

ATHIS para o direito à moradia

**Propriedade Coletiva:
Instrumentos e
perspectivas**

realização

Instituto **Pólis**



parceria de
fomento



Propriedade Coletiva: Instrumentos e perspectivas

Temas:

O Estado Social e a propriedade funcionalizada/Função Social da propriedade e a política urbana/ Instrumentos jurídicos de reconhecimento da posse da propriedade nos processos de regularização fundiária de interesse social/Propriedade Coletiva e desafios contemporâneas.

Estado Social X modelo neoliberal



Mumbai, Índia. Johnny Miler

A Constituição e a luta por direitos

“[O Estado] intervém na economia como distribuidor, dita o salário, que manipula a moeda, regula os preços, combate o desemprego, protege os enfermos, dá ao trabalhador e ao burocrata a casa própria..., em suma, estende sua influência a quase todos os domínios que dantes pertenciam, em grande parte, à área de iniciativa individual.”

Paulo Bonavides

“Nossa Constituição é uma mistura de dicionário de utopias e regulamentação minuciosa do efêmero.”

Roberto Campos

Por um Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social no Brasil

- viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;
- II – implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e
- III – articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Lei Federal nº 11.124/05

Propriedade Coletiva: Instrumentos e perspectivas

Regularização Fundiária Plena

“Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”.

Lei Federal nº 11.977/09 (revogada)

Posse e função social no Brasil

“Esse período de transição da propriedade pública para a propriedade privada da terra, como ressalta Smith, põe em evidências um processo de amplo apossamento de terras, que caracterizará a forma de apropriação das terras no país no qual a formação de latifúndios avançará sobre as pequenas posses, expulsando o pequeno posseiro em algumas áreas, num deslocamento constante em direção à novas fronteiras abertas.”

Roberto Smith



Fonte: MST

Função social da propriedade

PROPOSTA POPULAR DE EMENDA AO PROJETO DE CONSTITUIÇÃO				
ASSUNTO				
REFORMA URBANA				
Entidades que apóiam a proposta: Federação Nacional dos Engenheiros – FNE / Federação Nacional dos Arquitetos – FNA / Articulação Nacional do Solo Urbano / Coordenação Nacional dos Mutuários / Movimento de Defesa do Favelado – MDF / Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB				
← Carimbo da entidade responsável				
Subscrevemos a Proposta reproduzida no anexo da presente folha, a ser apresentada à Assembléia Nacional Constituinte, nos termos do artigo 24 do seu Regimento Interno, como Emenda, onde couber, ao Projeto de Constituição.				
Nome				Assinatura ou Impressão Digital
Endereço			Município/UF	
Nº Título de eleitor	Zona	Seção	Município/UF	

Propriedade como relação complexa

- O século XX assistiu, por força de acontecimentos sociais e históricos, a intervenção estatal nas atividades sociais e econômicas; Limitação dos valores plenamente liberais;
- Disso decorreu a noção de que a propriedade deve submeter-se ao bem comum;
- Por função, entenda-se o modo concreto de operar um instituto de características particulares;
- O termo “Social” qualifica expressões como “bem estar , utilidade, interesse, finalidade, etc. Possui duas acepções aparentes: a) reservar o caráter produtivo; b) estimular a obtenção de relações substancialmente igualitárias.

Francisco Eduardo Loureiro, 2003.

Instrumentos Jurídicos de Regularização Fundiária

Usucapião coletiva

Inicialmente, o Estatuto da Cidade fixou como requisitos para a usucapião coletiva os seguintes: (i) área urbana com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados; (ii) posse exercida por população de baixa renda; (iii) posse ininterrupta e sem oposição por cinco anos; (iv) impossibilidade de identificar terrenos ocupados por cada possuidor; (v) inexistência de propriedade de outro imóvel urbano ou rural. A Lei nº 13.465/2017, estabeleceu, como requisitos principais, (i) presença de núcleos urbanos informais; (ii) posse ininterrupta e sem oposição por cinco anos; (iii) posse sobre unidade habitacional ou comercial, por cada titular, inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados; (iv) inexistência de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

O Caso de Paraisópolis

Assoc. Proj. Moradia para Reg. Fundiária na Comunidade de Paraisópolis e NDN/USP

“Restou fartamente provada a complexidade da ocupação do imóvel usucapiendo, não caótica, pelos núcleos habitacionais e a impossibilidade de individualizar, com um mínimo de segurança, os limites de cada uma das moradias ocupadas. Destarte, uma vez positivados os requisitos da usucapião especial coletiva, a procedência do pedido é a medida que se impõe.”

TJSP/Processo nº 0123991-63.2007.8.26.0100

Instrumentos Jurídicos de Regularização Fundiária

“Concessão de direito real de uso (Dec-Lei nº 271/1967, Art.7º e 8º, c/c com Lei 10.257/2001, art. 4º, §2º) é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.”

Hely Lopes Meirelles

Instrumentos de Regularização Fundiária

A Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, (CF, art. 183, c/c Lei 10.257/2001, art. 4º, inciso V, letra “h”, c/c MP 2220/2001 e CC, art. 1225, XI, c/c CC, art. 1417, VIII e Lei 11.481/2007) para a), é um instituto jurídico-político que poderá ser obtido por via administrativa ou, em caso de recusa, por via judicial, aos possuidores que atenderem aos seguintes requisitos: ser possuidor, por cinco anos (em 22/12/2016), ininterruptamente e sem oposição, de até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins de moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural;

Judicialização da CUEM (até 2013)

GRÁFICO 9 — NÚMERO DE DECISÕES POR TRIBUNAL SOBRE CUEM

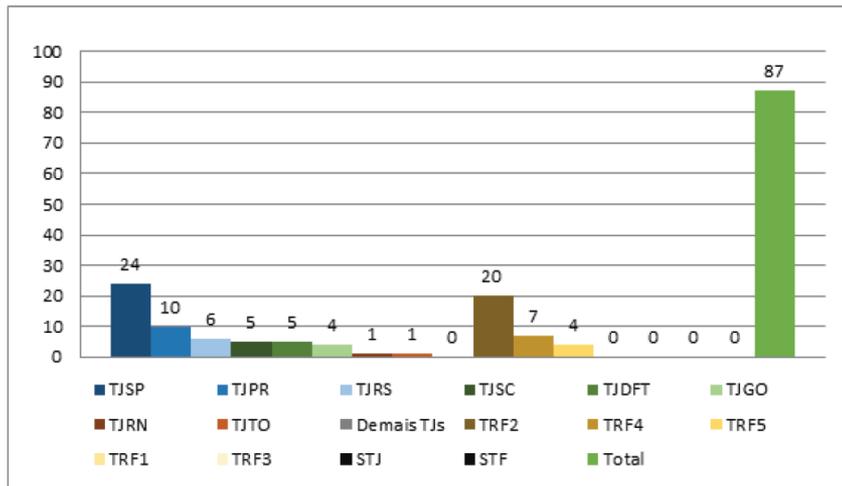
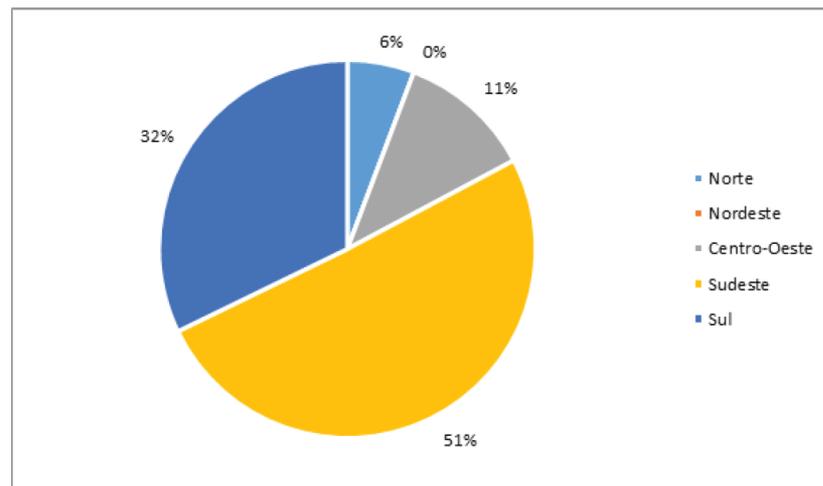


GRÁFICO 10 — PERCENTUAL DE DECISÕES POR REGIÕES BRASILEIRAS SOBRE CUEM



Moradia e propriedade coletiva

“As propriedades, enfim, reclamam dos juristas uma compreensão mais sofisticada e estruturada para dar conta de seu traço multidimensional. Ganhos importantes podem ser alcançados se elas forem vistas como, como defendem alguns, como um feixe de direitos (bundle of rights) ou ainda se forem compreendidas como as normas e relações jurídicas que definem quem pode ser proprietário do que, onde (em quais espaços e lugares, países e sociedades), como e o que se pode fazer com a propriedade.”

Diogo Figueiredo, 2018.

A experiência uruguaia

G. GONZALEZ (2011) relaciona cinco eixos comuns aos países latino-americanos e centrais para a efetivação de políticas permanentes que possam favorecer a PSM: “1. *El fortalecimiento de los actores sociales*; 2. *La existencia de marcos legales adecuados*; 3. *Acceso al suelo*; 4. *Acceso a financiamento*; 5. *La herramienta de la incidencia política*”.



A experiência brasileira

“O Mutirão é uma alternativa civilizatória à construção de moradias por grandes empreiteiras”.

Júlio Wainer - 1991



Antecedentes

- CF, art. 1º, inciso III – princípio fundamental da Dignidade da pessoa humana c/c com § único (princípio democrático)/art. 6º (direito à moradia)/ art. 173º PRINCÍPIO DA ORDEM ECONÔMICA (§ 2º A lei apoiará e estimulará o cooperativismo e outras formas de associativismo.)
- Lei 8.677/93 – Fundo de Desenvolvimento Social;
- Lei 11.124/05 – SNHIS;
- Lei 11.888/08 – Lei da Assistência Técnica;
- Lei 11.977/09 – Minha Casa Minha Vida
- Conjunto de resoluções do Conselho Municipal de Habitação de São Paulo;
(https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/cmh/index.php?p=1805)
- Leis e Projetos de Lei do ex dep. Roberto Gouveia (Leis nº 9.142/95 e nº 10.535/2000 e PL nº 884/2003).
- Lei Municipal nº 9313/2003 (Porto Alegre, programa de fomento às cooperativas habitacionais);
- Lei Municipal nº 16.587/16 (Nabil Bonduki).

Princípios da autogestão na moradia

- I – garantia de acesso à moradia digna;
- II - Prioridade para baixa renda
- III- estímulo à produção social da moradia
- IV – estímulo ao associativismo e ao cooperativismo habitacionais;
- V – estímulo à produção não mercantil da moradia;
- VI - estímulo à participação direta, administração democrática e soberania assemblear nos empreendimentos;
- VII – estímulo à ajuda mútua;
- VIII – estímulo ao desenvolvimento de processos educacionais e pedagógicos de caráter emancipatório;
- IX - garantir o direito à cidade e territórios ambientalmente sustentável
- X – direito à assessoria técnica especializada e de caráter interdisciplinar;
- XI - elevação dos padrões de construção e melhoria da qualidade habitacional;
- XII – valorização do trabalho técnico social;
- XIII- estímulo às formas coletivas de fruição do uso, da posse ou da propriedade das unidades habitacionais;
- XIV – desenvolvimento dos empreendimentos de forma ambientalmente sustentável; e
- XV – exercício e demonstração da transparência na gestão de recursos e na justa distribuição dos resultados;
- XVI - Segurança da edificação e racionalização de recursos.

Propostas para um marco legal para a Autogestão

Aprova o marco legal da autogestão na produção habitacional, cria o Programa Nacional de Produção Autogestionária da Moradia, estabelece seus princípios, definições, objetivos e dá outras providências.



Produção Social da Moradia

“aquela centrada na manifestação de uma nova cultura em que predominam a solidariedade, a ajuda mútua, a gratuidade e que gera uma convivência mais humana, harmônica e criativa.”

Henrique Ortiz, 2011.

Produção não mercantil da moradia;

- Aquele que detém a propriedade da terra, detém o poder de gerar renda sem realizar um esforço de produção.
- O instituto da propriedade naturaliza a ideia da terra como um título passível de negociação e acumulação de capital;
- Entretanto, ao retirar o caráter mercantil, reforça-se o papel da moradia como elemento necessário ao atendimento da necessidade básica de morar.

estímulo à ajuda mútua ou mutirão;

Mutirão pode ser entendido como uma mobilização coletiva para lograr um fim, baseando-se na ajuda mútua prestada gratuitamente para o trabalho no campo ou na construção civil de casas populares, em que todos são beneficiários e, concomitantemente, prestam auxílio, num sistema de rodízio e sem hierarquia.



direito à assessoria técnica especializada e de caráter interdisciplinar;

“qualifica as entidades de assessoria técnica como um grupo de indivíduos, não pertencentes à base demandatória do movimento, que se articulam com o objetivo de subsidiar os grupos populares em sua organização interna e no encaminhamento de suas ações externas. Necessário acrescer a definição que se tratavam também de grupos com profissionais de diversas áreas de conhecimento, marcando o caráter interdisciplinar da atuação dessas organizações”.

Maria da Glória Gohn, 1991.

valorização do trabalho técnico social

O trabalho social visa valorizar as relações internas ao grupo, do grupo para o conjunto da sociedade e fortalecer a autonomia dos futuros moradores e dos movimentos de moradia.

“Trabalho técnico social o conjunto de estratégias, processos e ações, realizado a partir de estudos e diagnósticos integrados e participativos do território, compreendendo as dimensões social, econômica, produtiva, ambiental e político-institucional do local e das famílias participantes, visando qualificar sua participação do processo construtivo e na formulação e execução das demais das políticas públicas relacionadas”.

Programa Nacional da Autogestão

Seção I – Finalidade do Programa

- Subprograma Nacional de Capacitação em Autogestão, associativismo e cooperativismo;
- Subprograma Nacional de aquisição ou viabilização de imóveis para empreendimento autogestionário e projetos;
- Subprograma Nacional de Produção ou requalificação autogestionária da Moradia;
- o subprograma nacional de regularização fundiária autogestionária de interesse social.

Seção II – Fontes de Recursos

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;
- Fundo de Desenvolvimento Social (FDS);
- Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).
- IV – Outras fontes de recursos.

Tipos históricos de propriedade

- **Propriedade comunitária** – no qual o seu uso é feito por uma comunidade, clã ou família;
- **Propriedade dividida** – no qual diversos direitos reais são atribuídos à terceiros não proprietários;
- **Propriedade individualista** – na qual ocorre a unificação, na pessoa do proprietários, de todos os poderes de proprietário;
- **Propriedade coletivista** – que pertence a uma coletividade, normalmente o Estado.

Elementos do direito de propriedade

- a) **direito de uso** - é a a faculdade de servir-se da coisa e utilizar da maneira que entender mais conveniente, sem no entanto alterar-lhe a substância.
- b) **direito de gozar ou usufruir** – É o poder que tem o proprietário de receber os frutos naturais e civis da coisa e aproveitar economicamente os seus produtos.
- c) **direito de dispor** - o poder do proprietário de transferir a coisa, gravar ônus e de alienar a outrem a qualquer título;
- d) **direito de reaver a coisa** - dá poderes ao proprietário de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possui ou detenha, perfazendo-se através da ação reivindicatória, por força do direito de seqüela.

Conceito de propriedade coletiva

“Propriedade Coletiva é o regime de multipropriedade aplicável aos Conjuntos Habitacionais Autogestionários onde os elementos constitutivos da propriedade desdobram-se, restando de as faculdades de dispor e reaver em favor da entidade promotora do empreendimento e as faculdades de usar e fruir em favor dos associados”.

Propriedade Coletiva - Regulamento

Direitos e obrigações do associado

- usar e gozar do imóvel e de suas instalações;
- participar e votar, desde que esteja quite com as obrigações sociais, em:
 - Assembleias gerais;
 - Mobilizações permanentes;
 - Participar financeiramente da gestão do empreendimento;
 - responder por danos causados ao imóvel;
 - comunicar imediatamente ao representante da entidade promotora do empreendimento os defeitos, avarias e vícios no imóvel que lhe competir;
- manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;
- usar o imóvel, bem como suas instalações, conforme seu destino e natureza;
- usar o imóvel exclusivamente para finalidade habitacional.

Transferência da propriedade

A transferência do direito de propriedade, do direito de uso e gozo e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil, dependerão da iniciativa do interessado e da anuência da entidade promotora do empreendimento.

Aprofundando...

Página da Autogestão – UNMP

<https://autogestao.unmp.org.br/>

HIC – Coalização Internacional por Moradia

<https://hic-al.org/>

Vídeo TV Mutirão – Direção Júlio Wainer

<https://www.youtube.com/watch?v=tNDazPEwkI0>

Vídeo Sobre o Mutirão Barra do Jacaré - Matéria TVT

<https://www.youtube.com/watch?v=Ujw00qbJwE>

Documentário: Os mutirões da Leste 1 - Fera Filmes (Paula Constante)

<https://www.youtube.com/watch?v=enYeulGpJJw&t=567s>

Seminário Nacional: Assessoria Técnica para Habitação com autogestão – UNMP – 2017

<https://www.youtube.com/watch?v=2ccfAQScCg4>

Aprofundando...

- Nabil Bonduki: Habitação e Autogestão: Construindo territórios de utopia.
- COLETIVO USINA. Reforma urbana e autogestão na produção da cidade: história de um ciclo de lutas e desafios para a renovação da sua teoria e prática.
- Luciana Lago: Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições
- Evaniza Rodrigues: A Estratégia Fundiária dos movimentos populares na produção autogestionária da moradia.
- Edilson Mineiro. Limites e desafios institucionais da produção autogestionária da moradia.

ATHIS para o direito à moradia

Edilson Mineiro
emineiro@uol.com.br

realização

Instituto **Pólis**



parceria de
fomento

