



**ENTRE
QUE
A CASA
É SUA.**

**PROJETO DE REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA SUSTENTÁVEL**

**Conjunto Residencial
Planalto Universo.**



Prefeitura de
Fortaleza

HABITAFOR
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL DE FORTALEZA



MINISTÉRIO DAS CIDADES

PREFEITA DE FORTALEZA
LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS

PRESIDENTE DA FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL DE FORTALEZA - HABITAFOR
OLINDA MARIA MARQUES DOS SANTOS

COORDENADOR DE CONTRATOS, CONVÊNIOS, CADASTROS E
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.
WILL KARLO BRANDÃO MARANHÃO

EQUIPE TÉCNICA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
FRANCISCO FILOMENO ABREU - ASSISTENTE TÉCNICO
MARIA GORETTI DE SOUSA MELO - ASSISTENTE SOCIAL
TALITA MIRANDA VITALINO - ESTAGIÁRIA DE DIREITO

ASSESSORIA COMUNITÁRIA
CHICO FEITOSA
ELIANA GOMES
MARIA VALDICÉLIA

CÉLULA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL/ COLABORAÇÃO
NÁGYLA DRUMOND - SOCIÓLOGA

JORNALISTA RESPONSÁVEL
NASTASSJA C. BRAND CE 01691 JP



ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	08
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, O QUE É ISSO?	10
SEGURANÇA DA POSSE	12
PERMISSÃO DE USO	12
CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU)	14
DIFERENÇA ENTRE PERMISSÃO DE USO E CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO	15
MULHER, GÊNERO E MORADIA	16
TITULARIDADE FEMININA	18



"A cidade é assim / A mulher e a cidade
representam pra mim amor e liberdade.
A cidade é uma moça, também não tem idade
É o espírito, a força da mocidade..."

(Moraes Moreira)

APRESENTAÇÃO:

Olá todos e todas,

Pela primeira vez, a Prefeitura de Fortaleza está implementando uma Política Pública de Regularização Fundiária dos Assentamentos Populares da cidade. Essas ações são elaboradas e executadas pela Prefeitura em uma parceria com a CAIXA e o Ministério das Cidades. Para ajudar a população a melhor compreender este processo histórico, apresentamos a **Cartilha Regularização Fundiária - Direito à Moradia**, uma ferramenta que pretende esclarecer as principais dúvidas sobre a regularização fundiária.

Entendemos que direito à moradia é muito mais que construir casas, fazer calçamentos, pavimentar ruas, avenidas e entregar o Título. Nossa preocupação é também pensar políticas públicas voltadas para os moradores, homens e mulheres que enfrentam as relações cotidianas, que constroem e reconstroem nossa cidade e nossa história.

O que mobiliza profundamente as mulheres e os homens, chefes de família ou não, é a conquista da moradia.

A casa, para essa população excluída de uma série de direitos sociais, é um lugar privilegiado para a realização do cotidiano da família.

Nesta cartilha, serão esclarecidos os documentos

utilizados para garantir a posse dos beneficiários de unidades habitacionais construídas pelo Poder Público, o **Termo de Permissão de Uso** e o **Termo de Concessão de Direito Real de Uso**. Serão esclarecidas também questões que envolvem **Gênero e Moradia**, ou seja, a mulher no contexto urbano, a centralidade da mulher na aquisição da moradia. A cidade é pautada pelas contradições sociais no seu desenvolvimento. Dentre os grupos vulneráveis que são oprimidos, temos as mulheres. Deve-se pensar uma cidade onde sua alma seja feminina. A alma feminina tem o poder de cuidar, de olhar, de sentir. A cidade pulsa, vibra! Assim, falar sobre regularização fundiária nos faz pensar na alma feminina. Logo, torna-se essencial falar em **Gênero**.

Com o Programa de Regularização Fundiária, esperamos contribuir para minimizar as mazelas sociais vividas pelas famílias, incluindo-as no direito à moradia e à cidade!

Boa leitura!

Luizianne Lins
Prefeita de Fortaleza

Olinda dos Santos
Presidente da HABITAFOR

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, O QUE É ISSO?

Toda pessoa tem o direito a uma moradia digna próxima de postos de saúde, escolas, áreas de lazer, saneamento básico e tudo o mais que é necessário para a construção de uma vida realmente decente. Apesar disso, a maioria delas não tem esse direito respeitado, seja porque não tem onde morar ou porque não tem casa regularizada.

Mas o que significa regularizar?

Regularização Fundiária é um termo muito usado para falar de uma ação onde o Poder Público (Prefeitura, Governo do Estado, entre outros) atua para legalizar a posse das pessoas nos locais onde elas estão morando há muito tempo, entregando o título (“papel da casa”) que trará uma maior segurança à moradia.

Qual a diferença entre posse e propriedade?

Ter posse é quando as pessoas usam, cuidam ou residem em um imóvel (terreno ou casa), ainda que não tenham um documento lhes dando poderes totais sobre ele. Já ter propriedade é ter poderes totais sobre o imóvel, com um documento registrado em cartório afirmando que aquela pessoa é dona do terreno ou casa. Assim, a pessoa pode ter a posse sem ter a propriedade, ou ter a propriedade sem ter a posse, ou ter a posse e a propriedade juntas.

Por exemplo, uma pessoa que mora em uma casa alugada ou emprestada tem a posse da casa, mas não tem a propriedade, pois esta é do dono. Quem mora em casa própria tem tanto a posse como a propriedade.

No caso de imóvel do Poder Público destinado à Habitação de Interesse Social, o seu morador tem a posse, mas não tem a propriedade, pois deve obedecer a limites, conforme explicaremos melhor a seguir.

E quais as vantagens da Regularização Fundiária?

- Legalizar a posse garantindo que as pessoas tenham segurança jurídica, não podendo ser retiradas de suas casas;
- Garantir o acesso das pessoas aos direitos da cidade (educação, lazer, saúde, saneamento básico, etc.);
- Comprovar o direito à moradia;
- Facilitar financiamentos para a construção ou reforma de suas casas, por exemplo.



SEGURANÇA DA POSSE

Assegurar a posse é dar às pessoas um meio jurídico de garantir que elas possam morar no terreno (casa) em que vivem, protegendo a posse contra qualquer pessoa que tente violá-la ou prejudicá-la. O Poder Público pode garantir essa posse através da Permissão de Uso.

PERMISSÃO DE USO

A Permissão de Uso é uma forma que o Poder Público tem para legalizar espaços públicos utilizados para fins de moradia. O termo de permissão é um meio de provar que a posse é válida e protegida por lei, não podendo qualquer pessoa chegar e perturbá-la. É a prova de que o Poder Público entregou o imóvel ao beneficiário dentro da lei.

A Permissão de Uso é uma autorização pessoal do Poder Público para o beneficiário. Não pode ser transmitida por herança nem por outro tipo de transferência. Ela pode ser cancelada caso a pessoa beneficiada não cumpra o acordo estabelecido, seja vendendo a área sem autorização do Poder Público, seja utilizando essa mesma área para outra função que não a moradia ou outra atividade previamente autorizada. Ou seja, fazendo qualquer coisa que não esteja de acordo com o que foi combinado.

NÃO é permitido ao Permissionário:

1. Entregar o imóvel a outras pessoas seja no todo ou em parte, sem permissão do Poder Público;
2. Deixar de informar ao Poder Público imediatamente quando sua posse for ameaçada;
3. Deixar de pagar os tributos que venham cair sobre o imóvel;
4. Realizar obras no imóvel sem autorização do Poder Público;
5. Alugar o imóvel no todo ou em parte;
6. Vender, doar, emprestar ou ceder, sem autorização do Poder Público;
7. Abandonar o imóvel por mais de 90 dias.



Além da Permissão de Uso, existe uma forma ainda mais segura de garantir o direito de utilizar a casa. É a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU).

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU)

A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), assim como a Permissão de Uso, é uma forma que o Poder Público tem para legalizar espaços públicos utilizados para fins de moradia. O termo de concessão tem efeito parecido com o termo de permissão, já que também é um meio de provar que a posse é válida e protegida por lei, não podendo qualquer pessoa chegar e perturbá-la.

A CDRU tem mais força que a Permissão de Uso por seu caráter mais duradouro e por ser um contrato entre as pessoas beneficiadas e o Poder Público, podendo ser registrada em cartório.

A Concessão de Direito Real de Uso pode ser transmitida por herança ou, se o Poder Público permitir, por outro tipo de transferência. Ela também pode ser cancelada caso a pessoa beneficiada não cumpra o acordo estabelecido, seja vendendo a área sem autorização do Poder Público, seja utilizando essa mesma área para outra função que não a moradia ou outra atividade previamente autorizada, ou seja, fazendo qualquer coisa que não esteja de acordo com o que foi combinado.

NÃO é permitido a quem recebe o termo de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU):

1. Entregar o imóvel a outras pessoas, seja em todo ou em parte, sem permissão do Poder Público;
2. Deixar de informar ao Poder Público imediatamente quando sua

posse for ameaçada;

3. Deixar de pagar os tributos que venham a cair sobre o imóvel;
4. Realizar obras no imóvel sem a prévia autorização do Poder Público;
5. Alugar o imóvel, em todo ou em parte;
6. Vender o imóvel, sem prévia autorização do Poder Público;
7. Abandonar o imóvel por mais de 90 dias.

DIFERENÇA ENTRE PERMISSÃO DE USO E CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Mas se tanto a permissão de uso quanto a concessão de direito real de uso asseguram a posse, qual a diferença entre as duas?

A Permissão de Uso, muito embora seja um meio de assegurar a posse, é uma forma temporária de garanti-la, não sendo registrada em cartório, pois é um direito pessoal. Já a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), além de ser registrada em cartório, pode ser transmitida através de herança ou por outro tipo de transferência, desde que seja autorizado previamente pelo Poder Público.

Sem dúvida, a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) é o ideal. No entanto, para que seja concedido a CRDU, são necessárias algumas formalidades legais perante os cartórios. Enquanto essas formalidades não são atendidas, a Permissão de Uso pode ser utilizada para garantir a posse nesse tempo de espera para que as famílias não fiquem sem garantias quanto à posse.

MULHER, GÊNERO E MORADIA

O que é gênero?

Gênero é um conceito que pode explicar muitos dos comportamentos de homens e mulheres em sociedade. Por que homens e mulheres têm papéis tão diferenciados? Por que aos homens são dados tantos direitos e as mulheres são sempre cobradas por seus papéis de esposa e mãe?

A importância da mulher na família é algo inquestionável. Hoje em dia é cada vez maior o número de mulheres chefes de família, responsáveis pelo sustento do lar, pela educação e criação dos filhos e também pelo trabalho doméstico. Ao desempenhar esses diversos papéis, as mulheres acabam por se responsabilizar pelo trabalho dentro e fora de casa. Dessa maneira termina por ser responsável também pela integração dos membros da família e pela busca de novas oportunidades de trabalho.

As desigualdades nas relações de gênero fazem com que as mulheres fiquem sobrecarregadas, acumulando diversas tarefas. Ao final, acaba faltando tempo para elas realizarem outras atividades como passear e se divertir, por exemplo. Assim, se tornam as maiores prejudicadas pela falta dos serviços públicos como saúde, educação (creches), infra-estrutura urbana (escola, luz, água, esgoto, coleta de lixo, etc.).



Outro aspecto que mobiliza profundamente as mulheres, chefes de família ou não, é a conquista pela moradia. A casa, para a população excluída de uma série de direitos, é um lugar privilegiado para a realização do dia-a-dia da família.

A construção da casa é um processo longo e penoso que começa, muitas vezes, com a ocupação dos terrenos em áreas da periferia das grandes cidades. Nesse processo, as mulheres desempenham um papel fundamental, pois junto com as crianças e os idosos, compõem a linha de frente que garante a ocupação do espaço, evitando a destruição dos barracos e também enfrentando os diversos tipos de violência.

TITULARIDADE FEMININA

Por que o papel da casa no nome da mulher?

A Lei Nacional 11.124/2005 do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social ordena que a titularidade dos imóveis concedidos pelo Poder Público seja, preferencialmente, no nome da mulher. Entendendo que as mulheres têm um papel fundamental nos processos de aquisição de moradia e ainda se responsabilizam diretamente pelo bem-estar da família, a Prefeitura de Fortaleza está garantindo o papel da casa no nome das mulheres.

E os homens perdem o direito sobre a casa?

Não. O que estamos fazendo é assegurando que mulheres e homens possam ter direitos iguais. Não estamos negando direitos aos homens, mas garantindo às mulheres segurança quanto aos diversos tipos de ameaças que possam acontecer contra seu direito à moradia digna. As situações excepcionais serão analisadas caso a caso.

Ficou difícil de entender?

No começo parece complicado, mas depois vimos que é fácil! Para qualquer iniciativa de regularização fundiária dar certo, é importante que a comunidade esteja participando ativamente do processo, indo aos debates, oficinas, rodas de conversa e seminários. Juntos e mobilizados, iremos conquistar o nosso direito de viver bem, em uma moradia segura e digna e, em uma Fortaleza de todos e todas!





Prefeitura de
Fortaleza

HABITAFOR
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL DE FORTALEZA



MINISTÉRIO DAS CIDADES