

FUNDAÇÃO DE ENSINO “EURÍPIDES SOARES DA ROCHA”
CENTRO UNIVERSITÁRIO “EURÍPEDES DE MARÍLIA” – UNIVEM
CURSO DE DIREITO

BRUNO TULIM E SILVA

**O DEVER DO PODER PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
FRENTE AO DIREITO DO IDOSO À MORADIA**

MARÍLIA
2008

BRUNO TULIM E SILVA

O DEVER DO PODER PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO FRENTE
AO DIREITO DO IDOSO À MORADIA

Trabalho de Curso apresentado ao Curso de Direito da Fundação de Ensino “Eurípedes Soares da Rocha”, mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientador:
Prof. Dr. Lafayette Pozzoli

MARÍLIA
2008

SILVA, Bruno Tulim

O Dever do Poder Público do Estado de São Paulo Frente ao Direito do Idoso à Moradia / Bruno Tulim e Silva; Orientador: Prof. Dr. Lafayette Pozzoli. Marília, SP: [s.n.], 2008.]

50 f.

Trabalho de Curso (Graduação em Direito) – Curso de Direito, Fundação de Ensino “Eurípedes Soares da Rocha”, mantenedora do Centro Universitário Eurípedes de Marília – UNIVEM, Marília, 2008.

1. Idosos 2. CDHU – Idoso 3. Dignidade da Pessoa Humana

CDD: 34127



FUNDAÇÃO DE ENSINO "EURÍPIDES SOARES DA ROCHA"

MANTENEDORA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO EURÍPIDES DE MARÍLIA – UNIVEM
Curso de Direito

Bruno Tulim e Silva

RA: 32864-2

O DEVER DO PODER PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
FRENTE AO DIREITO DO IDOSO À MORADIA

Banca examinadora do Trabalho de Conclusão de Curso apresentada ao Programa de Graduação em Direito da UNIVEM, F.E.E.S.R, para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Nota: 9.0 (NOVE)

ORIENTADOR(A): 
Lafayette Pozzoli

1º EXAMINADOR(A): 
Edinilson Denísete Machado

2º EXAMINADOR(A): 
José Ribeiro Leite

Marília, 23 de outubro de 2008.

*Dedico esse trabalho a CDHU que me
deu a oportunidade de estagiar e
vivenciar
as dificuldades dos idosos na questão
MORADIA e aos grandes amigos que
fiz nesses anos de convivência;*

*A minha família e minha namorada
Amanda
por todo apoio, carinho
e compreensão.*

Agradeço primeiramente a Deus que tanto me deu forças para a conclusão do curso de graduação em Direito e do presente Trabalho;

Ao Professor Doutor Lafayette Pozzoli, o qual aceitou orientar-me durante o presente estudo, incentivando-me sempre com suas boas lições;

Aos demais professores que muito me apoiaram durante minha formação universitária;

Aos funcionários da Fundação de Ensino “Eurípedes Soares da Rocha”, principalmente ao pessoal da Biblioteca, do Núcleo de TCC e da Coordenação pela paciência e dedicação;

A todos os amigos de classe que sempre foram tão leais e companheiros durante toda a graduação, principalmente aos amigos Bruno GC e Gabriel Canales.

“O sucesso nasce do
querer, da determinação e
persistência em se chegar a
um objetivo. Mesmo não
atingindo o alvo, quem
busca e vence obstáculos,
no mínimo fará coisas
admiráveis.”

José de Alencar

SILVA, Bruno Tulim. **O Dever do Poder Público do Estado de São Paulo Frente ao Direito de Moradia do Idoso**. 2008. 50 f. Trabalho de Curso (Bacharelado em Direito) – Centro de Ensino Eurípedes de Marília, Fundação de Ensino “Eurípedes Soares da Rocha”, Marília, 2008.

RESUMO

O Brasil está seguindo uma tendência mundial e está em acelerado processo de crescimento populacional em relação às pessoas com mais de 60 anos de idade, com isso tornou-se necessário a criação de leis específicas de proteção aos idosos, determinando o dever do Poder Público em assegurar alguns direitos fundamentais, tais como a dignidade da pessoa humana, o direito a cidadania, e também alguns direitos sociais como o direito a moradia. Nesse sentido, em face ao abandono dessas pessoas idosas, não tendo onde morar, o Poder Público do Estado de São Paulo, através da Secretaria de Habitação criou a CDHU, empresa promotora de unidades habitacionais, com o intuito de diminuir o déficit habitacional no Estado, separando para tanto, uma porcentagem estipulada em Termo de Compromisso de Ajustamento firmado com o Ministério Público, estipulando 05% (cinco por cento) das unidades habitacionais de qualquer empreendimento realizado no estado para atendimento exclusivo de idosos, além da criação de projetos específicos a esta crescente camada da população.

Palavras – Chave: Idosos. Estatuto do Idoso. Princípio da Dignidade da Pessoa Humana. Direito de Moradia. CDHU – Idoso. República da Melhor Idade.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

COBAP: Confederação Brasileira de Aposentados e Pensionistas

IPEA: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

TAC: Termo de Ajustamento de Conduta

TCA: Termo de Compromisso de Ajustamento

CDHU: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

CODESPAULO: Companhia de Desenvolvimento de São Paulo

CECAP: Companhia Estadual de Casas Populares

CDH: Companhia de Desenvolvimento Habitacional

SEADS: Secretaria Estadual de Assistência e Desenvolvimento Social

CDRU: Concessão de Direito Real de Uso

LISTA DE GRÁFICOS

| | |
|--|----|
| Gráfico 01 - População de 80 anos ou mais de idade por sexo. Projeção 1980-2050..... | 15 |
| Gráfico 02 - Brasil (2005): Pirâmide Etária Absoluta..... | 16 |
| Gráfico 03 - Brasil (2020): Pirâmide Etária Absoluta..... | 16 |
| Gráfico 04 - Brasil (2050): Pirâmide Etária Absoluta..... | 17 |

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| INTRODUÇÃO..... | 10 |
| CAPÍTULO 1 – O DIREITO DO IDOSO E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA | 12 |
| 1.1 – A HUMANIDADE E O ENVELHECIMENTO..... | 12 |
| 1.2 – PRECONCEITO E ABANDONO..... | 13 |
| 1.3 – O PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA | 17 |
| 1.4 – O BRASIL E O RECONHECIMENTO DO IDOSO | 20 |
| 1.4.1 – Dos Conselhos de Direitos do Idoso..... | 22 |
| CAPÍTULO 2 – O PODER LEGISLATIVO E O DIREITO DE MORADIA | 25 |
| 2.1 – A CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL E O RECONHECIMENTO DO DIREITO DE MORADIA | 25 |
| 2.2 – DO DIREITO DE MORADIA DO IDOSO..... | 26 |
| CAPÍTULO 3 – A ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO NO CUMPRIMENTO DO DIREITO DE MORADIA DO IDOSO | 29 |
| 3.1 – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU..... | 29 |
| 3.2 – RESERVA ESPECIAL DE UNIDADES HABITACIONAIS AOS IDOSOS | 31 |
| 3.2.1 – Projeto República da Melhor Idade | 33 |
| CONCLUSÃO..... | 35 |
| REFERÊNCIAS: | 37 |
| ANEXO I: TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO..... | 39 |
| ANEXO II: CONTRATO DE CONCESSÃO ONEROSA DE USO DO IMÓVEL..... | 45 |

INTRODUÇÃO

A questão da falta de moradia no Brasil é um tema recente e pouco abordado entre as discussões de legisladores e juristas. Porém é um problema sentido por muitos brasileiros, mormente pelo déficit de moradia que enfrentamos no país.

A situação é ainda pior para as pessoas com mais de 60 anos de idade, tendo em vista que não têm as mesmas facilidades da juventude. Devido às limitações biológicas, o aspecto econômico e os cuidados especiais de que necessitam, os idosos acabam abandonados por suas famílias, permanecendo na dependência da solidariedade alheia, de familiares distantes ou de amigos, que acabam abrigando esses idosos carentes, muitas vezes de maneira precária. E quando essa solidariedade não ocorre, eles são submetidos a asilos ou mesmo sendo obrigados a prática da mendicância.

Diante dessa problemática o Poder Público deve assumir a responsabilidade de cuidar e disponibilizar a assistência necessária, para que essas pessoas possam gozar da tranqüilidade merecida após anos de dedicação e trabalho. Para tanto é necessário que o Estado disponibilize, além de remédios, alimentação e vestuário, uma moradia digna e segura para esses idosos.

Foram utilizados, no decorrer do presente estudo, livros, artigos e pesquisas relacionadas a população idosa e seu expressivo aumento populacional na sociedade brasileira, além de legislações pertinentes e ações efetivas que Poder Público do Estado de São Paulo vêm tomando em relação à moradia digna para os idosos que necessitam de tal recurso.

Inicialmente verificamos qual foi o tratamento dado às pessoas idosas ao longo dos tempos e como a população dessa faixa etária é encarada entre os povos e as civilizações contemporâneas. Verificamos que as sociedades modernas, de um modo geral, cultivam a juventude de forma exagerada, tendo em vista, principalmente, o seu potencial econômico. Os jovens são mais ativos que os idosos e não tem as mesmas limitações próprias da idade avançada. Demonstramos o rápido aumento da população idosa no Brasil, projetando, a partir de gráficos e de estudos realizados por institutos específicos, o número de idosos no país, traçando uma comparação entre 2005 e 2050.

Discorremos o assunto também pelo ponto de vista do Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana, sendo algo inerente a todos os seres humanos, e ainda a intenção do legislador constitucional em proteger essa dignidade, algo previsto desde o

preâmbulo da Constituição, atingindo, conseqüentemente as demais normas, demonstrando que todos somos cidadãos e que devemos gozar de tal cidadania de forma igualitária, independente das condições de cada um, devendo a sociedade responsabilizar-se pela inclusão dos idosos em todas as áreas, visando um resgate da cidadania.

Finalizando o primeiro capítulo do presente trabalho foi demonstrado o reconhecimento da Terceira Idade no ordenamento jurídico brasileiro, sendo observada com mais atenção após a promulgação da Constituição Federal de 1988, com a finalidade precípua de proporcionar melhores condições de vida à população brasileira que já atingiu a chamada “terceira idade”, ou seja, as pessoas com mais de 60 anos de idade.

A Constituição Federal de 1988 já previa que os idosos deveriam ter tratamentos diferenciados, tendo em vista suas particularidades próprias. Em 1994 foi criada a Política Nacional voltada aos interesses e direitos dos idosos, e finalmente, em 2003 foi promulgada a Lei 10.741, chamado de “Estatuto do Idoso”, visando sua proteção efetiva, prevendo a possibilidade de criação de Conselhos Municipais de Direitos dos Idosos, cuja finalidade é de auxiliar e fiscalizar as ações do Poder Público nessa área específica.

No segundo capítulo foram abordados quais os dispositivos constitucionais, e suas influências a partir de documentos e declarações internacionais, que garantem ao homem o direito de moradia digna e quais os dispositivos legais que asseguram aos idosos medidas eficazes no que diz respeito ao direito à moradia.

Por fim, temos no terceiro capítulo a real atuação do Poder Público do Estado de São Paulo em cumprimento aos artigos constitucionais e infra-constitucionais que asseguram o direito de moradia aos idosos e suas ações para solucionar o problema de déficit habitacional.

Demonstramos tal atuação por meio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, também chamada de CDHU, que tem fundamental importância no cumprimento de construção de unidades habitacionais destinadas a população de baixa renda no Estado de São Paulo, separando em seus empreendimentos uma porcentagem exclusiva para atendimento aos idosos e mais, criando inclusive empreendimento próprio às pessoas com mais de 60 anos de idade.

O Poder Público, assim como toda a sociedade, deve trabalhar e se empenhar no sentido de assegurar aos idosos, meios dignos de sobrevivência com qualidade de vida, atuando de forma séria e eficaz, respeitando os dispositivos legais, pois somente dessa forma teremos, doravante, pessoas sem medo de envelhecer, tendo em vista que essa fase da vida ocorrerá de forma tranqüila, harmônica e saudável, sendo assegurada sua plena cidadania a todo o instante.

CAPÍTULO 1 – O DIREITO DO IDOSO E SUA EVOLUÇÃO HISTÓRICA

1.1 – A Humanidade e o Envelhecimento

O fato de envelhecer é algo que assusta e preocupa o ser humano em todos os tempos. O homem ainda rejeita a simples idéia de que um dia irá envelhecer, pois a velhice traz consigo sentimentos negativos como a piedade, fraqueza, limitação, constrangimento, dependência, entre outros mais.

A busca incansável pela juventude é um dos temas mais antigos, abordados, debatidos e escritos, encontrados desde a mitologia ou trechos bíblicos até artigos científicos e receitas “milagrosas” para manter-se jovem. Está intimamente ligada a idéia de que a juventude é a garantia para a felicidade plena. A imortalidade e a eterna juventude sempre foram sonhos do homem.

Pesquisas demonstram que muitas comunidades adotavam diante das pessoas que alcançavam a velhice atitudes que, com o passar dos séculos, converteram-se em regras. Vários desses comportamentos tinham cunho religioso ou então era consequência de determinações de sacerdotes ou ainda da vontade dos reis. Em muitas vezes o respeito e a veneração aos mais velhos se davam em nome dos deuses.

De acordo com investigações arqueológicas descobriu-se que no Código de Hamurabi, um bloco de pedra com 22 artigos gravados que atualmente se encontra no Museu do Louvre, em Paris, continham as primeiras distinções jurídicas ente a infância e a idade adulta, contendo formatos de considerações e direitos dos mais velhos em meio às suas disposições, além de Hieróglifos encontrados no Egito mostram preocupação de se poupar e também assisti as pessoas com mais idade (FERNANDES, 1997).

Tal assunto tem grande relevância e atualmente são encarados de formas diferentes entre os povos. Os indivíduos mais velhos, nas sociedades tribais, ocupam lugar de destaque por serem a memória viva e os guardiões dos valores da comunidade.

Em relação à civilização oriental a condição dos idosos é privilegiada desde a antigüidade até os dias atuais mantendo-se fiéis as tradições, pelo fato de seus filósofos darem grande importância aos conhecimentos dos mais velhos, reconhecendo os valores e

experiências que os idosos adquiriram durante a vida do que as limitações que a idade traz, envelhecer é entendido como sabedoria e os orientais sabem dar valor a esses conhecimentos.

Já no Ocidente ocorre de maneira oposta, há uma maior preocupação com a beleza física e vigor que a juventude proporciona, tal conduta é observada desde a Grécia antiga até os dias atuais. Os gregos foram amantes do corpo jovem e saudável e já excluíaam os mais velhos, razão pela qual a velhice ainda hoje é tratada como uma doença e grande motivo de preocupação.

O envelhecimento está diretamente relacionado com o decréscimo de habilidades. A variação individual na habilidade de pessoas de diferentes faixas etárias é grande. Contudo, mesmo com a evolução da qualidade de vida dos idosos ainda são observadas umas séries de doenças típicas entre as pessoas desta faixa etária, notadamente pelas alterações de algumas funções orgânicas e limitações físicas.

Se considerarmos a palavra “velho” ao pé da letra, temos nos dicionários o significado de tal adjetivo sendo obsoleto, antiquado, gasto pelo uso, etc. Tais adjetivos pejorativos empregados às pessoas com mais de 60 anos, por serem considerados velhos, leva a sociedade a exclusão, ao abandono dessas pessoas, deixando-as desamparadas no momento da vida em que mais necessitam de apoio e ajuda devido as situações físicas e, muitas vezes, financeiras, momento este em que deveriam ter a tranqüilidade para descansar, já que contribuíram muito ao longo da vida para a sociedade.

1.2 – Preconceito e Abandono

O Brasil até bem pouco tempo era conhecido por ser um país jovem, nossa cultura ainda valoriza muito a juventude, sobretudo pelo fato do grande consumo comercial dos adolescentes, sendo mais valorizados por serem economicamente ativos. Atualmente as sociedades ricas, também chamadas de primeiro mundo, tendem a encarar a Terceira Idade de maneira bastante prática e objetiva. O idoso nestas sociedades vê todos os seus direitos serem respeitados, sendo que em determinados países há clara tendência em aproveitar seus conhecimentos inclusive profissionalmente.

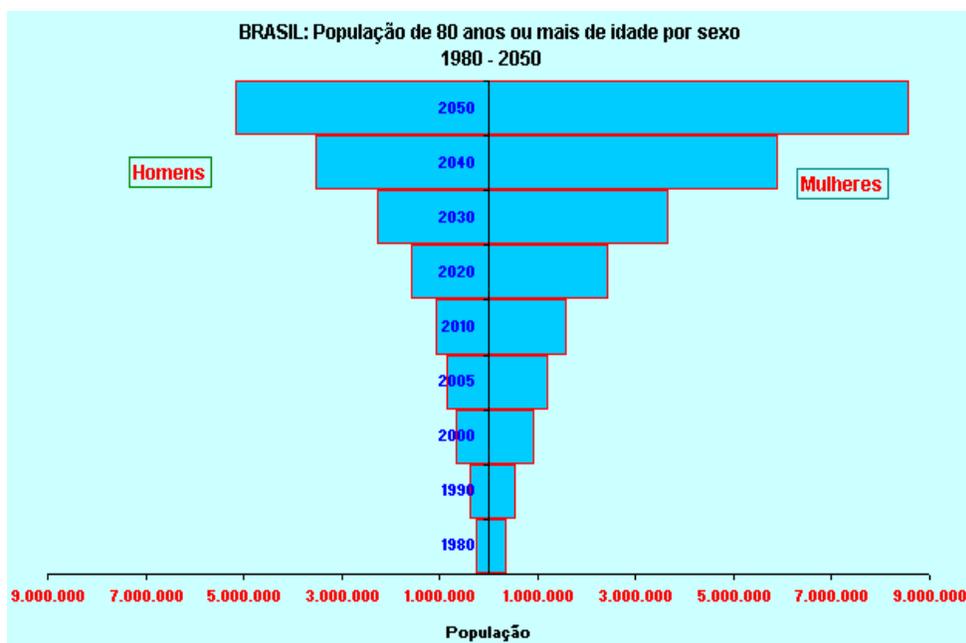
O mesmo não ocorre em sociedades pobres, que tendem a isolar o idoso, não sendo descartada a idéia de considerá-lo inútil. A exagerada valorização da juventude, tão própria da sociedade moderna, contribui muito para piorar a situação das pessoas de Terceira Idade no meio em que vivemos.

Viver por mais tempo, conseguir prolongar a existência e ser parte de um numeroso segmento, são decorrências de avanços provenientes do desenvolvimento das ciências, da tecnologia, da modernidade. Mais do que qualquer outro segmento da sociedade, os idosos são indicadores de progresso e desenvolvimento. Tal afirmação não tem por base os sentimentos ou ideais, tendo em vista que somente as sociedades capazes de produzirem excedente de bens materiais suficiente, incorporam uma população significativa de idosos.

Nas ruas, praças e outros lugares públicos podem encontrar senhores e senhoras que buscam novas formas de viver a velhice. Ser idoso no Brasil é ora ser reverenciado pela mídia, como freqüentador de bailes e programas de terceira idade, ora apresentado como segmento excluído da sociedade, muitas vezes vivendo nas ruas ou vivendo em precárias condições.

De acordo com o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) essa população de idosos representará em 2050 aproximadamente 13% (treze por cento) da população brasileira, demonstrando que o Brasil, seguindo uma tendência mundial, vem aumentando rapidamente a sua população idosa, devido à expectativa de maior tempo de vida dos brasileiros. De acordo com estudos do IBGE o número de pessoas com mais de 60 anos de idade no Brasil deve triplicar até 2050 e o país precisará estar preparado e investir em instituições para cuidar dessa grande parcela da população, conforme demonstrado no gráfico abaixo.

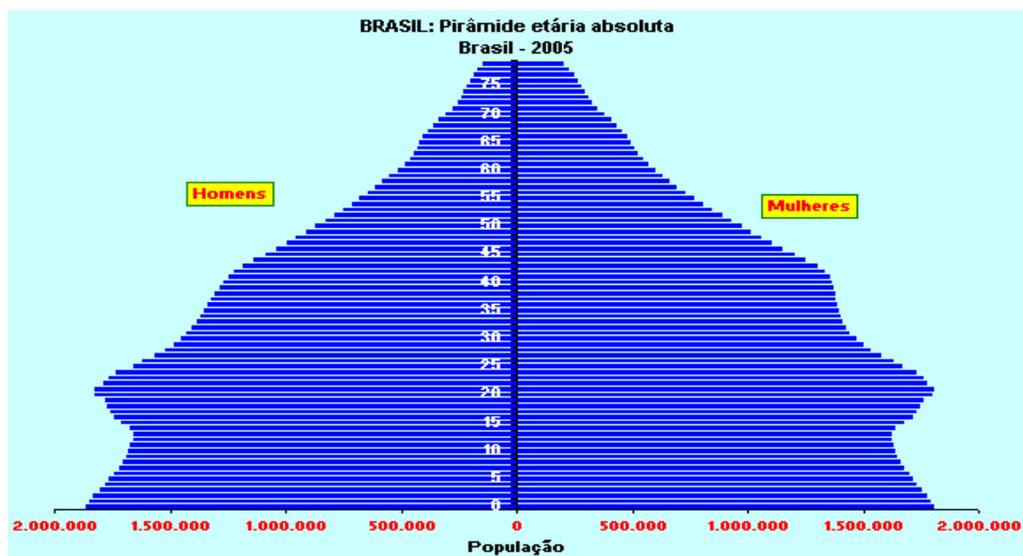
Gráfico 01 – População de 80 anos ou mais de idade por sexo. Projeção 1980-2050.



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

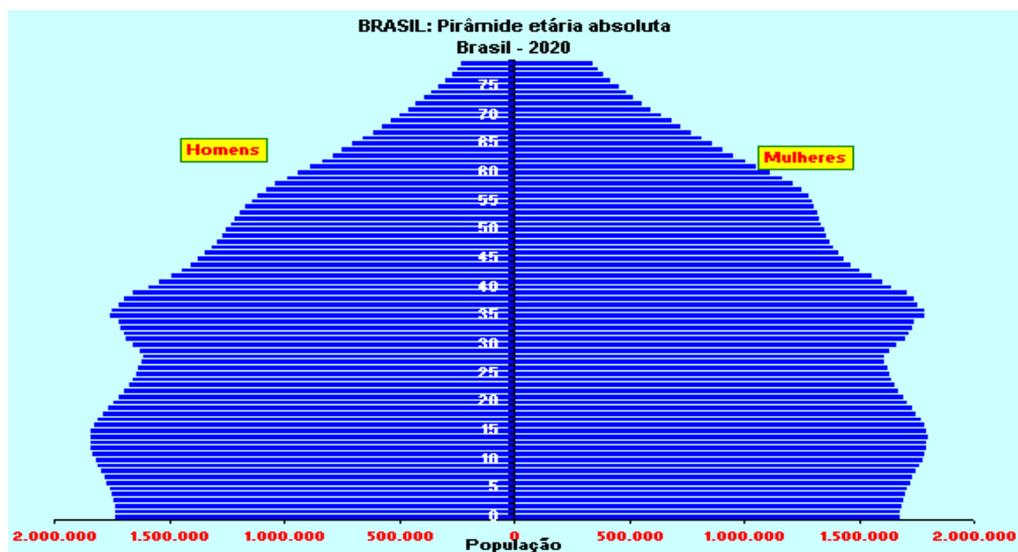
A partir de um levantamento mais preciso do IBGE realizado em 2006, utilizando dados a partir de 1980, demonstra o crescimento populacional das pessoas idosas no Brasil. Os idosos com mais de 70 anos já são atualmente 8,5 milhões de brasileiros ou 4,5% (quatro e meio por cento) da população, conforme nos mostram os gráficos abaixo comparando a Pirâmide Etária Absoluta do ano de 2005 e projetando para o ano de 2020:

Gráfico 02 – Brasil (2005): Pirâmide Etária Absoluta



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

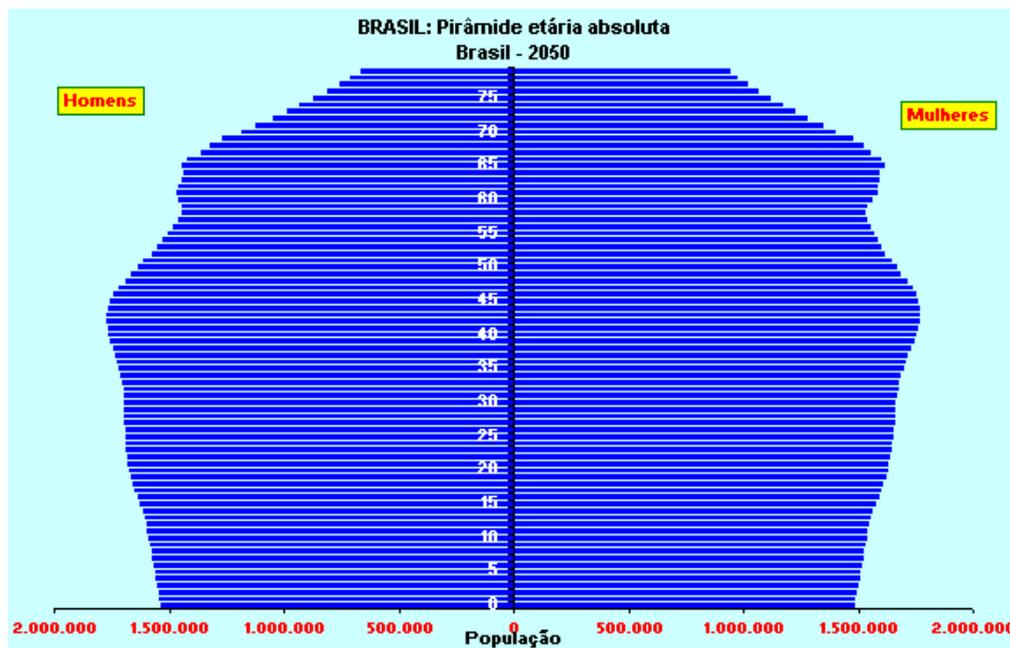
Gráfico 03 – Brasil (2020): Pirâmide Etária Absoluta



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

A previsão do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística é de que em 2050 sejam 34,3 milhões de idosos, que representarão 13,2% da população. Nascem menos brasileiros, que agora vivem mais, enquanto a população envelhece, a família brasileira passa por transformações, e o Estado precisa estar preparado para atender essa massa populacional que se mostra crescente a cada ano, conforme demonstrado no gráfico abaixo:

Gráfico 04 – Brasil (2050): Pirâmide Etária Absoluta



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

Com esse aumento significativo da população idosa no país, com a ociosidade e a falta de perspectiva de vida, os idosos passam a ser mais um motivo de preocupação para as autoridades públicas, vistos como seres prejudiciais a evolução econômica do país, pois em sua maioria, não são economicamente ativos e por necessitarem de cuidados especiais tomam mais tempo e alguns cuidados extras por parte das pessoas que convivem com esses idosos, o que acaba por gerar na exclusão desse indivíduo por seus familiares e conseqüentemente o preconceito da sociedade como um todo em relação ao idoso, acarretando dessa forma o desrespeito, caindo no esquecimento da sociedade e perdendo todo o real sentido, que a Constituição Federal Brasileira garante, da Dignidade e a Cidadania.

Nas palavras da Presidente da Comissão de Defesa dos Direitos de Defesa dos Direitos do Idoso da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção de São Paulo, Munhol (2008):

É interessante como a sociedade é hipócrita quando exclui. E, não percebe que ao fazê-lo, esta mais e mais, gerando uma discriminação sórdida, pois, milhares dos tidos como excluídos, diante da nova visão social iniciada no século 20, são pessoas que, com o avançar da medicina, tornam-se produtivos dentro do seu potencial, e conseqüentemente, cooperam até economicamente para com o País.

Cresce, portanto, o número de pessoas com mais de 60 anos de idade sem o apoio da família no que diz respeito ao apoio financeiro, social e como conseqüência deixando de auxiliar num princípio fundamental que é a moradia digna, acarretando dessa forma a recorrerem a instituições filantrópicas ou então chegando ao extremo sendo submetidos à mendicância. Com o aumento populacional da classe de idosos cresce também o número de pessoas com mais de 60 anos sem moradia própria e sequer digna, que acabam morando de favor, sendo submetidos a humilhações e muitas vezes maus tratos.

Vemos que o conceito de Dignidade da Pessoa Humana, uma das grandes inovações da nossa Constituição Federal, é simplesmente ignorado quando tratamos dos idosos, o que acaba acarretando nos vários problemas que essa população em questão vem enfrentando.

1.3 – O Princípio da Dignidade da Pessoa Humana

A Declaração Universal dos Direitos Humanos, aprovada em 10 de dezembro de 1948, pela ONU, representa um conjunto de princípios tidos como ideal comum de todas as sociedades. A importância do preâmbulo merece ser destacada, demonstrando o embasamento e os propósitos da Declaração. Seu principal fundamento é reconhecer a dignidade da pessoa humana e a igualdade dos direitos, com base na liberdade, justiça e paz.

Sendo assim, percebe-se que tal Declaração reconhece de fato a dignidade sendo algo inerente a todos os seres humanos e de seus direitos iguais e inalienáveis. Fundamenta-se nos princípios dos direitos fundamentais da pessoa humana, reconhecendo dessa forma a dignidade da pessoa humana um direito fundamental e indisponível do indivíduo, intimamente ligada a sua liberdade e igualdade.

Conforme nos explica Pozzoli (2001, p.129):

O ser humano é sujeito de direitos e justamente por isso é uma pessoa com dignidade. Há coisas que pertencem ao ser humano por direito, simplesmente porque é ser humano. E, se tem o direito de realizar seu destino, tem igualmente direito às coisas que se fazem necessárias para isto.

Tal direito considerado inerente à pessoa humana na Declaração Universal dos Direitos Humanos, influenciou Constituição Brasileira de 1988 em seu artigo 1º, inciso III, que trata da dignidade, sendo fundamento do Estado Democrático de Direito em que vivemos, tendo, portanto, a sua inviolabilidade garantida. Sendo que a dignidade da pessoa humana está na premissa de não ser possível à redução do homem a condição de mero objeto do Estado e tampouco de terceiros.

Percebe-se que há claro interesse por parte dos legisladores em dar principal atenção aos Princípios Fundamentais a partir do preâmbulo da Constituição Federal Brasileira de 1988:

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL.

Como vimos o preâmbulo da Constituição trata dos direitos sociais e individuais destinados a uma sociedade fraterna. O valor da fraternidade no ordenamento jurídico foi fortemente difundido após a Revolução Francesa, na Idade Moderna, juntamente com o valor significativo de liberdade e de igualdade, sendo de grande valia para influenciar novos pensamentos e novos valores.

O conceito de fraternidade pressupõe a igualdade de todos os homens e a liberdade do indivíduo, sendo certo supor que fraternidade, liberdade e igualdade estão intimamente ligadas entre si numa relação de interdependência, trazendo consigo a essência da dignidade da pessoa humana.

Sobre a dignidade da pessoa humana, temos nos ensinamentos de Moraes (1997, p.60) conceituando tal princípio:

A dignidade é um valor espiritual e moral inerente a pessoa, que se manifesta singularmente na autodeterminação consciente e responsável da própria vida e que traz consigo a pretensão ao respeito por parte das demais pessoas, constituindo-se um mínimo invulnerável que todo estatuto jurídico deve assegurar, de modo que, somente excepcionalmente, possam ser feitas limitações ao exercício dos direitos fundamentais mas sempre sem menosprezar a necessária estima que merecem todas as pessoas enquanto seres humanos.

A consagração da dignidade da pessoa humana implica em considerar o homem, como o centro do universo jurídico. Esse reconhecimento, que não se dirige apenas a determinados indivíduos, atinge todos os seres humanos e cada um destes individualmente considerados.

Nas palavras de Pozzoli (2001, p.110):

Em uma convivência humana bem constituída e eficiente é fundamental o princípio de que cada ser humano é pessoa, isto é, natureza dotada de inteligência e vontade livre. Por essa razão, possui em si mesmo direitos e deveres, que emanam direta e simultaneamente de sua própria natureza. São direitos e deveres universais, invioláveis e inalienáveis.

Temos, portanto, a que dignidade é o grau de respeitabilidade que qualquer ser humano merece independente de suas condições, não podendo de forma alguma ser confundido com caridade, solidariedade, etc. A Dignidade da Pessoa Humana é fundamento da República Federativa do Brasil, o que se pode concluir que o Estado existe em função de todas as pessoas e não ao contrário. Essa Dignidade há muito deixou de ser um princípio humanitário, filosófico ou mesmo cristão, para se transformar num princípio jurídico, expandindo-se não só pelo constitucionalismo, mas, também por todos os ramos do Direito contemporâneo.

Com o aumento da expectativa de vida dos brasileiros, cresce também a importância que o Poder Público deve dar a essa significativa massa da sociedade atual, para a manutenção da Dignidade e da Cidadania dessa classe que se mostra crescente a cada ano, conforme garante a própria Constituição Federal Brasileira, devendo o Estado promover programas de atendimento exclusivo ao idoso, atuando dessa forma de maneira intensificada, visando o cumprimento dos princípios fundamentais devidamente elencados na própria Constituição Federal.

Nos ensinamentos de Moraes (2004, p. 709):

Mais do que reconhecimento formal e obrigação do Estado para com os cidadãos da terceira idade, que contribuíram para seu crescimento e desenvolvimento, o absoluto respeito aos direitos humanos fundamentais dos idosos, tanto em seu aspecto individual como comunitário, espiritual, e social, relaciona-se diretamente com a previsão constitucional da dignidade da pessoa humana.

Mesmo com idade avançada os indivíduos possuem direitos da mesma maneira como as crianças, os jovens e os adultos. Em virtude de algumas limitações que o envelhecer traz

consigo e alterações nos aspectos biológicos, alguns desses direitos podem converter-se em normas específicas, outros direitos, no entanto, não são específicos, mas sim inerentes a pessoa, independente de suas condições.

1.4 – O Brasil e o Reconhecimento do Idoso

A preocupação com a população idosa no Brasil é recente e passou a ser observada com mais atenção partir da Constituição Federal de 1988, ao contrário das Constituições de 1946 e 1967.

Porém na década de 70, no Estado de São Paulo já eram oferecidas à população idosa atividades de integração e inclusão social, desenvolvidas em três projetos básicos: grupo de convivência de idosos; escolas abertas para o público da terceira idade e ainda trabalho com pré-aposentados. Na década de 80, verificou-se um aumento expressivo do número de associações e federações de aposentados e pensionistas se formando. Em 1985, a partir da criação da Confederação Brasileira de Aposentados e Pensionistas – COBAP, os idosos tiveram maior visibilidade. Tal movimento trouxe elementos que chamaram a atenção da população idosa, com a consciência dos seus direitos e o espírito de cidadania, fazendo com que essa significativa parcela da população despertasse para reivindicar por maior segurança no fim da vida.

Em 05 de Outubro de 1988 foi assinada a Constituição Federal do Brasil, incluindo a velhice como um fator de grande atenção e relevância, trazendo consigo o espírito de Dignidade da Pessoa Humana, Direitos Humanos, Fraternidade além do conceito de Cidadania. Vale ressaltar que tais conceitos somente funcionam na prática em países em que é adotado o regime democrático, em países em que o indivíduo tem participação efetiva na sociedade, atuando e manifestando-se de forma consciente e livre, independentemente da sua raça, religião, orientação sexual ou idade.

A Constituição Federal, logo em seu artigo 1º, inciso II, declara que são princípios fundamentais da República Federativa do Brasil, a cidadania. Não podemos nos esquecer que o idoso, possui status de cidadão e, por conseqüência, deve gozar de sua cidadania através de todos os instrumentos asseguradores da dignidade humana, sem nenhum tipo de distinção, sendo dever do Estado, da família e da sociedade, amparar e garantir o direito a vida às pessoas idosas, assegurando sua participação na comunidade, além de defender sua dignidade e bem estar, e garantindo-lhes o direito à vida, inclusive por meio de programas de amparo

aos idosos que, preferencialmente, deverão ser executados em seus lares, conforme disposto no artigo 230 e seus parágrafos da Constituição Federal.

Com a crescente discriminação e falta de respeito aos idosos, o legislador constituinte, com a finalidade de ser bem claro no texto constitucional, estabeleceu meios legais para que o idoso deixe de ser discriminado e receba o tratamento que lhe é devido. Assim, a Constituição Federal estipula em seu artigo 3º, inciso IV que um dos objetivos fundamentais da República é o de promover o bem de todos, sem discriminação ou preconceitos de origem, raça, cor, sexo, idade, e demais formas de discriminação. Especial destaque na proteção constitucional ao idoso é o papel da família. A família é a base da sociedade e merece atenção especial do Estado. A partir dessa conceituação, o Estado deverá assegurar assistência a cada um dos que a integram, criando mecanismos para coibir a violência no âmbito de suas relações.

Em 24 de Janeiro de 1994, foi assinada a Lei nº. 8.842, dispondo sobre a Política Nacional do Idoso, sendo regida pelos princípios elencados em seu artigo 3º e seus incisos, como a seguir dispõe:

- I – a família, a sociedade e o Estado têm o dever de assegurar ao idoso todos os direitos da cidadania, garantindo sua participação na comunidade, defendendo sua dignidade, bem-estar e o direito à vida;
- II – o processo de envelhecimento diz respeito à sociedade em geral;
- III – o idoso não deve sofrer discriminação de qualquer natureza;
- IV – o idoso deve ser o principal agente e o destinatário das transformações a serem efetivadas por meio desta política;
- V – as diferenças econômicas, sociais, regionais e, particularmente, as contradições entre o meio rural e o urbano do Brasil deverão ser observadas pelos poderes públicos e pela sociedade em geral, na aplicação desta lei.

O governo brasileiro através da Lei n. 8.842 de 04 de janeiro de 1994 criou uma política nacional voltada ao idoso. De acordo com a referida lei, a política nacional do idoso tem por objetivo assegurar os direitos sociais dos idosos, criando condições para promover sua autonomia, integração e participação efetiva na sociedade. A referida lei prevê ainda para a implementação da Política Nacional do Idoso, ações governamentais nas diversas áreas de assistência social, saúde, trabalho, educação, habitação, justiça, cultura, esporte, lazer, entre outras indispensáveis para a qualidade de vida.

Devidamente fundamentada na Constituição Federal, foi aprovado pelo Congresso Nacional e sancionado no dia 1º de outubro de 2003, depois de anos de discussões o Estatuto do Idoso, Lei 10.741/2003, que desencadeou diversas outras medidas de apoio ao idoso.

Trata-se de Legislação moderna, na mesma linha do Estatuto da Criança e do Adolescente e do Código do Consumidor. A aprovação do Estatuto do Idoso demonstra preocupação da sociedade brasileira com o seu novo perfil populacional.

Sobre o Estatuto do Idoso, temos nas palavras de Moraes (2004, p. 709):

[...] visa consagrar os direitos de todas as pessoas com idade igual ou superior a 60 anos, garantindo-lhes o pleno gozo de todos os direitos fundamentais inerentes à pessoa humana e afirmando o princípio da solidariedade, ao obrigar a família, a comunidade, a sociedade em geral e o Poder Público a assegurarem, com absoluta prioridade, a efetivação dos direitos referentes à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito, e à convivência familiar comunitária.

O nível de respeitabilidade ao respeito aos direitos dos idosos demonstram o grau de desenvolvimento de educação de um povo, e somente com a educação a princípios fundamentais podemos garantir a perpetuação e a eficácia do Estado Democrático de Direito, a partir de conscientização de cidadania e Justiça em todos os cidadãos.

O Estatuto do Idoso garante respeito, liberdade, dignidade, além da responsabilidade da sociedade e também do Estado em assegurar aos idosos tais direitos fundamentais, como expõe o 10º do Estatuto “*É obrigação do Estado e da sociedade, assegurar à pessoa idosa a liberdade, o respeito e a dignidade, como pessoa humana e sujeito de direitos civis, políticos, individuais e sociais, garantidos na Constituição e nas leis*” (BRASIL, Lei 10.741/2003).

A população idosa compõe um dos grupos prioritários no atendimento assistencial, tendo em vista as fragilidades e limitações próprias do ciclo de vida ligado à situação precária no tocante ao aspecto econômico, acarretando conseqüentemente em sua exclusão social.

Na sociedade brasileira, essa realidade em que vivem os idosos acumulado ao crescimento acelerado da população com mais de 60 anos de idade, acarreta em grande preocupação com a maneira em que vivem essas pessoas e em quais situação, sendo merecedora de atenção por parte do Poder Público e da sociedade, não podendo ser ignorada devendo o envelhecimento ser tratado como um direito social.

1.4.1 – Dos Conselhos de Direitos do Idoso

A Constituição da República Federativa do Brasil, prevê a criação de formas e canais de participação, oferecendo para tanto a criação de Conselhos, Conferências, Fóruns, Orçamento participativo, Plebiscito, iniciativa popular de lei e ainda referendo.

Os Conselhos gestores de políticas públicas são, atualmente, o principal canal constitucional de participação do povo, encontrada nas três instâncias de governo – federal, estadual e municipal. São espaços públicos de composição plural, pois admite a participação de pessoas de qualquer gênero, crença, idade, sexo, etc., e paritária, ou seja, sua composição far-se-á de um número par de Conselheiros, funcionando como um elo entre o Estado e a Sociedade Civil. Têm sua natureza deliberativa e consultiva, cuja função é formular e controlar a criação e execução de políticas públicas.

A Lei 8.842/94, visando maior proteção aos direitos dos idosos, impôs a obrigatoriedade de criação de Conselhos gestores, conferido, dessa forma, aos Conselhos a prerrogativa de participação na coordenação geral de tal Política, devidamente disposto em seu Capítulo III – Da Organização e Gestão, em seu artigo 6º, dispondo o seguinte:

Os conselhos nacional, estaduais, do Distrito Federal e municipais do idoso serão órgãos permanentes, paritários e deliberativos, compostos por igual número de representantes dos órgãos e entidades públicas e de organizações representativas da sociedade civil ligadas à área.

Os Conselhos de direitos dos idosos são compostos por pessoas representantes de entidades governamentais e não-governamentais de atendimento exclusivo ao idoso, pastorais da pessoa idosa, associações de aposentados, grupos de convivência de idosos, profissionais que atuam no atendimento ao idoso, idosos, usuários de serviços públicos, entre outros que possuam vinculação as questões ligadas aos interesses desse numeroso segmento da sociedade.

Com a elaboração e conseqüentemente a promulgação da Lei 10.741/2003, o Estatuto do Idoso, em seu artigo 7º, foi estabelecido que fosse de competência dos Conselhos de direitos do idoso a tarefa de zelar pelos direitos dos idosos, supervisionar, acompanhar, fiscalizar e avaliar as Políticas Nacionais, Estaduais e Municipais do Idoso, além de receber e encaminhar denúncias de infrações aos direitos dos idosos, requisitar vistorias e elaborar relatórios periódicos para o Ministério Público e também para a Vigilância Sanitária, realizar campanhas de divulgação e exercício dos direitos dos idosos, promover cursos de capacitação de profissionais que atuam na prestação de serviços em atendimentos aos idosos, bem como para os Conselheiros e demais pessoas interessadas, sempre exigindo a publicidade das prestações de contas dos recursos públicos e privados recebidos pelas entidades de atendimento aos idosos (vale ressaltar que as entidades devem inscrever seus programas junto ao Conselho para que possam concorrer às verbas destinadas pelo Poder Público).

Dessa forma é grande a responsabilidade que se coloca diante dos Conselhos e seus membros, pois devem auxiliar a tornar eficazes às medidas protetivas previamente estabelecidas nas legislações de proteção especial aos idosos. Nesse cenário, torna-se necessária a adoção de políticas públicas e participação constante dos Conselhos de Direitos dos idosos além da efetiva participação da sociedade civil, que respondam às necessidades desse importante segmento. Entre as necessidades evidenciadas nas diversas áreas, assume papel importante a questão da habitação.

CAPÍTULO 2 – O PODER LEGISLATIVO E O DIREITO DE MORADIA

2.1 – A Constituição da República Federativa do Brasil e o Reconhecimento do Direito de Moradia

O acelerado processo de industrialização sem controle ocorridos no Brasil em meados do século XX, acarretou conseqüentemente em uma urbanização rápida e desenfreada, gerando dessa forma uma grande demanda de moradia, sendo certo que uma moradia digna é uma necessidade humana vital, indispensável para uma vida com dignidade.

Nesse sentido, tratando especificamente sobre o direito de moradia, a Constituição Federal de 1988, a partir do seu Capítulo II, dispõe sobre os Direitos Sociais, sendo tratados como direitos fundamentais do ser humano, de observância obrigatória em um Estado Social de Direito, tendo como finalidade a melhoria de condições de vida, visando à efetivação da igualdade social e ainda viabilizando a todos os brasileiros acesso a níveis dignos de subsistência, sendo consagrados como fundamentos do Estado democrático. A referência expressa do direito de moradia na Constituição Federal sendo considerada como um direito social simboliza-se numa espécie de ruptura com a maneira pela qual a questão da moradia sempre foi tratada no Brasil, ou seja, como um problema e não como um direito que pode ser utilizado como forma de solucionar outros problemas sociais graves que o Brasil enfrenta.

O reconhecimento do direito a moradia pela Constituição da República brasileira se deu a partir da Emenda Constitucional nº. 26, datada de 14 de fevereiro de 2000, sendo resultante de grande pressão por parte de organizações populares relacionadas à luta pela moradia digna no país.

Em virtude da referida Emenda, foi inserido no artigo 6º da Constituição Federal de 1988 o reconhecimento do direito de moradia como direito social, trazendo em sua redação que *“São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”* (BRASIL, Constituição Federal).

Vale ressaltar que foi decisiva a influência de documentos e Declarações Internacionais para que a Constituição do Brasil reconhecesse e protegesse o direito de moradia como valor fundamental na sociedade, tendo em vista que antes disso, o direito à moradia já vinha sendo reconhecido como um direito humano em diversos tratados em que o Brasil fazia parte, tais como a Declaração Universal dos Direitos do Homem de 1948, em seu

artigo XXV, item 1 que trata, entre outros, sobre o direito de habitação ; o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966 no artigo 11, que dispõe sobre o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si própria, bem como para a sua família, inclusive no tocante à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, para uma melhor qualidade de vida; a Convenção Internacional sobre todas as formas de eliminação de Discriminação Racial de 1965, no artigo V, que trata sobre a proibição de discriminação racial garantindo a igualdade quanto ao direito de habitação; a Convenção sobre os Direitos da Criança de 1989, em seu artigo 27, item 3 que dispõe sobre as medidas que os Estados deverão adotar para auxiliar os pais ou responsáveis pela criança a tornar efetivo o direito a habitação; entre diversos outros documentos internacionais que dispõe sobre a questão da proteção ao direito de moradia.

Tais documentos foram fundamentais para que o ordenamento jurídico brasileiro incluísse em seus dispositivos legais o direito de moradia, possibilitando que as leis de proteção aos direitos dos idosos assegurem tal preocupação em seus textos legais.

2.2 – Do Direito de Moradia do Idoso

A inclusão social do idoso tornou-se objeto de difícil alcance, onde se destaca os aspectos de ordem social, econômica, política, regional e cultural, marcados pelas profundas desigualdades de oportunidade e acesso ao uso do direito e à prática da cidadania, sendo certo que cidadão é aquele indivíduo que, de maneira organizada, atua de alguma forma na sociedade, e ao exercer seu papel social o homem utiliza suas prerrogativas da cidadania, sendo fundamento da Constituição brasileira. O Brasil há tempos deixou de ser um país de jovens, passando a ser um país em acelerado processo de envelhecimento, transformando a nossa realidade social.

Esse crescimento populacional exige do Estado e da sociedade ações efetivas voltadas à garantia dos direitos fundamentais dos idosos. Diante de tanto descaso e do rápido aumento populacional da população idosa no Brasil, o Poder Legislativo, com a decisiva colaboração da sociedade civil, buscou criar um conjunto de normas voltadas a dar maior efetividade aos dispositivos constitucionais que garantem, entre outros direitos, a moradia digna a todo ser humano, independentemente de sua idade. O Poder Legislativo, com a finalidade de aumentar a atenção e proteção a esta crescente classe populacional se viu na

obrigação de regulamentar normas específicas de conduta para a proteção do idoso, dessa forma temos em nosso ordenamento jurídico leis de proteção aos idosos.

Buscando maior eficácia do texto constitucional a Lei 8.842/94 deu ênfase ao direito de moradia do idoso em seu Capítulo IV – Das Ações Governamentais, em seu artigo 10, inciso V, garantindo o seguinte:

Art. 10. Na implementação da política nacional do idoso, são competências dos órgãos e entidades públicos:

[...] V - na área de habitação e urbanismo:

- a) destinar, nos programas habitacionais, unidades em regime de comodato ao idoso, na modalidade de casas-lares;
- b) incluir nos programas de assistência ao idoso formas de melhoria de condições de habitabilidade e adaptação de moradia, considerando seu estado físico e sua independência de locomoção;
- c) elaborar critérios que garantam o acesso da pessoa idosa à habitação popular;
- d) diminuir barreiras arquitetônicas e urbanas;

Também sobre o direito do idoso a uma moradia digna, Estatuto do Idoso garantiu em seu Capítulo IX, que dispõe sobre a Habitação, a partir do artigo 37 o direito do idoso em residir em moradia digna, em conformidade com a Carta Magna, dispondo que “*O idoso tem direito à moradia digna, no seio da família natural ou substituta, ou desacompanhado de seus familiares, quando assim o desejar, ou ainda em instituições pública ou privada*” (BRASIL, Lei 10.741/2003).

Quando os idosos não querem residir com seus familiares ou não possui grupo familiar, o Estatuto prevê a possibilidade de criação de instituições públicas ou privadas, com as devidas exigências que a própria legislação estabelece entre elas a manutenção dos padrões de habitação condizentes com as necessidades desses idosos, além de condições dignas de higiene, cuidados especiais, alimentação regular.

O artigo 38 garante dispõe sobre o dever do Poder Público no que tange a essa garantia de moradia digna, dando prioridades ao atendimento dos idosos nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, reservando 03% das unidades residenciais prioritariamente para o atendimento aos idosos e ainda adotar critérios para o financiamento compatíveis com a realidade financeira que os idosos possuem, para que possam ter plenas condições de serem atendidos, além de garantir que haja a implantação de equipamentos urbanos e comunitários voltados a população idosa.

Em 16 de dezembro de 1991, em Assembléia Geral das Nações Unidas foi declarado os Princípios das Nações Unidas em Favor das Pessoas de Idade, garantindo logo em seu item

1º que “*As pessoas de idade devem ter acesso à alimentação, água, moradia, vestimenta e atenção à saúde adequados, através de recursos (renda), apoio de suas famílias e da comunidade e sua própria auto-suficiência*”.

Tal item foi criado tendo por base a independência das pessoas de idade, tendo em vista que o Estado, a família e a sociedade devem disponibilizar meios de maneira acessiva aos idosos tais recursos elencados no item 1 da Declaração, deixando à critério desses idosos escolherem o que consideram melhor para si. Ainda em relação aos Princípios das Nações Unidas em Favor das Pessoas de Idade, visando a independência do idoso, no que diz respeito a moradia, dispõe o item 6 que as pessoas de idade devem ter o direito de poder morar em seu próprio domicílio, desde que lhes sejam possíveis.

Diante do que foi determinado pela Constituição Federal, e demais leis que visam a proteção dos direitos dos idosos, no que diz respeito a moradia digna, os Estados da República Federativa do Brasil devem desenvolver programas habitacionais que atendam aos dispositivos elencados na referida lei, visando atender a grande demanda de idosos que necessitam de um lar digno para que possam gozar da tão merecida tranquilidade neste estágio da vida.

CAPÍTULO 3 – A ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO NO CUMPRIMENTO DO DIREITO DE MORADIA DO IDOSO

O Governo do Estado de São Paulo, com o objetivo de atender o déficit de moradia no Estado e com a finalidade de atender também o dispositivo legal previsto no Estatuto do Idoso em seu artigo 37 e 38, além de combater a solução simplista de remanejar esses idosos para asilos ou retiros, fora do seio de sua família, criou uma das maiores empresas promotoras de moradias populares do Brasil, objetivando atender a população de baixa renda, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.

3.1 – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Empresa do Governo do Estado de São Paulo, vinculada à Secretaria da Habitação, é atualmente o maior agente promotor de moradia popular no Brasil. Tem por finalidade executar programas habitacionais em todo o território do Estado, voltados prioritariamente para o atendimento da população de baixa renda e atende famílias com renda na faixa de 1 a 10 salários mínimos.

Além de produzir moradias, a CDHU também intervém no desenvolvimento urbano das cidades, seguindo orientações e diretrizes da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo.

Empresa de economia mista, hoje conhecida como CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - foi fundada em 1949 e durante toda sua história no Estado de São Paulo já teve vários nomes tais como: CECAP, CODESPAULO e CDH, sendo que sua atual denominação ocorreu a partir de 1989.

A criação desse órgão aponta para uma preocupação por parte do Estado com a agenda social: a reunião de esforços, por parte do governo, para viabilizar um processo de produção de moradias voltado a uma camada da população que, a partir do final da Segunda Guerra Mundial, começava a se concentrar nas cidades em função de um forte processo de urbanização, causado pela industrialização pela qual passou o país.

Nos empreendimentos realizados no interior as famílias eram subsidiadas pela não incidência das contrapartidas da Prefeitura Municipal. Já na Região Metropolitana, ao contrário, todos os custos eram incidentes, o que tornava o preço final da unidade habitacional posta à venda muito maior do que as construídas no interior do Estado. A fim de viabilizar o total atendimento à demanda de baixa renda e tendo em vista todos os custos de produção, notadamente aquele referente aos terrenos desapropriados, foi implantado um sistema de subsídio à família contemplada. O valor de financiamento era a somatória de todos os custos incidentes. Criou-se, porém, um mecanismo que aproximava ainda mais a prestação a ser paga pela família à sua efetiva capacidade de pagamento, baseado em seus rendimentos mensais. Famílias com menor renda pagariam valores menores de prestação, sendo assim mais acessíveis, já aquelas famílias que tivessem rendas maiores e conseqüentemente mais condições financeiras, pagariam prestações maiores. O valor da prestação devida pelo mutuário, portanto, era o valor da prestação real menos a capacidade de pagamento da família. O resto era coberto pelo que se convencionou chamar de “bônus”. Esse bônus é regressivo ao longo do período de financiamento. Toda essa estrutura para não deixar de atender o público alvo da CDHU, ou seja, a população de baixa renda, estimulando as famílias a participarem dos programas oferecidos pela CDHU.

A partir do ano de 1990, a CDHU foi marcada por um crescimento ainda maior em sua produção em virtude da implantação de recursos financeiros. Foi promulgada, no final de 1989, dispositivo legal que destina os valores auferidos a título do aumento da alíquota do ICMS, em 01 (um) ponto percentual, à produção habitacional. Trata-se da Lei 6556/89, que passou a vigorar no exercício fiscal de 1990. É importante lembrar que a Lei que aumenta a referida alíquota tem sido renovada anualmente.

Com um maior volume na produção, sobretudo em municípios do interior do Estado, verificou-se a necessidade de instalação de Escritórios Regionais por todo o Estado, numa tentativa de iniciar um processo de descentralização das ações da CDHU, aumentando sua área de atuação além de facilitar o atendimento aos beneficiários de unidades habitacionais do interior do Estado.

De 1995 até hoje, em virtude da mudança de comando no Governo do Estado de São Paulo, a CDHU expandiu e diversificou ainda mais sua produção, desempenhando importante papel de agente indutor de desenvolvimento econômico, urbano e social.

3.2 – Reserva Especial de Unidades Habitacionais aos Idosos

A insuficiência de oferta de programas de moradia voltados ao idoso de baixa renda, muitas vezes induz à institucionalização em entidades sociais. Assim, a implementação de propostas inovadoras vem ao encontro das novas demandas procedentes da questão social do envelhecimento, oferecendo respostas concretas de atendimento aos idosos, que potencializam sua convivência com a sua família e a comunidade em que vive.

O Governo do Estado de São Paulo, por meio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, em cumprimento com o disposto no artigo 38, I, disponibiliza em todos os seus Empreendimentos de Habitação 05% (cinco por cento) das unidades para os idosos, ou seja, 02% (dois por cento) a mais do que foi definido pela Lei 10.741/2003 (Estatuto do Idoso), isso se dá pelo fato do Ministério Público juntamente com a CDHU terem assinado um T.C.A. estabelecendo essa porcentagem, entre outras normas específicas, com a finalidade de melhor atendimento ao idoso.

Nesse Termo de Ajustamento de Conduta ficou estabelecido que a CDHU devesse reservar 05% (cinco por cento) de suas unidades residenciais em construção ou em fase de comercialização ou que ainda serão construídas ou comercializadas para atendimento prioritário de idosos e ainda assegurar aos idosos critérios compatíveis com os rendimentos da aposentadoria e pensão a fim de que possa suportar os encargos contratuais, normas estas totalmente de acordo com o Estatuto do Idoso.

Entretanto a CDHU, em sua norma interna, regulamenta que essa Reserva Especial somente deverá ser destinada única e exclusivamente a moradia do idoso. Tal medida é formalizada através de contrato denominado “Instrumento Contratual de Concessão Onerosa de Uso de Imóvel”.

Tal procedimento tem com base legal a possibilidade da concessão de direito real de uso na hipótese de se tratar de terreno público, sendo previsto inicialmente no Código Civil de 1916, e posteriormente regulamentado pelo Decreto-lei nº. 271 de 1967. A concessão de direito real de uso, também conhecida por CDRU, é a possibilidade que o Poder Público tem de regularizar ocupações precárias ou irregulares por meio de um contrato. Tal concessão tem natureza tipicamente contratual e consiste num acordo de vontades entre o particular e o Poder Público. A CDRU está prevista no artigo 7º e seus parágrafos do Decreto-lei nº. 271/67, dispondo o seguinte:

Art. 7º - É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social.

§ 1º - A concessão de uso poderá ser contratada por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, e será inscrita e cancelada em livro especial;

§ 2º - Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos, os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas;

§ 3º - Resolve-se a concessão antes de seu termo, desde que o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato ou termo, ou descumpra cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º - A concessão de uso, salvo disposição contratual em contrário, transfere-se por ato "inter vivos", ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

Por se tratar de instrumento contratual, há, portanto, uma margem de liberdade para definir e pactuar as cláusulas contratuais no que diz respeito à permanência da ocupação, quanto à onerosidade ou à gratuidade do contrato, à possibilidade de sua transmissão a terceiros, entre outras que forem pertinentes. Desta forma a CDHU estipulou em seu Contrato de Concessão Onerosa de Uso do Imóvel que será cobrada uma determinada quantia para a ocupação e uso do imóvel, quantia esta compatível com os rendimentos dessa família beneficiária.

Quanto ao tempo de permanência, ficou estabelecido que será permitido a ocupação do imóvel pelo beneficiário até o seu falecimento, ou seja, o imóvel em questão não será quitado e nem mesmo passível de Inventário. Conforme cláusula contratual, o contrato poderá ser rescindido pelo falecimento do beneficiário da unidade habitacional no caso deste não residir com seu cônjuge ou companheiro, e este imóvel será destinado a outro idoso do município que não foi atendido anteriormente pelo programa. Na hipótese do Beneficiário residir no imóvel com seu cônjuge ou companheiro, a concessão poderá ser transferida ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, desde que este tenha idade igual ou superior a 60 anos e que possua rendimentos suficientes para assumir os encargos contratuais.

Entende-se que dessa forma torna-se mais justa a destinação exclusivas das unidades habitacionais aos idosos, tendo em vista que o imóvel em questão será utilizado por outros idosos, sem a necessidade de construção imediata de novas moradias, atendendo de forma mais rápida e eficiente o disposto nas leis de proteção aos idosos.

3.2.1 – Projeto República da Melhor Idade

O condomínio “República da Melhor Idade” é um projeto-piloto realizado em parceria entre a Secretaria da Habitação – SH do Estado de São Paulo, através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU e a Secretaria Estadual de Assistência e Desenvolvimento Social – SEADS. Tal projeto foi concebido como alternativa para responder à demanda social de moradia para os idosos de baixa renda, no Estado de São Paulo.

O projeto "Condomínio República da Melhor Idade", foi inaugurado em dezembro de 2004 na cidade de São Paulo. Para a concretização do projeto, a CDHU disponibilizou um edifício, com 66 apartamentos, nos quais os idosos poderão residir com seus familiares a título de concessão onerosa de uso.

Dessa forma, o projeto vem beneficiando 66 idosos e suas famílias. Os ambientes internos dos apartamentos foram cuidadosamente projetados especialmente para atender às necessidades de segurança, conforto e acessibilidade do idoso; bem como as áreas de uso comum, para o desenvolvimento de atividades que propiciem a integração, a inclusão social e a convivência, minimizando os efeitos do isolamento e da solidão.

Os apartamentos com 02 (dois) dormitórios e área média de 48m², foram devidamente adaptados para receber os idosos, com a instalação de barras de proteção, piso antiderrapante, interruptor paralelo no quarto e interfone, entre outras melhorias, e ainda conta com 02 (duas) unidades especiais para usuários de cadeiras de rodas. O edifício tem 11 (onze) pavimentos, 02 (dois) elevadores e área total de 1.242 metros quadrados, além de salas de atividade (terapia ocupacional e fisioterapia) e lazer no pavimento térreo. Cuidados que garantem sociabilidade, conforto e acessibilidade aos moradores.

A finalidade de tal projeto além de minimizar a demanda que há de moradia, visa também a melhoria da qualidade de vida dos idosos. Para isso, conta com o apoio de uma entidade social - a Sociedade Pro Moradia São Vicente de Paulo que, conveniada à SEADS – Secretaria de Estado de Assistência e Desenvolvimento Social, desenvolve o Projeto Social e faz a gestão do condomínio, que tem a atribuição de supervisionar o trabalho social, além de repassar os recursos para a gestão condominial.

Os requisitos para participar e usufruir da República da Melhor Idade, são pessoas com 60 anos ou mais, independentes no desempenho para atividades de vida diária, com renda mensal individual de até dois salários mínimos, com pelo menos 3 anos de residência na área central do município de São Paulo, obrigatoriamente acompanhados de seu cônjuge e/ou familiares, no limite de quatro pessoas por apartamento, que não possuam imóvel próprio no

Estado ou financiamento habitacional no País, nem tenham sido atendidos por programas da CDHU, e que tenham sido pré-selecionados por entidade social habilitada pela SEADS, de acordo com critérios publicados em edital de 24 de setembro de 2004. Atualmente todas as unidades estão ocupadas, com uma delas destinada em comodato para uso residencial da Sociedade Pró Moradia São Vicente de Paulo. Há uma lista de suplentes para futuras ocupações quando houver unidades disponíveis e não há previsão de nova inscrição.

Tal projeto tem como finalidade principal resgatar a dignidade das pessoas idosas, não as afastando de seus familiares, além de reintegrá-los na sociedade, de tal forma que minimize os preconceitos e limitações que essas pessoas enfrentam no dia a dia.

CONCLUSÃO

A sociedade brasileira está vivendo uma transformação populacional. O Brasil está, seguindo uma tendência mundial, vendo as pessoas com mais de 60 anos de idade ocuparem uma expressiva parcela da população. Viver por mais tempo, e ser parte de um numeroso segmento, é decorrência de avanços provenientes do desenvolvimento econômico, das ciências e da tecnologia, tornando-se consequência de uma sociedade moderna.

Esse significativo aumento populacional acarreta algumas preocupações que antes eram irrelevantes, tais como a questão do déficit de moradia para os idosos. O processo natural do envelhecimento seria muito menos traumático se as pessoas habitassem moradias dignas, independentes de favores, sem os constantes maus tratos noticiados ou esquecidos em programas asilares.

Neste sentido, com o rápido envelhecimento da população brasileira, faz-se necessária uma urgente reformulação nas formas de planejamento e execução das ações governamentais de assistência aos idosos.

A função da moradia digna aos idosos vai muito além de suas necessidades naturais de ocuparem um lar seguro e confortável, o fato desses idosos residirem em moradias dignas, com a infra-estrutura adequada para as suas limitações, decorrente do ciclo natural de envelhecimento, influencia diretamente nas questões de saúde física e emocional desses idosos, sua inclusão social, liberdade de ir e vir através de adequações arquitetônicas, pleno exercício da cidadania, entre outros. Para tanto, um somatório de esforços devem ser empregados pelos governantes e por toda a sociedade civil.

O Estado, em conformidade com a legislação vigente, deve proporcionar medidas para disponibilizar moradias aos idosos que não possuem apoio familiar ou financeiro suficientes para sua própria manutenção, promovendo programas habitacionais de atendimento às pessoas da chamada “terceira idade”, proporcionando-lhes moradia e a atenção necessária no que diz respeito ao bem estar, melhor qualidade de vida, recreação e lazer, assim como sua integração e participação na sociedade, através de um atendimento prioritário, em ambiente adequado que lhes propiciem tranquilidade, satisfação e bem estar.

O Poder Público do Estado de São Paulo, através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, disponibiliza em seus Empreendimentos reserva especial para atendimento exclusivo aos idosos.

Entretanto, o que vejo no dia-a-dia, como estagiário na CDHU há 3 anos, que tais medidas são insuficientes para atender toda uma demanda reprimida por anos de esquecimento pelo poder público. Certo é que muitos idosos não irão conseguir ocupar uma das unidades habitacionais disponibilizadas, tendo em vista que, a grande demanda dificulta a distribuição das unidades que são feitas mediante sorteio público após prévia inscrição no programa habitacional.

Razão pela qual, o Poder Público do Estado de São Paulo, por meio da Secretaria da Habitação do Estado, deve agora correr contra o tempo e estudar medidas mais eficazes e de maior amplitude, tendo em vista que, conforme demonstrado durante o presente trabalho, a população idosa tende a crescer cada vez mais, não sendo suficientes os programas oferecidos pela CDHU, acarretando em mais abandono e discriminação, levando esses idosos a ocuparem sub-habitações num estágio da vida em que mais necessitariam de cuidados, conforto e segurança.

REFERÊNCIAS:

AQUINI, Marco. Fraternidade e Direitos Humanos. In: CASO, Giovanni; CURY, Afife. et.al. (orgs). **Direito e Fraternidade**. São Paulo: LTR, 2008.

BRAGA, Pérola Melissa Viana. **O idoso e o direito de morar sozinho**. Disponível em <http://www.direitodoidoso.com.br>. Acesso em: 03 de junho de 2008.

CDHU - **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo**. Disponível em < <http://www.habitacao.sp.gov.br/http/indexhtm.htm>>. Acesso em 16 de maio de 2008.

DA SILVA, Wladimir Novaes. **Comentários ao Estatuto do Idoso**. São Paulo: LTR, 2004.

DOS SANTOS, Fernando Ferreira. **Princípio Constitucional da Dignidade da Pessoa Humana**. Fortaleza: Celso Bastos Editor, 1999.

FERNANDES, Flávio da Silva, **As Pessoas Idosas na Legislação Brasileira**. São Paulo: LTR, 1997.

FERNANDES, Flávio da Silva, **Envelhecimento e Cidadania**. Disponível em: <<http://www.direitodoidoso.com.br/>>. Acesso em 23 de junho de 2008.

GORIA, Fausto. Fraternidade e Direito: Algumas Reflexões. In: CASO, Giovanni; CURY, Afife.et.al. (orgs). **Direito e Fraternidade**. São Paulo: LTR, 2008.

IBGE – **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**: Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/projecao_da_populacao/piramide/piramide.shtm> Acesso em 17 de agosto de 2008.

IPEA – **Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada**: Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/default.jsp>> Acesso em 23 de julho de 2008.

MATTOS, Liana Portilho. Viver, Morar, Transitar: o Homem e a Cidade. In: ROCHA, Carmem Lúcia Antunes (coord.). **O Direito à Vida Digna**. Belo Horizonte. Fórum, 2004.

GORIA, Fausto. Fraternidade e Direito: Algumas Reflexões. In: CASO, Giovanni; CURY, Afife. et.al. (orgs). **Direito e Fraternidade**. São Paulo: LTR, 2008.

MORAES Alexandre, **Direito Constitucional**. São Paulo: Atlas, 2004.

MORAES Alexandre, **Direitos Humanos Fundamentais**. São Paulo: Atlas, 1997.

MUNHOL, Maria Elisa. **O Idoso**. Disponível em: <http://www2.oabsp.org.br/asp/comissoes/estudos_idoso/mensagens/idoso.htm> Acesso em: 25 de agosto de 2008.

NEGROMONTE, João. **Direito do Idoso...modernidade e construção social**. Disponível em: <<http://www.direitodoidoso.com.br/>> Acesso em: 03 de junho de 2008.

POZZOLI, Lafayette, **Maritain e o Direito**. São Paulo: Edições Loyola, 2001.

RAMOS, Paulo Roberto Barbosa. **O Estatuto do Idoso (primeiras notas para um debate)**. Disponível em: <http://www.direitoidoso.com.br>. Acesso em: 23 de julho de 2008.

RIOS, Raquel. Vida Livre: a Liberdade e a Convivência Social. In: ROCHA, Carmem Lúcia Antunes (coord.). **O Direito à Vida Digna**. Belo Horizonte. Fórum, 2004.

VADE MECUM: **Constituição da República Federativa do Brasil**. Saraiva, 2006

VADE MECUM: **Lei nº. 10.741 de 1º de outubro de 2003**. Saraiva, 2006.

ANEXO I: Termo de Compromisso de Ajustamento



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Termo de Compromisso de Ajustamento

Compromisso de ajustamento que entre si celebram o Ministério Público do Estado de São Paulo e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, visando a destinação de imóveis populares para idosos e pessoas portadoras de deficiência em seus empreendimentos, dentre outros compromissos que lhe beneficiem.

A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, neste ato representada por sua Superintendente Jurídica, a Dra. YARA LÚCIA LEITÃO, portadora da OAB nº. 29.561, doravante denominada CDHU e o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, neste ato representados por seus Promotores de Justiça que esta subscrevem, Lauro Luiz Gomes Ribeiro, Júlio César Botelho, João Estevam da Silva e Carlos Alberto Amin Filho, nos termos do art. 5º, § 6º, da Lei Federal nº. 7.347/85, pactuam o que segue:



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Termo de Compromisso de Ajustamento

1. Considerando o disposto na Lei Federal nº. 8.842, de 04 de janeiro de 1994, na Lei Estadual nº. 9.892, de 10 de dezembro de 1997, e no “Estatuto do Idoso” (Lei Federal nº. 10.741, de 1º de outubro de 2003) acerca das obrigações a serem observadas nos programas habitacionais públicos ou subsidiados com recursos públicos, em especial o contido no art. 38 do derradeiro Estatuto citado;
2. Considerando o disposto na Lei Estadual nº. 10.844, de 05 de julho de 2001, que dispõe sobre a comercialização pelo Estado de imóveis populares reservando percentagem para portadores de deficiência ou famílias de portadores de deficiência;
3. Considerando a intenção da empresa contratante no sentido de formalizar compromisso a ser seguido pela mesma a partir desta data, assegurando o contínuo e perene respeito às exigências dos textos legais;
4. Considerando o fato de que os compromissos aqui firmados já estão sendo adotados, na prática, pela CDHU;
5. Compromete-se a CDHU:

A) A observar a referida legislação (Lei nº. 10.741/03 e Lei Estadual nº. 10.844/01) em todos os seus empreendimentos habitacionais, incluindo-se os



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Termo de Compromisso de Ajustamento

Programas Pró – Lar Autoconstrução e Pró – Lar Mutirão Associativo; adequando todos os novos projetos que se encontram em elaboração até a data de início de vigência; deste termo de ajustamento, assim como aqueles que se encontram em estágio de obras ou comercialização, desde que ainda não comercializadas; aos ditames da legislação em vigência (lei nº. 10.741/03 e Lei Estadual nº. 10.844/01);

B) A reservar 5% (cinco por cento) de suas unidades residenciais em construção ou em fase de comercialização ou que serão construídas ou comercializadas para atendimento de idosos;

C) A reservar 7% (sete por cento) de suas unidades residenciais em construção, em fase de comercialização ou que serão construídas ou comercializadas para atendimento de pessoas portadoras de deficiência, ou famílias de portadores de deficiência, preferencialmente nos andares térreos das edificações com elevadores ou obrigatoriamente no caso de inexistência de tais elevadores (Lei Estadual nº. 10.844/01);

D) A garantir acessibilidade às edificações e às unidades habitacionais destinadas a idosos e a pessoas portadoras de deficiência ou a famílias de portadores de deficiência, e na utilização dos equipamentos urbanos dos empreendimentos habitacionais, em construção, em fase de comercialização, ou que serão construídos ou comercializados, eliminando barreiras arquitetônicas e urbanísticas – nos moldes preconizados pela Lei nº.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Termo de Compromisso de Ajustamento

10.098/00 e Lei estadual nº. 11.260/02 e nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

- E) A dar preferência aos idosos e portadores de deficiência na escolha de vagas para estacionamento, quando for o caso;
 - F) A assegurar aos idosos critérios de financiamento compatíveis com os rendimentos da aposentadoria e pensão;
6. Em razão do presente acordo, o Ministério Público, promoverá o arquivamento dos procedimentos investigatórios nº. 45103 (P JHURB) e 001/003 (GAEPI) e a devida submissão do termo ora firmado à homologação do E. Conselho Superior do Ministério Público do Estado de São Paulo, de que depende a eficácia do presente compromisso;
7. Caso a CDHU não cumpra o pactuado ficará responsável pela multa moratória diária com valor a ser estipulado judicialmente, devida por unidade habitacional em situação de irregularidade frente ao presente termo, inserida em empreendimento habitacional que desrespeitar o ora pactuado, valor este a ser atualizado conforme índices de correção monetária médios, incidentes juros legais, até que seja cumprida a obrigação cujo inadimplemento for verificado. O valor pago será revertido ao “Fundo do Idoso”, previsto no art. 84 do “Estatuto do Idoso”, Lei nº. 10.741/03, ou, não o havendo, ao “Fundo Municipal de Assistência Social” ficando tais recursos vinculados ao atendimento dos



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Termo de Compromisso de Ajustamento

idosos. Na falta de tais fundos, o valor pago será revertido ao “Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados” (Decreto Estadual nº. 27.070/87), conta corrente nº. 13.00074-5, da agência 0935-1, da Nossa Caixa – Nosso Banco. Se o inadimplemento ocorrer em relação ao ajustado em favor de pessoas portadoras de deficiência ou a famílias de portadores de deficiência, a multa devida reverterá exclusivamente ao “Fundo Estadual de Reparação de Interesses Difusos Lesados” (Decreto Estadual nº. 27.070/87), conta corrente nº. 13.00074-5, da agência 0935-1, da Nossa Caixa – Nosso Banco.

8. Cumpre consignar, finalmente, que o presente termo de ajustamento de conduta diz respeito aos novos projetos que se encontram em elaboração até a data de início de vigência deste termo de ajustamento, assim como aqueles que se encontram em estágio de obras ou comercialização, desde que ainda não comercializados, como mencionado no item 5.A supra. No que tange ao cumprimento da legislação relativamente aos empreendimentos edificados e comercializados anteriormente a tal período, o Ministério Público está finalizando levantamento específico, de modo a verificar o efetivo atendimento pela CDHU às exigências legais.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Termo de Compromisso de Ajustamento

E, por estarem assim compromissados, firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor.

São Paulo, 29 de Abril de 2004

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO II: Contrato de Concessão Onerosa de Uso do Imóvel



INSTRUMENTO CONTRATUAL DE CONCESSÃO ONEROSA DE USO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento de Concessão Onerosa de Uso de Imóvel, de um lado a **CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO**, atual denominação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo - CDH, anteriormente denominada Companhia Estadual de Casas Populares - CECAP, conforme alterações estatutárias realizadas em 06/02/81, 22/03/84 e 26/07/89, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o nº 596.784/76, adiante denominada simplesmente **CONCEDENTE**, e de outro, qualificado no **Anexo I - item 1** deste instrumento, denominado simplesmente

CONCESSIONÁRIO.

CONSIDERANDO o Programa de atendimento ao Idoso desenvolvido pela **CONCEDENTE** cuja finalidade é permitir ao cidadão com mais de 60 (sessenta) anos de idade, que possua renda entre um e cinco salários mínimos, a oportunidade de melhorar sua condição habitacional.

CONSIDERANDO que o **CONCESSIONÁRIO** participou de processo de seleção realizado através de sorteio público e de entrevista, tendo sido habilitado pela **CONCEDENTE** para o **PROGRAMA DE ATENDIMENTO AO IDOSO**.

RESOLVEM:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto do presente instrumento é a concessão, em caráter pessoal e exclusivo, do uso do imóvel descrito e caracterizado no **Anexo I - item 3** pela **CONCEDENTE** ao **CONCESSIONÁRIO**, para o fim específico de residência do **CONCESSIONÁRIO**, beneficiário do PROGRAMA de atendimento ao idoso referido nas considerações preliminares deste instrumento.

Parágrafo Primeiro - Poderão residir juntamente com o **CONCESSIONÁRIO**, além do cônjuge, até 3 (três) familiares indicados e devidamente identificados na entrevista de habilitação.

Parágrafo Segundo - Na hipótese do **CONCESSIONÁRIO** não possuir cônjuge ou companheiro, o número de familiares poderá ser de até 4 (quatro).

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Secretaria da Habitação

Av. 9 de Julho, 4939 - Cep 01407-200 - São Paulo - SP - Tel. (Pabx) 3167-3222 - Fac-simile 3167-2611 - E.mail -cdhu@cdhu.sp.gov.br

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO

A concessão terá duração de 2 (dois) anos, ao final dos quais o imóvel será vistoriado pela CONCEDENTE, bem como será verificado o cumprimento de todas as demais condições contratuais pelo **CONCESSIONÁRIO**.

Parágrafo Primeiro - Verificado o cumprimento das obrigações contratuais pelo **CONCESSIONÁRIO** o contrato será prorrogado por mais 2 (dois) anos, ao final dos quais será realizada nova vistoria, nos termos definidos no *caput* desta cláusula.

Parágrafo Segundo - A prorrogação contratual poderá ocorrer até que o **CONCESSIONÁRIO** venha a falecer, desde que não sejam cometidas infrações às obrigações e regras estabelecidas no presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA TAXA DE USO

O **CONCESSIONÁRIO** deverá pagar mensalmente a taxa definida no **Anexo I** • item 5.5., com vencimento definido no Anexo I - item 5.6, sendo a cobrança realizada através de boleto bancário.

Parágrafo Único - A taxa de uso não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento) da renda do **CONCESSIONÁRIO**.

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTE DA TAXA DE OCUPAÇÃO

A taxa de ocupação terá seu valor reajustado a cada período de 12 (doze) meses, a partir da data do presente instrumento, considerando-se a variação do INPC do IBGE, ou na falta deste, através de outro índice oficial aplicável à espécie.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DO

CONCESSIONÁRIO O CONCESSIONÁRIO terá as seguintes

obrigações:

- a) Usar o imóvel exclusivamente para fins residenciais, destinado à sua moradia e de seus familiares, previamente indicados na entrevista, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- b) Pagar pontualmente a taxa de uso;
- c) Na hipótese de unidade verticalizada, pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendendo-se por ordinárias as despesas necessárias à administração respectiva, especialmente de manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns, pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e antenas coletivas, quando houver; salários e encargos trabalhistas de empregados do condomínio, despesas de consumo de água e energia elétrica das áreas comuns;

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Secretaria da Habitação

Av. 9 de Julho, 4939 - Cep 01407-200 - São Paulo - SP - Tel. (Pabx) 3167-3222 - Fac-simile 3167-2611 - E.mail -cdhu@cdhu.sp.gov.br

- d) Pagar as despesas de consumo de luz e água;
- e) Pagar o Imposto Predial Territorial e Urbano - IPTU;
- f) Levar imediatamente ao conhecimento da **CONCEDENTE** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- g) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares ou visitantes;
- h) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da **CONCEDENTE**;
- i) Permitir a vistoria do imóvel pela **CONCEDENTE** a qualquer tempo;
- j) Não autorizar outros moradores no imóvel, além dos familiares previamente indicados na entrevista, sem a prévia e expressa anuência da **CONCEDENTE**;
- k) Informar sobre o óbito do cônjuge ou companheiro que resida conjuntamente no imóvel;
- l) Indicar, na entrevista de habilitação, pessoa responsável que deverá informar a **CONCEDENTE** em caso de falecimento do **CONCESSIONÁRIO**;
- m) Não emprestar, locar ou ceder o imóvel no todo ou em parte;
- n) Restituir o imóvel no estado em que o recebeu, finda a concessão, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- o) Realizar pequenos reparos de manutenção decorrentes do uso do imóvel, tais como consertos de torneiras, sifões, fechaduras, pequenos vazamentos e outros de pequeno porte;
- p) Prestar corretamente as informações solicitadas pela **CONCEDENTE**;
- q) Notificar a **CONCEDENTE** sobre qualquer ocorrência que configure a necessidade de intervenção da Companhia Seguradora.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA CONCEDENTE

- a) Entregar o imóvel ao **CONCESSIONÁRIO** em estado de servir ao uso a que se destina;
- b) Realizar as obras e reparos necessários à conservação do imóvel relacionados à estrutura, problemas hidráulicos e elétricos que requeiram trabalho qualificado e pintura de fachadas;

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Secretaria da Habitação

Av. 9 de Julho, 4939 -Cep 01407-200 - São Paulo - SP -Tel. (Pabx) 3167-3222 - Fac-simile 3167-2611 - E.mail - cdhu@cdhu.sp.gov.br

- c) *Pagar* as despesas extraordinárias do condomínio, entendendo-se por extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do condomínio, especialmente: obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel; instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e lazer, despesas de decoração e paisagismo nas partes e uso comum.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

O presente instrumento poderá ser rescindido, de pleno direito, se o **CONCESSIONÁRIO** deixar de cumprir ou infringir qualquer das obrigações assumidas.

Parágrafo Primeiro - Ocorrendo a infração o **CONCESSIONÁRIO** será notificado a sanar por descumprimento contratual incorrido e não o fazendo, no prazo consignado, ocorrerá a rescisão de pleno direito do presente instrumento, devendo o **CONCESSIONÁRIO** desocupar o imóvel, deixando-o totalmente livre de coisas e pessoas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO POR OMISSÃO OU INVERICIDADE DE INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO CONCESSIONÁRIO

O contrato será rescindido, de pleno direito, na hipótese do **CONCESSIONÁRIO** omitir informações ou transmitir informações inverídicas, seja no tocante à sua situação sócio-econômica ou a quaisquer outras informações ou documentos exigidos pela **CONCEDENTE**, na entrevista ou no curso do contrato.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO POR FALECIMENTO DO CONCESSIONÁRIO

O Presente instrumento poderá ser rescindido pelo falecimento do **CONCESSIONÁRIO**, no caso deste não residir com seu cônjuge ou companheiro.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese do **CONCESSIONÁRIO** residir no imóvel com seu cônjuge ou companheiro, a concessão será transferida ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, qualificado no **Anexo I - item 2**, desde que este tenha idade de 60 (sessenta) anos e possua renda que lhe permita arcar com os encargos contratuais.

Parágrafo Segundo - Na hipótese do **CONCESSIONÁRIO** não possuir cônjuge ou companheiro, o contrato será rescindido de pleno direito, sendo os familiares que residam com o **CONCESSIONÁRIO** falecido notificados a desocuparem o imóvel no prazo de 6 (seis) meses.

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Secretaria da Habitação

Av. 9 de Julho, 4939 -Cep 01407-200 - São Paulo - SP -Tel. (Pabx) 3167-3222 - Fac-simile 3167-2611 -
E.mail - cdhu@cdhu.sp.gov.br

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO

Considerado o regime de jurídico público a que se submete o presente contrato, em qualquer hipótese, a rescisão ocorrerá unilateralmente, de pleno direito, sendo a **CONCEDENTE** sumariamente imitada na posse do imóvel, após o prazo concedido para desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO POR INTERESSE PÚBLICO

O presente instrumento poderá ser rescindido a qualquer tempo por motivos de interesse público.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CESSÃO *INTUITO PERSONAE*

O uso do imóvel é concedido em caráter pessoal, com finalidade específica e exclusiva de moradia do **CONCESSIONÁRIO**, constituindo grave infração o desvio de finalidade ou cessão, a qualquer título, do uso ou da posse do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DOS FAMILIARES AUTORIZADOS

Os familiares autorizados a residirem juntamente com o **CONCESSIONÁRIO** não possuem qualquer direito sobre o imóvel, que é cedido em caráter pessoal ao **CONCESSIONÁRIO**, constituindo mera liberalidade da **CONCEDENTE** a autorização para sua permanência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO VALOR DO IMÓVEL

Fica fixado, para fins de averbação do presente na Companhia Seguradora, o valor de avaliação da unidade objeto da cessão, constante no **item 6. do Anexo I**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOCUMENTOS QUE FAZEM PARTE DO PRESENTE INSTRUMENTO

Fazem parte do presente instrumento, além do **Anexo I**, os seguintes documentos:

- a) Ficha sócio-econômica do **CONCESSIONÁRIO**;
- b) Ficha de entrevista realizada com o **CONCESSIONÁRIO** na fase de habilitação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

Fica eleito o Foro da Capital de São Paulo para solução de eventuais litígios decorrentes do presente instrumento.

FICHA SÓCIO-ECONÓMICA

1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Conjunto : ASSIS – D1

2 – DADOS PESSOAIS E PROFISSIONAIS DO CONCESSIONÁRIO-CONTRATO Nº 0263

Nome: ARIA APARECIDA DE MELLO MATHIAS Data Nascimento: 02.05.1937
 Nacionalidade: BRASILEIRA Naturalidade: CANDIDO MOTA
 Sexo: FEM Est. Civil: CASADO Reg. Cas.: COM. DE BENS ANTES DA LEI 6515/197
 RG/OE: 29.335.002-4/SP C.P.F.: 206.434.848-26
 End. Atual: R. SÃO SEBASTIÃO, 310

Profissão:

Cargo:

Empresa:

Tempo Serv. :

Tel.:

Remuneração: R\$

Cônjuge: JOÃO MATHIAS NETTO

Nascimento: 04.04.1930

Nacionalidade: BRASILEIRA

Naturalidade: ANHUMINHAS

RG/OE : 5.555.927/SP

C.P.F.: 166.833.158-68

Profissão: APOSENTADO

Cargo: INATIVO

Empresa: FEPASA FERROVIA PAULISTA S/A

Tempo Serv. : 22 anos

End. Emp.: R. JOSÉ PAULIN, 7

Tel.:

Remuneração: R\$ 473,27

Dependentes:

Idade

Parentesco

Salário

JOÃO MATHIAS NETTO

72

Titular

473,27

MARIA AP. DE MELLO MATHIAS

64

Cônjuge

0,00

3 – DECLARAÇÃO DE BENS

0,00

-

0,00

4 – DIVIDAS (VALOR MENSAL)

0,00

-

0,00

5 – CONDIÇÕES FINANCEIRAS

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 22.251,76

1) Custo de Manutenção (2,0% a.a / 12): R\$ 37,09 Dia do Venc. Do enc. Mensal: 5

2) Acessórios: a) seguro (DFI) - R\$ 3,09

b) Taxa de Cobrança - R\$ 1,50

3) Taxa de Ocupação: R\$ 41,68

4) Taxa Operacional: R\$ 1,05

6 – RENDA DOS CONCESSIONÁRIO

| | R\$ | UPF | R\$ | UPF |
|------|--------|----------|-----|-----|
| I - | 0,00 | 0,00000 | | |
| II - | 473,27 | 62,93484 | | |

7 – PERCENTUAL MÁXIMO DE COMPROMETIMENTO DA RENDA FAMILIAR: 15,00%

8 – CÁLCULO DA RENDA MÍNIMA

a) Taxa de Ocupação – R\$ 42,73

b) Percentual do Item 7: 15,00%

b) Renda Mínima (a/b) – R\$ 200,09

VERSO EM BRANCO

CLAUSULAS ADICIONAIS:

OBSERVAÇÕES:

São Paulo

CDHU

CDHU

JOÃO MATHIAS NETTO

MARIA APARECIDA DE MELLO MATHIAS

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

VERSO EM BRANCO

11 - DECLARAÇÕES

- a) Declaro (amos) ter optado pelo seguinte plano de reajustamento dos encargos Mensais : INPC do IBGE
- b) Declaro (amos) estar ciente (s) de que a condição de já ser proprietário promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário de imóvel residencial no mesmo município da unidade habitacional objeto de financiamento pretendido implica na obrigatoriedade de alienar o imóvel anterior, no prazo de 180 dias, contados da data da concessão do mútuo a que se refere o presente documento.

Declaro (amos) assumir total responsabilidade quanto as declarações por mim (nós) prestadas.

LOCAL E DATA

ASSINATURA

ASSINATURA

ASSINATURA

12 - VIABILIDADE DA CONCESSÃO DO FINANCIAMENTO

- a) O encargo mensal inicial para a concessão e inferior ao comprometimento máximo permitido.
- b) As informações prestadas pelos candidatos foram confirmadas.

LOCAL E DATA

ASSINATURA

VERSO EM BRANCO

ANEXO I

1. QUALIFICAÇÃO DO CONCESSIONÁRIO

Nome: JOÃO MATHIAS NETTO
Nacionalidade: BRASILEIRA
Data de Nascimento: 04.04.1930
Estado Civil: CASADO
Profissão: APOSENTADO
Categoria Profissional: 4.01.000-0
Registro de Casamento: COM.DE BENS ANTES DA LEI 651571977
RG nº.: 5.555.927/SP
CPF nº.: 166.833.158-68

2. QUALIFICAÇÃO DO CÔNJUGE OU COMPANHEIRO

Nome:
Nacionalidade: Data de Nascimento:
Profissão: R.G.nº:CPF no:

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conjunto Habitacional: ASSIS-D1
Unidade Tipo: VI 22F VI

No Imóvel: Vide Memorial Descritivo

4. RENDA MENSAL DO CONCESSIONÁRIO

R\$ 473,27
Comprometimento da Renda: 15,00 %

5. CONDIÇÕES FINANCEIRAS

- 5.1 Valor da Remuneração da Concessão de Uso: R\$ 38,59
- 5.2 Valor do seguro de danos físicos ao imóvel: R\$ 3,09
- 5.3 Valor total do encargo mensal: R\$ 41,68
- 5.4 Valor do desconto concedido: R\$ 0,00
- 5.5 Valor da taxa de usç: R\$ 41,68
- 5.6 Vencimento do primeiro pagamento:

6. Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 22.251,76