



OBJECTIVOS DA ABORDAGEM

- **Questões relativas à realização do direito à habitação**
 - ✓ Direito fundamental
 - ✓ Âmbito dos direitos humanos e direito da pessoa humana
- **A regularização de imóveis e a sua contribuição para a realização do direito à habitação**
- **Modelos de simplificação, integração e uniformização de procedimentos e serviços para o acesso à habitação condigna**

SUMÁRIO

- Direito à habitação – enquadramento conceitual e sua humanização**
- Direito à habitação e urbanismo: direito e sustentabilidade/justiça e equilíbrio**
- A regularização de imóveis para fins habitacionais como pressuposto da habitação condigna**
- A simplificação de procedimentos como pressuposto de dignidade no acesso, uso, fruição e disposição da habitação condigna**
- A integração de procedimentos e serviços como necessidade para a simplificação de procedimentos**

DIREITO À HABITAÇÃO/DIGNIDADE

PERSPECTIVA CONCEITUAL

- **Natureza e terminologia**
(convencional ou opcional) -habitação adequada ou habitação condigna

- **Dimensão:**
 - **Jurídica** (justiça)
 - **Sustentabilidade** (equilíbrio)
- **Direito à habitação** ↔ **dignidade**

ÂMBITO NORMATIVO

- **CRA**
- **Convenções internacionais**
- **Direito das obrigações**
- **Direitos reais**
- **Direito administrativo**
- **Direito fiscal**

PRINCIPAIS FACTORES E ACTORES

PARA A SUA REALIZAÇÃO/EFFECTIVAÇÃO DO DIREITO À HABITAÇÃO

PRINCIPAIS FACTORES

- Organização Administrativa do Estado
- Capacidade Profissional
- Direitos fundiários - procedimentos concernentes e subsequentes
- Construção
- Indústria de materiais de construção
- Regulação e autoregulação do mercado imobiliário
- Crédito à habitação: efectividade das garantias, baixa dos juros e aumento adequado do prazo da maturidade.

ACTORES

- **Para a disponibilização da habitação:**
 - ✓ Estado (habitação social - protecção social)
 - ✓ Agentes de negócios
 - ✓ Cooperativas de habitação
 - ✓ Cidadão/autoconstrução dirigida e assistida
- **Beneficiários:**
 - Regras de mercado
 - Regimes de acesso para as habitações construídas com fundos públicos

DIREITOS FUNDIÁRIOS PARA HABITAÇÃO

- **Iniciativa do cidadão ou do promotor imobiliário ou do OALE**
- **Instrução do processo, pareceres e atribuição do NIP**
- **Decisão da concessão, emissão do título, contrato e promoção do registo**
- **Inscrição matricial**
- **Registo predial e emissão do título de registo**
- **Licenciamento e fiscalização**

❑ SENTIDO E ALCANCE DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS PARA HABITAÇÃO

❑ ESPECIFICIDADES DE SITUAÇÕES

- **Imóveis para fins habitacionais confiscados ou nacionalizados**
- **Imóveis para fins híbridos confiscados ou nacionalizados**
- **Imóveis para fins habitacionais construídos pelo Estado depois 11.11.75:**
 - ✓ Vulgos prédios dos cubanos, edifícios IMS e similares
 - ✓ Complexos habitacionais construídos por entes públicos, incluindo Governos Provinciais
 - ✓ Centralidades
 - ✓ 200 (duzentos) fogos por município e outros.

☐ Imóveis total ou parcialmente omissos:

- Suprimento da omissão no cadastro;
- Suprimento da falta de concessão do direito fundiário;
- Suprimento da omissão na matriz predial;
- Omissão de registo predial – ausência de inscrição e descrição.

☐ Desanexação ou constituição em propriedade horizontal (PH) – condomínio horizontal ou vertical

□ Regularização de relações de uso

- Alienação e arrendamento urbano;
- Presunção da propriedade do Estado;
- Usucapião.

□ Regularização de relações no âmbito do direito de fruição

- As benfeitorias
- O subarrendamento.

□ Regularização de relações baseadas no direito de disposição

- Patrimonialidade, transmissibilidade e limites
- Cessão da posição contratual e sucessão mortis causa
- Illicitudes

PREVENÇÃO E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS RELATIVOS À IMÓVEIS PARA FINS HABITACIONAIS

- Cartórios Notariais Privativos – quantitativamente insuficientes**
- Garantias – necessidade de reforço ou inclusão**
- Interpelação – Necessidade de eficiência e eficácia**
- Centros de resolução extrajudicial de conflitos sobre imóveis – CREL, na perspectiva do projecto da Lei de alienação fiduciária**
- Necessidade de Salas Especializadas nos Tribunais de Comarca;**
- Normas processuais de simplificação e celeridade da execução.**

- Incumprimentos do vendedor/comprador; do senhorio/inquilino**
- Incumprimentos dos condóminos**
- Condutas que configuram crimes no uso, fruição e disposição de imóveis para fins habitacionais**

MODELOS DE REGULARIZAÇÃO DO INH

- Serviço “de Gabinete”
- Equipas móveis
- Escritórios móveis/
/autocarros/tecnologia



CONCLUSÕES

SITUAÇÃO A ULTRAPASSAR

- **Inexistência de avaliações do impacto normativo**
- **Deficiência na integração de serviços**
- **Insuficiência da capacidade institucional**

RESULTADOS ESPERADOS

- **Institucionalização do mecanismo de avaliação do impacto normativo**
- **Compatibilização orgânica e funcional**
- **Integração funcional**
- **Inovação tecnológica**
- **Aumento da capacidade institucional**
- **Mais cidadãos com acesso à habitação condigna**

JUNTOS SOMOS + FORTES!

POR UMA HABITAÇÃO CONDIGNA

