



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO

O DIREITO À MORADIA NA JURISPRUDÊNCIA DO STF

ORIENTANDO: IGOR EDUARDO DE JESUS CHAGAS

ORIENTADOR: PROF. DR. JOSÉ ANTONIO TIETZMANN E SILVA

GOIÂNIA-GO
2022

IGOR EDUARDO DE JESUS CHAGAS

O DIREITO À MORADIA NA JURISPRUDÊNCIA DO STF

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de Goiás Prof. Orientador: Dr. José Antônio Tietzmann e Silva

IGOR EDUARDO DE JESUS CHAGAS

O DIREITO À MORADIA NA JURISPRUDÊNCIA DO STF

Data da Defesa: ___ de _____ de _____

BANCA EXAMINADORA

Orientador (a): Prof. (a): Dr.º. José Antônio Tietzmann e Silva Nota

Examinador (a) Convidado (a): Prof. (a): Titulação e Nome Completo Nota

O DIREITO À MORADIA NA JURISPRUDÊNCIA DO STF

Igor Eduardo de Jesus Chagas¹

O presente artigo científico apresenta a ótica do órgão de cúpula do Poder Judiciário, sobre o direito fundamental e amplamente reconhecido, tanto no cenário internacional como no cenário nacional, que é a moradia. O direito à moradia é um dos direitos sociais elencados pela Constituição de 1988, em seu artigo 6º. Com reconhecimento desse direito e como escopo do presente trabalho, realiza-se a pesquisa da jurisprudência relacionada à tutela do direito. Ademais, demonstra as problemáticas de como o direito à moradia sobrepõe a outros direitos e o modo em que é aplicado. Averigua-se também que, mesmo expressamente tratado na Constituição Federal, o Supremo Tribunal Federal ainda exerce sua função de guardião da constituição e interfere, com fito a garantir um equilíbrio de direitos fundamentais. Isto posto, o presente trabalho abordará a situação do direito à moradia na visão de jurisprudência do STF, ao expor a forma pela qual a Corte emprega o papel na promoção deste direito constitucional fundamental.

Palavras-chave: Direito Constitucional. Direitos Fundamentais. Direito à moradia. Políticas Públicas. Dignidade da pessoa humana.

¹ Estagiário, estudante de Direito na Pontifícia Universidade Católica de Goiás.

INTRODUÇÃO

A pesquisa deste trabalho consiste na investigação científica, sobre o direito fundamental à moradia, concretizado no artigo 6º da Constituição Federal, com o crivo de observar o modo como é entendido nos julgados do Supremo Tribunal Federal.

Desta forma, como orientação, busca-se a resposta para a seguinte pergunta de pesquisa: de que modo o Supremo Tribunal Federal tem julgado os processos relacionados ao direito à moradia?

Importante destacar que, o direito à moradia foi instituído pela Emenda Constitucional nº 26/2000, a qual tornou a moradia um dos direitos sociais positivados na Carta Constitucional (art. 6º, *caput*). A habitação tornou-se parte integrante dos direitos fundamentais do cidadão, motivo pelo qual o Estado deve garantir esse direito, provendo condições adequadas de moradia a todos.

Isto posto, a Constituição Federal vem apresentar a importância da habitação quando identifica a “casa” como asilo inviolável do indivíduo (art. 5º, XI); elege a “moradia” como necessidade vital básica do trabalhador e de sua família para justificar o recebimento de salário mínimo (art. 7º, IV); atribui à União, Estados e Municípios competência comum para legislar sobre programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais (art. 23, IX); confere à moradia condição imprescindível para a aquisição da propriedade urbana por usucapião (art. 183). (BRASIL, 1988)

Ao considerar o exponencial número de pessoas que vivem em condições inadequadas de moradia no Brasil, observa-se a crítica situação das desigualdades sociais e econômicas que aflige todo o território urbano brasileiro.

Pode-se deduzir, com segurança, que os acessos a condições de moradia digna permanecem restritas e, portanto, gera grande litigiosidade aos órgãos jurisdicionais.

Porém, para que seja possível entender a importância do assunto perante a cúpula do Poder Judiciário, é preciso deixar claro que a questão da moradia pode ser vista sob dois aspectos: o econômico, em que a moradia é vista apenas como bem de consumo e de acesso restrito às pessoas que possuem poder aquisitivo; e a moradia digna como direito social, universal, que proporciona para os indivíduos o acesso a uma série de benefícios (saúde, educação, lazer,

segurança, dentre outros) ofertados naquele espaço.

Isto posto, surge a pergunta: Como o Supremo Tribunal Federal tem se comportado nesses casos e qual o seu papel para garantir a efetividade do direito fundamental à moradia?

Assim, a proposta deste artigo científico é buscar a jurisprudência do STF sobre a efetividade do referido direito, bem como trazer as fundamentações que levaram a Corte ter produzido tais decisões sobre o assunto.

A metodologia utilizada foi a pesquisa diretamente aos acórdãos no site do Supremo Tribunal Federal, com o termo “direito à moradia”, com o intuito de certificar de que seria a expressão mais adequada para a pesquisa dos acórdãos relativos ao tema, realiza-se buscas pelas expressões “CF-1988 mesmo ART-00006” e “EMC-000026”, de forma a verificar todos os acórdãos que fizessem menção ao artigo 6º da Constituição, onde se encontra positivado o direito à moradia, e à emenda constitucional nº 26 de 2000, a qual introduziu definitivamente tal direito no ordenamento constitucional, respectivamente.

1 - DIREITO À MORADIA

1.1 - PLANO INTERNACIONAL

No âmbito internacional, o direito à moradia é reconhecido como direito humano desde 1948, com a edição da Declaração Universal dos Direitos Humanos, a qual tornou um direito universal, aceito e aplicável em todas as partes do mundo como um direito essencial para a vida das pessoas. A citada Declaração Universal, estabeleceu em seu artigo 25:

Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família: saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis. (ONU,1948)

Nesse sentido, necessário o breve histórico de acontecimentos/reuniões que versaram sobre o direito à moradia, garantindo necessidades básicas para cada ser humano.

Primeiramente, destaque-se a Conferência Habitat I, oportunidade em que sua declaração final, a Declaração sobre Assentamentos Humanos de Vancouver (1976), trouxe para o mundo a definição do que é a moradia adequada e os serviços a ela relacionados, considerando como direito humano básico.

Posteriormente, na Declaração sobre o Direito ao Desenvolvimento (1986), ficou estabelecido que os direitos humanos são inalienáveis, ou seja, não podem ser cedidos ou ser objeto de troca, e também trouxe a política de que

desenvolvimento deve alcançar várias esferas da vida, como exemplo, econômica, social, cultural e política, tendo o objetivo de buscar o bem-estar de todos na sociedade.

Mais tarde, com a conferência realizada pela ONU, na cidade do Rio de Janeiro, denominada como Rio-92, ocorreu a elaboração da Agenda 21, a qual trouxe metas para que pudesse ser conservada a qualidade de vida de forma mundial, o que trouxe incumbências para todos os 193 países participantes, a criação de sua própria agenda, respeitando todos os temas urgentes apresentados.

Como resultado dos pactos em que o Brasil se tornou signatário, surgiu a obrigação do Estado em prestar auxílio à sua população, prova disso é o artigo 11 do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, sociais e Culturais, promulgado pelo Decreto nº 591/92. *In verbis*:

1. Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequada, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento. (BRASIL, 1992)

Cabe também destacar a importância da segunda Conferência da ONU sobre assentamentos humanos, quando se adotou a “Agenda Habitat” (1996), buscou-se, com essa reunião, a mobilização global de ação em todos os níveis, a fim de alcançar a habitação digna para todos os assentamentos humanos no mundo.

Importante destacar que a Agenda Habitat foi como um trilho de princípios para a agenda onusiana ODM (Objetivos de Desenvolvimento para o Milênio), adotada no ano de 2000, em Nova Iorque, onde elencaram-se como metas, entre outras, a erradicação da pobreza e da miséria, o que contribuiria com a garantia do acesso à moradia, com o prazo para o ano de 2015.

Na sequência dessas agendas globais de desenvolvimento sustentável, adotaram-se em 2015 os ODS (Objetivos de Desenvolvimento Sustentável). Trata-se, portanto, de uma agenda herdeira/successora da passada (ODM), que por sua vez trouxe 17 objetivos, dentre eles, o objetivo 11.1, que visa garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, aos serviços básicos e urbanizar as favelas, tais objetivos deverão ser alcançados no horizonte 2030.

Por fim, destaca-se a realização da Conferência “Habitat III”, na qual se adotou a Nova Agenda Urbana Mundial. O evento se realizou na cidade de Quito, no ano de 2016, e trouxe novas diretrizes para os assuntos de moradia e desenvolvimento urbano sustentável. Os principais pontos tratados na conferência, consistem nos direitos à: moradia, mobilidade, saneamento básico, lazer e saúde, visando, no final das contas, a melhorar a qualidade de vida de todos, seja no ambiente urbano ou rural.

1.2- PLANO CONSTITUCIONAL

No tocante ao direito à moradia no Brasil, em observância à Constituição Federal, especificamente no artigo 6º, *caput*, traz expressamente os direitos sociais, inclusive, o direito à moradia, o qual inseriu-se pela Emenda Constitucional de nº 26, de 14 de fevereiro de 2000.

Tal emenda teve como base as convenções internacionais das quais o Brasil é signatário. Portanto, tornou-se lei, surgindo a obrigação que responsabiliza o Estado Brasileiro de cumprir estes direitos fundamentais para sua nação.

Quando se fala em moradia, remete-se no ordenamento jurídico à atribuição da função social da propriedade, elencada no artigo 170, inciso III, da Constituição Federal.

Nesse sentido, discute-se que função social é a contribuição do esforço individual para bem comum, que deveria ser possibilitada pelo uso da propriedade, assim, a propriedade de uma pessoa deveria se comunicar com a necessidade do outro, tendo, portanto, uma função social. (BRASIL, 1988)

Cabe salientar que, há outras leis que reiteram e complementam as diretrizes de moradia, como a Lei nº 6.766/79, conhecida como Lei de Parcelamento do Solo Urbano e a Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

Observa-se que, o direito à propriedade previsto no artigo 5º da CF é relativo, tornando a função social como limitador intrínseco ao próprio exercício do direito à propriedade.

Ademais, conclui-se que a lei de Parcelamento do Solo Urbano foi fundamental para a regulamentação do fracionamento de propriedades, trazendo diretrizes e exigências mínimas de um loteamento, como, escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. Permitindo ao

cidadão, a aquisição de uma pequena fração desta propriedade e acesso, parcialmente, à moradia digna.

1.3- ESTATUTO DA CIDADE

Aponta-se que o Estatuto da Cidade (lei nº 10.257/2001) regulamentou os artigos 182 e 183, onde no artigo 182 trouxe novas diretrizes de políticas para o desenvolvimento urbano, bem como, no artigo 183, as condições para a Usucapião Especial Urbana. Nas diretrizes o Estatuto trouxe uma preocupação com o necessário cumprimento tanto das funções sociais da cidade como da propriedade urbana.

Se é certo que a função social da propriedade integra o ordenamento jurídico brasileiro ainda na primeira metade do século XX, a preocupação constitucional para com a política urbana, levando aos artigos 182 e 183 da Carta de 1988, redundou em preocupação específica com o cumprimento da função social pela propriedade urbana, o que ocorrerá quando a mesma respeite as regras elencadas por cada plano diretor municipal.

É explícito também que, é competência da União, a “elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social” (inciso IX), inclusive determina “instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos” (inciso XX).

Deste modo, com a descentralização administrativa, a Constituição instruiu que, todos os programas habitacionais passam a ser desenvolvidos pelos entes federados em conjunto, ou pela adesão a um programa nacional.

O Estatuto da Cidade, declara para os municípios a realização e criação de políticas públicas de desenvolvimento urbano, para o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Com a implementação do Estatuto, este trouxe, uma série de instrumentos jurídicos para serem utilizados na gestão das cidades. Por exemplo, a atribuição da função social da propriedade, que ao longo do tempo foi tratada como problema individual, passa a ser enfrentada como política pública, a ser tutelada pelo Estado.

Atualmente, entende-se que, a propriedade é regulamentada pelo Plano

Diretor de cada Município, que lhe dá forma, determinando as possibilidades de uso e ocupação do solo, da propriedade, segundo critérios pré-estabelecidos pelo Estatuto (BRASIL, 1988).

Reitera que, a regulamentação do capítulo de política urbana, bem como as formas de garantir o direito à moradia, o Estatuto, fez surgir diversas formas de intervenção do Poder Público sobre o patrimônio particular, assim como sobre as próprias cidades.

Por fim, percebe-se que a referida Lei regulamenta uma série de instrumentos jurídicos e urbanísticos, o que confirma o papel central do Plano Diretor como eixo principal da regulação urbanística das cidades, garantindo o pleno desenvolvimento das cidades e a função social da propriedade urbana, na qual permite aos Municípios a adoção de instrumentos necessários para a urbanização e a legalização dos assentamentos, em colaboração com a sociedade na formulação e execução das políticas públicas.

2 - A REALIDADE DO DIREITO À MORADIA NO BRASIL

Uma vez compreendida as abordagens relacionadas à moradia, a realidade no Brasil também precisa ser exposta, para que possa analisar os efeitos das decisões da Suprema Corte.

Entende-se por moradia digna não somente às estruturas das residências, mas, também a localização, os obstáculos econômicos, o acesso aos serviços públicos prestados e à infraestrutura da região, tendo em vista a definição atual dos órgãos internacionais. (ONU, 1991).

A crescente urbanização brasileira que ocorre de modo desfreado, traz a preocupação das autoridades para a impossibilidade de abrigar adequadamente todas essas pessoas.

Consequência do crescimento sem precedentes é a falta de moradia digna, que cada vez está maior, o que leva brasileiros a procurarem lugares indignos, aumentando cada vez mais a baixa qualidade de vida.

Cabe expor o conceito dessa falta de moradia (déficit), e também apresentar as pesquisas com os dados atualizados feita pelos órgãos responsáveis.

O déficit habitacional, se divide entre:

Déficit Qualitativo – é a necessidade não só de melhorias habitacionais

como também do bairro em si, com a instalação/construção de parques, praças, postos de saúde, escolas, entre outros;

Déficit Quantitativo – a grosso modo, é a necessidade de construir novas moradias.

Com base em dados revisados pela Fundação João Pinheiro (2021), tendo o ano base de 2019, o déficit habitacional em todo o Brasil está em 5,8 milhões de moradias. O estudo trouxe uma tendência de aumento no déficit.

Tendo como a principal causa para esse crescimento: o **ônus excessivo** com aluguel urbano, hoje caracterizado como o principal componente do déficit. Nos quatro anos considerados pelo estudo, o número de casas desocupadas por conta do valor alto do aluguel saltou de 2,814 milhões em 2016 para 3,035 milhões em 2019.

Já a quantidade de residências que apresentam algum tipo de inadequação chega a mais de 24,8 milhões – sendo a primeira vez que esse dado foi consolidado na pesquisa.

Colaborando, conforme síntese de indicadores sociais (IBGE, 2021), a justificativa para o ônus excessivo é a de que entre janeiro/2008 a janeiro/2018, com estimação pelo IPCA, os preços dos aluguéis residenciais/comerciais elevaram-se em 109,1%, o que está diretamente relacionado à inadimplência nos pagamentos, ações de despejo e penhoras das garantias locatícias.

No mesmo relatório, informa que entre 2017-2018, a inadimplência com aluguel domiciliar ou prestação do domicílio (financiamento), cerca de 28,4% da população incorreram ao menos à um atraso no pagamento.

Cabe ainda destacar, neste documento, a grave crise socioeconômica causada pela pandemia de COVID-19, no início de 2020, o que trouxe declínio imediato nas receitas da população em geral, o que impactou diretamente as condições de acessibilidade econômica à moradia.

Conforme pesquisa dos impactos da pandemia (IBGE, 2021), trouxe que a situação mais crítica se deu no primeiro mês de realização da pesquisa PNAD COVID-19, em maio de 2020, com a taxa de 35,8% de comprometimento da renda familiar para moradia, seja na modalidade aluguel ou em prestações de financiamento, isto considerando o auxílio-emergencial disponibilizado pelo Governo Federal.

Posto isso, surge a figura do Supremo Tribunal Federal, a qual irá resguardar e servir de guardião para com os direitos fundamentais elencados na Constituição Federal.

3 - O DIREITO À MORADIA NA JURISPRUDÊNCIA DO STF

Primeiramente, foi realizada a busca e delimitação das decisões do Supremo Tribunal Federal que fazem referência ao direito social à moradia, previsto no art. 6º da Constituição Federal.

Em consulta ao site do Supremo Tribunal Federal com o termo “direito à moradia”, com o intuito de certificar de que seria a expressão mais adequada para a pesquisa dos acórdãos relativos ao tema, realizaram-se buscas pelas expressões “CF-1988 mesmo ART-00006” e “EMC-000026”, de forma a verificar todos os acórdãos que fizessem menção ao artigo 6º da Constituição, onde se encontra positivado o direito à moradia, e à emenda constitucional nº 26 de 2000, a qual introduziu definitivamente tal direito no ordenamento constitucional, respectivamente.

Também foi utilizado o critério de repercussão geral, acrescentado pela Emenda Constitucional nº 45/2004.

A partir do exame desse montante preliminar de acórdãos, verifica-se que estes poderiam ser encaixados em duas matérias jurídicas que tangenciam o direito à moradia e que chegavam à Corte pela via recursal, quais sejam: a penhorabilidade do bem de família e a usucapião especial urbana.

Dessa forma, entende-se a pertinência da investigação da maneira pela qual o STF decide sobre tais temas diretamente relacionados ao direito à moradia.

Em seguida, foi realizada novas buscas pelos termos “usucapião E urban\$” e “bem E família E fiador”.

Desse modo, encontrado o total de 6 acórdãos a serem analisados, os quais serão divididos em duas categorias referentes às matérias jurídicas de que tratam. Assim, a **categoria 1 (usucapião especial urbana de família)** com 3 acórdãos (RE 422349, RE 601720 e RE 594015); a **categoria 2 (penhorabilidade do bem de família do fiador)** com também 3 acórdãos (RE 1307334, RE 612360 RG e RE 1307334 RG).

Em análise ao resultado dos acórdãos, verifica-se que na categoria 1,

somente 1 acórdão trata diretamente sobre o tema, os demais acórdãos (RE 601720 e RE 594015) fogem do tema, portanto, excluídos. Quanto à categoria 2, diante dos três acórdãos encontrados, com objetivo de estudo mais recente, opta-se pela análise do RE 1307334, julgado em 09 de março de 2022.

3.1 - ANÁLISE DE ACÓRDÃOS

3.1.1 - Usucapião Especial Urbana - CASO PRINCIPAL: RE 422349/RS

No tocante à categoria 1, houve relevante questão constitucional suscitada sobre a real aplicação da usucapião especial urbana, que foi debatida na decisão do RE 422349/RS, diga-se que foi a única tomada pelo plenário neste tema, onde se discutiu a constitucionalidade do óbice ao reconhecimento do direito à usucapião especial urbana, mesmo quando preenchidos seus requisitos, em virtude de disposição de Plano Diretor que fixe a área mínima do lote urbano como superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Neste caso, o pedido de usucapião sobre o lote urbano de área de até duzentos e cinquenta metros quadrados estava em conflito com o plano diretor do Município, que fixa fração mínima de 360 m². No entanto, se for vedada a existência de lotes urbanos com a extensão referida, estaria se inviabilizando a aquisição do domínio de qualquer bem imóvel urbano por meio da usucapião especial urbana.

Observa-se tal importância que o caso foi decidido com fixação de tese jurídica no reconhecimento da repercussão geral, por maioria de votos dos relatores.

Desta forma, aprovou-se a seguinte tese: “preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote).” (STJ, 2015)

Conforme fundamentação do Relator, Min. Dias Toffoli, aduz que com o preenchimento dos requisitos da usucapião especial, conforme disposto no artigo 183 da CF, é suficiente para concretizar o direito à aquisição do domínio por via judicial, não podendo ser obstado por disposições de normas infraconstitucionais.

Ainda complementa, “Dessa forma, a desconformidade da dimensão do imóvel usucapiendo com as normas municipais que regem os módulos urbanos

não podem impedir a efetivação de um direito assegurado constitucionalmente, quando cumpridas as condições estabelecidas pela Lei Maior, até porque, cuida-se de modo originário de aquisição de propriedade.”

O relator ainda manifestou sobre o parecer produzido pela Procuradoria da Justiça, no qual salientou que os Autores não pediram a declaração do domínio sobre a área de 360 m², mas na proporção de 225 m², destacada de um todo, dividida em composses com o proprietário original. Isto posto, não possui importância a dimensão do imóvel usucapiendo registrado, mas sim, a área em que o usucapiente efetivamente exerce a posse.

Mesmo que o Estatuto da Cidade tenha regulamentado mais especificamente o instituto, o debate do caso foi pautado pela contradição entre o artigo 183 da Constituição e o plano diretor do Município de Caxias do Sul, sobrepondo-se o dispositivo constitucional à norma municipal em razão de sua superioridade hierárquica.

3.1.2 – Penhorabilidade do bem de família em fiança locatícia – CASO PRINCIPAL RE 1307334/SP

No tocante à categoria 2, surgiu a discussão sobre a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contrato de locação, de ter sido recepcionada, ou não, pois, a norma que autoriza a penhora do bem de família de fiador oferece como garantia seu único bem imóvel em que reside, frente à Emenda Constitucional 26/2000, que instituiu o direito à moradia como norma constitucional de direito fundamental social.

Com base no RE 407688/SP, ocasião em que se estabeleceu o entendimento da Corte sobre a constitucionalidade da penhorabilidade do bem de família do fiador em contrato de locação, criando jurisprudência consolidada.

No presente caso, pela relatoria do Min. Alexandre de Moraes, o imbróglio teve origem em razão da fiança prestada pelo recorrente em contrato de locação para fins comerciais. Dada a inadimplência do locatário, o locador acionou o fiador e, não dispondo este de recursos suficientes para saldar a dívida, iniciou-se o processo de execução, com a penhora do bem de família do fiador.

Conservada sentença que determinou a penhora, o fiador impetrou o agravo de instrumento junto ao 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, afirmando que o imóvel alvo da penhora se trata de bem de família. Também

fundamentou que o artigo 3º, VII, da Lei nº 8.009/90 havia sido revogado pela EC nº 26/2000, vista que incluiu o direito à moradia no rol dos direitos fundamentais.

Identifica-se que o relator ressalta a importância das garantias contratuais no mercado de locação imobiliária, norteando como um dos fatores de maior impedimento de acesso à moradia por locação a dificuldade de se conseguir a garantia exigida.

Nos votos, o relator concluiu com a afirmação de que caso ocorra o corte de interpretação da legislação em discussão, implicaria no desequilíbrio do mercado, ao dificultar as exigências por garantias mais burocráticas para locações, o que causaria uma perda para o mercado e para o direito à moradia, tendo em vista maior dificuldade criada para que se consiga celebrar contratos de locação.

CONCLUSÃO

Na vigência da Emenda Constitucional nº —26/2000, observa-se que apenas duas decisões foram julgadas pela cúpula do Supremo Tribunal Federal, o RE 1307334/SP e o RE 422349/RS, que versam respectivamente, sobre a constitucionalidade da penhora do bem de família do fiador em contratos de locação residencial/comercial, e do reconhecimento do direito à usucapião especial urbana, mesmo quando estiver em conflito com o Plano Diretor do Município.

De grande valia, os temas são implicações diretas sobre o direito à moradia, sendo crucial o posicionamento jurisprudencial da cúpula do Poder Judiciário, para analisar a forma pela qual o direito é garantido pela justiça brasileira.

Evidencia-se, com base nos acórdãos analisados que, em ressalva a posicionamento de pequena parte dos ministros, os entendimentos do Supremo Tribunal Federal coincidem com as sentenças de 2º grau, que se fundamentam na noção de que o direito à moradia é apenas uma norma constitucional de eficácia limitada, de caráter programático.

Além, ao analisar sob a ótica do STF, as decisões desprestigiaram a efetividade do direito à moradia, negando-lhe, no caso concreto, a aplicabilidade imediata. Tendo em vista que, em nenhuma decisão, o direito à moradia foi fundamento bastante para que reconhecesse o direito à sua tutela jurisdicional.

Em observância ao caso de penhorabilidade do bem de família do fiador em contratos de locação, entende-se que a decisão do RE veio a garantir o direito do credor, de receber os valores que lhe são devidos, para que haja equilíbrio no que foi estabelecido contratualmente. Pois, aquele fiador que no momento de

prestar fiança a outrem, expor seu imóvel aos riscos do negócio, terá que, aceitar o ônus de ter seu único imóvel penhorado, pois, caso fosse permitido a afastabilidade da garantia imobiliária na execução do contrato, ocorreria prejuízo ao credor, como alegado no voto do Relator, cujos termos deu a decisão.

Noutro lado, a decisão sobre a usucapião especial urbana fortaleceu o meio de regularização fundiária no espaço urbano, tendo em vista que, no caso exposto, julgou pelo reconhecimento e reiterar que não pode ser proibido por norma infraconstitucional, que fixe dimensões mínimas dos lotes urbanos.

Portanto, referente à Usucapião, conforme fundamentação dos votos, conclui-se que, cumpridos os requisitos do artigo 183 da CF, estes são suficientes para que possa adquirir o direito à usucapião especial urbana.

Ademais, o STF entende que o artigo 183, da Constituição Federal, consiste em norma constitucional de eficácia plena e é um dos instrumentos voltados para efetivação do direito social à moradia nas cidades.

Nesse sentido, a Cúpula do Poder Judiciário possui um papel essencial para efetivação do direito à moradia, definitivamente caracterizado como guardião da Constituição.

Indubitavelmente que, não cabe apenas ao Poder Judiciário o papel de garantir moradia, mas, sendo imprescindível a atuação do Poder Legislativo, para instituir normas que ofereça instrumentos jurídicos apropriados para determinar o comportamento do Estado perante os particulares para concretizar o direito à moradia.

Deve ser exigido também do Poder Executivo, posto que é responsável pela implementação de políticas públicas capazes de proporcionar o acesso ao direito à moradia.

Por fim, reitera-se que o Poder Judiciário, através do Supremo Tribunal Federal, possui o dever de fazer cumprir o texto constitucional, pela sua função jurisdicional. Tendo em vista a contribuição com os esforços estatais na conquista dos objetivos fundamentais, tendo como base, a dignidade da pessoa humana, a qual não pode ter sua subsistência garantida sem condições mínimas de moradia digna.

TÍTULO E SUBTÍTULO EM LÍNGUA ESTRANGEIRA

ABSTRACT

Keywords:

NOTAS EXPLICATIVAS (opcional)

REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 jun. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). Recurso Extraordinário 422349/RS. Repercussão geral. Usucapião especial urbana. Interessados que preenchem todos os requisitos exigidos pelo art. 183 da Constituição Federal. Pedido indeferido com fundamento em exigência supostamente imposta pelo plano diretor do município em que localizado o imóvel. Impossibilidade. A usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado. Recurso provido. 1. Módulo mínimo do lote urbano municipal fixado como área de 360 m². Pretensão da parte autora de usucapir porção de 225 m², destacada de um todo maior, dividida em composesse. 2. Não é o caso de declaração de inconstitucionalidade de norma municipal. 3. Tese aprovada: preenchidos os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área em que situado o imóvel (dimensão do lote). 4. Recurso extraordinário provido. Recorrente: ARLEI JOSÉ ZANARDI E OUTRO (A/S). Recorrido: JUAREZ ÂNGELO RECH. Relator: Min. Dias Toffoli, 29 de abril de 2015. <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=9046379>. Acesso em: 28. out. 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (Tribunal Pleno). Recurso Extraordinário 1307334/SP. CONSTITUCIONAL E CIVIL. ARTIGO 3º, VII, DA LEI 8.009/1990. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DO FIADOR. RESPEITO AO DIREITO DE PROPRIEDADE, À LIVRE INICIATIVA E AO PRINCÍPIO DA BOA FÉ. NÃO VIOLAÇÃO AO ARTIGO 6º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO. Recorrente: JOSE FERNANDO NEUBERN. Recorrido: RENATO GILDO PRIMAZZI JUNIOR ASSESSORIA COMERCIAL - EPP. Relator: Min. ALEXANDRE DE MORAES, 09 de março de 2022. <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=760972669>. Acesso em: 28. out. 2022.

Fundação João Pinheiro. Deficit habitacional no Brasil – 2016-2019 / Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>, Acesso em: 28. Out. 2022.

IBGE, Pesquisa de orçamentos familiares: 2017-2018: perfil das despesas no Brasil: indicadores selecionados. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. 115 p. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101761.pdf>. Acesso em: 28. Out. 2022.

ONU. REPORT OF THE UNITED NATIONS CONFERENCE ON HUMAN SETTLEMENTS (HABITAT II) – DOC A/CONF.165/14 – Istambul, 3-14/06/1996.

ONU. Assembleia Geral. Declaração sobre o Direito ao Desenvolvimento – DOC Resolução nº 41/128 – 4/12/1986.

ONU. Assembleia Geral. Declaração Universal de Direitos Humanos. DOC A/RES/217 III. Paris, 10/12/1948.

PEREZ, B. M. Produção de indicadores de acessibilidade financeira das moradias alugadas a partir da PNAD COVID-19. Revista Brasileira de Estatística, Rio de Janeiro: IBGE, v. 78, n. 244, p. 79-100, jul./dez. 2020. Disponível em: https://rbes.ibge.gov.br/images/doc/rbe_244jul_dez2020.pdf. Acesso em: 28. Out. 2022.

UNITED NATIONS. Committee on Economic, Social and Cultural Rights. General comment n. 4: the right to adequate housing: art. 11 (1) of the covenant. Geneva, 1991. 7 p. Adotado na 6th Session of the Committee on Economic, Social and Cultural Rights - CESCR, Geneva, 13. Dez. 1991. Disponível em: <https://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf>. Acesso em: 28. Out. 2022.

