento e atendimento jurídico especializado na esfera do direito à habitação e conflitos fundiários, quando há situações potencialmente prejudiciais a comunidades em situação de vulnerabilidade.



MAIS INFORMAÇÕES



- Telefones do NDH: (61) 2196-4480 e (61) 9 9359-0080
- E-mail: najdireitoshumanos@defensoria.df.gov.br
- Endereço do NDH: Setor Comercial Norte, Quadra 01, Edifício Rossi Esplanada Business, ao lado do Hospital Regional da Asa Norte (Hran).
- Horário de atendimento: de segunda a sexta-feira, das 12h às 18h (dias úteis)

MORAR É DIREITO





DEFENSORIA PÚBLICA
DISTRITO FEDERAL