

## NOTÍCIAS

- **CDHU DEVERÁ SE ABSTER DE LEILOAR OS IMÓVEIS RETOMADOS EM RAZÃO DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL PARA REALOCÁ-LOS AO SORTEIO DAS FAMÍLIAS PREVIAMENTE INSCRITAS EM PROGRAMAS HABITACIONAIS**

O Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo, em dezembro de 2016, ingressou com ação civil pública em face da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU e Estado de São Paulo com a finalidade de tutelar direitos de população de baixa renda do Estado de São Paulo destinatária do atendimento habitacional de caráter definitivo promovido pela CDHU/SP por meio de contrato para a aquisição e financiamento de imóvel destinado a moradia.

Busca-se evitar que os imóveis de titularidade da CDHU sejam alienados por meio de **atos de execução extrajudicial da garantia de alienação fiduciária relativa aos contratos de financiamento habitacional**, em especial a realização de leilão ao público em geral, especialmente a famílias que não preencham os requisitos de vulnerabilidade definidos em lei – o que representaria um desvio das finalidades institucionais da ré.

Defendeu-se que o instrumento da alienação fiduciária foi previsto na instituição do Sistema de Financiamento Imobiliário por meio da Lei n. 9.514/97, tendo o intuito de dinamizar o mercado imobiliário. Contudo, esta disposição não implica uso indiscriminado da cláusula em contratos com naturezas jurídicas distintas. No caso dos contratos firmados pela CDHU, o financiamento dos imóveis se dá por meio do Sistema Financeiro da Habitação, de modo que **se submetem ao seu marco regulatório próprio**.

Além da distinção de objeto entre os dois sistemas, ressalta-se o uso de **recursos de caráter público pelas entidades que operam o Sistema Financeiro da Habitação**. No caso da Companhia, tais recursos públicos são provenientes do Tesouro do Estado de São Paulo. Considerando a utilização destes recursos públicos e a vinculação da CDHU ao Plano Nacional de Habitação Popular – PLANHAP, resta nítido que a função precípua da Companhia é de **financiamento habitacional destinado à população de baixa renda**, visando concretizar o

direito constitucional à moradia, sendo este também o objetivo de instituição do SFH como um **regime distinto em relação ao SFI**.

Argumenta-se na ação que **há incompatibilidade na utilização do instrumento da alienação fiduciária em contratos pertencentes ao SFH, por conta das finalidades legais e estatutárias da CDHU, estando sua própria criação condicionada ao atendimento habitacional em condições facilitadas**.

Nesse contexto, o juízo da 5ª Vara de Fazenda Pública da Capital entendeu que *Como bem enfatizado pela autora a alienação das unidades habitacionais por meio de leilões descaracteriza a natureza da CDHU. Não há qualquer controle sobre o adquirente (arrematante) se enquadrar no perfil do programa habitacional, gerando desvio das funções precípua da política pública habitacional inicialmente concebida*. Assim, julgou parcialmente procedente os pedidos formulados pela Defensoria Pública para que a CDHU se abstenha de: (i) leiloar os imóveis retomados em razão de inadimplemento contratual, recolocando-os para sorteio das famílias previamente inscritas em programas habitacionais da Companhia; e, (ii) colocar cláusula de retenção em seus contratos superior a 90% dos valores pagos pelo mutuário.

O Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo recorrerá da sentença visando a sua reforma no que se refere à porcentagem de retenção dos valores pagos pelos mutuários.

Para acessar a íntegra da sentença clique aqui

<https://www.defensoria.sp.def.br/dpesp/Repositorio/28/Documentos/senten%C3%A7a,%20contratos%20CDHU.pdf>

## **MODELO DE PEÇA**

- **NÚCLEO ESPECIALIZADO DE HABITAÇÃO E URBANISMO PROPÕE AÇÃO CIVIL PÚBLICA PARA IMPLANTAÇÃO DE REDE DE COLETA DE ESGOTO NO BAIRRO SANTA RITA DE CÁSSIA**

Em janeiro de 2018, o Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo ingressou com ação civil pública em face da SANASA, SABESP e Estado de São Paulo para implantação de rede de coleta de esgoto no bairro Santa Rita de Cássia. O bairro

está localizado na divisa dos Municípios de Campinas e Hortolândia e possui aproximadamente 100 (cem) famílias.

As famílias passaram a residir no local após comprarem os lotes de uma imobiliária. Depois de vender todos os lotes, a imobiliária encerrou suas atividades sem realizar qualquer obra de infraestrutura no loteamento. As prefeituras de Campinas e Hortolândia também permaneceram inertes a respeito das obras de infraestrutura no bairro.

Assim, a Defensoria Pública formula pedido de concessão de antecipação de tutela para que as rés apresentem um cronograma físico-financeiro para fornecimento do serviço de esgoto, apresentando em juízo o plano em um prazo máximo de 3 (três) meses, com o prazo máximo de duração de 2 (dois) anos para execução da obra, sob pena de multa diária no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais). Ao final, requer a condenação dos réus a prestar o serviço público essencial de fornecimento de coleta de esgoto ao Bairro Santa Rita de Cássia, de forma contínua, sob pena de multa diária e execução específica.

Para acessar a íntegra da petição inicial clique aqui

<https://www.defensoria.sp.def.br/dpesp/Repositorio/28/Documentos/ACP,%20Santa%20Rita%20de%20C%C3%A1ssia,%20PA%2067.2012.pdf>

### **MATERIAL DE APOIO**

- **COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL OFERECE AULA GRATUITA SOBRE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

O Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB/SP) disponibiliza gratuitamente uma aula sobre *Regularização Fundiária – Provimento nº 51/2017 da CGJSP*.

A aula aprofunda o tema com base na Lei nº 13.465/2017 e no Provimento nº 51/2017 CGJSP, passando por disposições gerais, instrumentos de regularização, procedimento administrativo e registro de regularização.

Para maiores informações

<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw%3D%3D&in=MTA2NDc%3D>

O conteúdo da aula pode ser acessado por meio do seguinte link:

<https://goo.gl/UioBjQ>.

- **TERCEIRO MONITORAMENTO DO V CICLO DE CONFERÊNCIAS**

Estão à disposição no subportal do Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo as propostas referentes ao eixo de Habitação, Urbanismo e Conflitos Agrários aprovadas no V Ciclo de Conferências da Defensoria Pública do Estado de São Paulo (2015), bem como o terceiro monitoramento acerca de sua implementação. Os encaminhamentos dados às propostas podem ser consultados através do link

[https://www.defensoria.sp.def.br/dpesp/Repositorio/28/Documentos/3o\\_Caderno\\_Monitoramento\\_VCiclo.pdf](https://www.defensoria.sp.def.br/dpesp/Repositorio/28/Documentos/3o_Caderno_Monitoramento_VCiclo.pdf)

## **EVENTOS**

- **III JORNADA DE DISCUSSÃO URBANA – VISÕES DE CIDADE, SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP**

No **dia 02 de março de 2018**, às 19 horas, o Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo participará de mais uma etapa da Jornada de Discussão Urbana – Visões de Cidade que será realizada na Cidade de São José dos Campos – Casa do Idoso, Rua Euclides Miragaia, nº 508, São José dos Campos/SP.

O evento contará com as participações de Marcelo Pereira Manara, Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade PMSJC; Luiza Lins Veloso, Defensora Pública Coordenadora do Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo; Paulo Romano Reschilian, Docente e pesquisador Planejamento Urbano e Regional UNIVAP; e do Coletivo Fórum Popular de São José dos Campos.

- **ESTATUTO DA METRÓPOLE – SÃO PAULO/SP**

No **dia 09 de março de 2018**, às 9 horas, no auditório da Defensoria Pública, o Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo, com suporte da EDEPE, promoverá o curso *Estatuto da Metrópole* que terá por objetivo a análise da Lei nº 13.089/2015 que é o marco legal que trata de governança interfederativa e aglomerações urbanas. Seu estudo é indispensável para atuação relativa ao direito à cidade, em especial, planejamento, gestão e execução das funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e em aglomerações urbanas.

Não será necessária inscrição prévia. Veja a programação:

9hs – **Credenciamento e café de boas vindas**

9hs 20min – **Abertura**

RAFAEL DE PAULA EDUARDO FABER, Defensor Público do Estado de São Paulo e Coordenador Auxiliar do Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo;

LEONARDO SCOFANO DAMASCENO PEIXOTO, Defensor Público do Estado de São Paulo e Presidente da Associação Paulista de Defensores Públicos;

OLENKA LINS E SILVA MARTINS ROCHA, Defensora Pública do Estado do Paraná e Coordenadora do Núcleo Itinerante das Questões Fundiárias e Urbanísticas

9hs 30min – **1ª Exposição**

**ESTATUTO DA METRÓPOLE: ASPECTOS INTRODUTÓRIOS E GOVERNAÇÃO INTERFEDERATIVA DE REGIÕES METROPOLITANAS E AGLOMERAÇÕES URBANAS** PROFESSORA DANIELA CAMPOS LIBÓRIO

10h 30min – **2ª Exposição**

**DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO NO ESTATUTO DA METRÓPOLE** PROFESSORA DEBORA SOTTO

11h 30min – Perguntas e Debates

12h 30min – Encerramento

- **TRIBUNAL INTERNACIONAL DE DESPEJOS – SALVADOR, BA**

O Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo participará da próxima sessão do Tribunal Internacional de Despejos que acontecerá no âmbito do Fórum Social Mundial entre os **dias 13 a 17 de março de 2018**, em Salvador/BA.

A Defensora Pública Coordenadora, Luiza Lins Veloso, foi escolhida para compor o júri que terá por atribuição avaliar os casos selecionados pelo Comitê Diretor do TID e preparar recomendações para serem apresentadas a países e autoridades, bem como aos órgãos das Nações Unidas.

O Tribunal Internacional de Despejos, criado em 2011, pela Aliança Internacional de Habitantes e organizações da sociedade civil para os Dias Mundiais Despejos Zero busca barrar despejos forçados em todo o mundo. O Tribunal se baseia na expertise de um Júri de indivíduos reconhecidos, assim como no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais e outros instrumentos de

direito internacional, para julgar casos reais de despejos forçado que constituem violação de direitos humanos.

Mais informações sobre o histórico, objetivos e como funciona o Tribunal Internacional de Despejos

<https://por.tribunal-evictions.org/>

- **AULA PÚBLICA NA OCUPAÇÃO POVO SEM MEDO, SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP**

No **dia 21 de março de 2018**, o Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo realizará aula pública na Ocupação Povo sem Medo, atualmente composta por 8.000 famílias, sobre a atuação da Defensoria Pública na salvaguarda do direito à moradia e à cidade, bem como atual procedimento das ações possessórias.

- **CINE DEBATE *É O QUE EU PENSO E É O QUE EU VEJO***

No **dia 27 de março de 2018**, às 19h00, o Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo promoverá, com o auxílio da EDEPE, cine debate sobre o documentário *É o que eu penso e é o que eu vejo* no **Centro Cultural São Paulo – Rua Vergueiro, nº 1000, Liberdade, São Paulo/SP**.

O documentário apresenta histórias e depoimentos de moradores, lideranças comunitárias e técnicos comprometidos com as lutas por direito à cidade e à moradia em três localidades: São José dos Campos, Diadema e Santos. A diversidade de situações urbanas e de precariedades habitacionais engendra na atualidade diferentes campos para a atuação de arquitetos e urbanistas, engenheiros, técnicos sociais, advogados: produção de habitações em autogestão, melhorias habitacionais em assentamentos precários, resistência e defesa de direitos.

Participarão do debate o Defensor Público Jairo Salvador de Souza e o arquiteto e urbanista da ONG de Assessoria Técnica Peabiru Caio Santo Amore.

*É o que eu penso e é o que eu vejo* é parte do projeto ATHIS, que tem como objetivo atualizar, qualificar e ampliar os diálogos e debates sobre esses temas. O documentário é uma realização da Peabiru TCA em parceria com Limão Produções Culturais e Fantasma Filmes. Maiores informações sobre o projeto podem ser

encontradas em [http://www.peabirutca.org.br/?painel\\_projetos=filme-documentario-athis](http://www.peabirutca.org.br/?painel_projetos=filme-documentario-athis)