

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E INTERIOR

PROJETO DE LEI Nº 321, DE 2003

Altera a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Autor: Deputado João Castelo

Relator: Deputado Reginaldo Lopes

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela altera a medida provisória que, complementando o Estatuto da Cidade, regulou a concessão de uso especial para fins de moradia, prevista pelo § 1º do art. 183 da Constituição Federal.

O projeto acrescenta o art. 3º-A à referida medida provisória, tendo em vista assegurar a possibilidade de regularização fundiária de ocupações de áreas maiores do que duzentos e cinquenta metros quadrados, quando a área do lote residencial mínimo previsto em lei municipal para a respectiva zona urbana for maior do que esse valor e não for o caso de composses. Prevaleceria, nessa situação, a área do lote mínimo estabelecida pelas normas urbanísticas aplicáveis ao local.

Na justificção ao projeto, o ilustre Deputado João Castelo afirma que “não se justifica excluir da aplicação da concessão de uso especial áreas que, não obstante serem maiores do que duzentos e cinquenta metros quadrados, enquadram-se nos padrões urbanísticos previstos para a respectiva zona”. E mais, destaca que “há de ser lembrado que a observância dos padrões urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal integra o próprio conceito de função social da propriedade”.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto de lei nesta Câmara Técnica.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O art. 183 da Constituição Federal regula o usucapião especial de imóvel urbano, assegurado a todo aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O § 1º do art. 183 dispõe que “o título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil”. Interpretando-se essa referência à concessão de uso no dispositivo de nossa Carta Política que se dedica ao usucapião, entende-se que, configuradas, em imóvel público urbano, condições equivalentes às que asseguram o usucapião em imóveis de propriedade privada, deve ser garantida ao possuidor a concessão de uso especial para fins de moradia. Os artigos presentes no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) que tratavam dessa modalidade de concessão foram vetados pelo Presidente da República, mas logo depois esse instituto jurídico foi colocado em vigor, com ajustes em relação à versão aprovada pelo Legislativo, por força da adoção da MP 2.220, de 4 de setembro de 2001.

Não obstante reconhecer que a preocupação do nobre Deputado João Castelo é meritória, tenho sérias restrições à aprovação de sua proposta. Explicarei o porquê.

A concessão de uso especial para fins de moradia é um instrumento de regularização fundiária que deve ser interpretado, sempre, em paralelo ao usucapião especial de imóvel urbano. Não se pode criar requisitos para a concessão que não estejam inseridos no próprio art. 183 da Constituição Federal. Também não se podem alterar as regras constantes do art. 183, sob pena de descaracterizar-se a concessão como um direito com sede constitucional, e de enfraquecer-se e até anular-se totalmente a força desse

importante instrumento de regularização fundiária. A concessão de uso especial somente pôde ser imposta na forma de uma norma de caráter nacional, porque reflete a intenção do Legislador Constituinte. Se ela não estivesse presente na Constituição, a sua implementação teria que ter ficado restrita aos casos de ocupação de imóveis da União.

Mesmo defendendo que o Município é a instância maior para as decisões sobre os limites mínimos e máximos de lotes, e de outros parâmetros urbanísticos, deve-se ter presente que a área máxima de duzentos e cinquenta metros quadrados é uma condição do próprio Texto Constitucional, que deve ser observada sem quaisquer questionamentos.

Além disso, pessoalmente entendo que as alterações necessárias na MP 2.220/01 devem ser feitas, prioritariamente, no âmbito do próprio processo que analisa essa medida provisória. O Legislativo não deveria aprovar leis alterando medidas provisórias, mesmo que a medida provisória seja enquadrada naquelas que ganharam caráter de “definitividade”, por serem anteriores à Emenda Constitucional nº 32, de 2001. A edição de leis que alterem a MP 2.220/01, sem a decisão definitiva do Congresso Nacional sobre a própria medida provisória, pode gerar uma confusão jurídica socialmente inaceitável, especialmente porque o instituto jurídico da concessão interfere diretamente na vida das famílias mais carentes.

Diante do exposto, meu voto é pela rejeição do Projeto de Lei nº 321, de 2003.

Sala da Comissão, em de de 2003.

Deputado Reginaldo Lopes

Relator