

## **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.*

### **DECLARAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO SEBASTIAO MADEIRA**

Como o ilustre Relator bem resumiu, a proposição em tela acrescenta o art. 3º-A à Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, que regula a concessão de uso especial para fins de moradia, tendo em vista assegurar a possibilidade de ocupação de áreas maiores do que duzentos e cinquenta metros quadrados, quando a área do lote residencial mínimo previsto em lei para a respectiva zona urbana for maior do que esse valor e não for o caso de composse.

O nobre Relator encaminhou parecer pela rejeição do projeto, por entender a concessão de uso especial para fins de moradia como um instrumento de regularização fundiária que deve ser interpretado, sempre, em estrito paralelo ao usucapião especial de imóvel urbano para fins de moradia. Na sua interpretação, valem para a concessão de uso especial exatamente os mesmos requisitos aplicáveis ao usucapião especial, inclusive a área máxima de duzentos e cinquenta quadrados prevista pelo *caput* do art. 183 da Constituição Federal.

Não obstante concordar com a preocupação do ilustre Relator de assegurar que o instituto da concessão de uso especial seja mantido em conformidade com o instituto do usucapião especial, já que os dois são derivados do art.183 de nossa Magna Carta, entendo que o Projeto de Lei nº 321, de 2003 não deve ser rejeitado no que se refere ao campo de análise de mérito desta Câmara Técnica. Explicarei minha posição.

Conforme já destacou com propriedade o preclaro Autor do projeto de lei, a observância dos padrões urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal integra o conceito de função social da propriedade. Essa afirmação tem base no próprio Texto Constitucional, que dispõe no art. 182, § 2º, *in verbis*: “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”. Se o plano diretor do Município ou a legislação dele derivada prevêem para determinada zona da cidade lotes residenciais mínimos maiores do que duzentos e cinquenta metros quadrados, a observância desses padrões é uma imposição com berço na Constituição Federal, tanto quanto a observância do limite máximo de duzentos e cinquenta metros quadrados nos casos de usucapião especial e concessão de uso especial.

Deve-se ter presente que a concessão de uso especial é um instituto ainda com algum nível de polemica, essencialmente pela forma pouco clara com que é trazido pelo § 1º do art. 183 de nossa Carta Política, Não se deve — e não se pode — apoiar a rejeição do Projeto de Lei nº 321, de 2003, apenas argumentando eventuais problemas de inconstitucionalidade. Cabe apenas à Comissão de Constituição e Justiça a análise definitiva da proposição no que se refere a esse prisma.

Nesta Comissão de mérito, na minha opinião, tem-se que usar o princípio da razoabilidade e procurar a melhor solução para o tratamento dos números casos que podem ocorrer da necessidade de aplicação da concessão em ocupações de áreas que, não obstante serem maiores do que duzentos e cinquenta metros quadrados, enquadram-se nos padrões urbanísticos previstos para a respectiva zona urbana.

Há precedentes desse debate no campo da legislação agrária, **já** com solução colocada em nível de lei. Dispõe o art. 10 da Lei nº 6.969, de 10 de dezembro de 1981, que “dispõe sobre a aquisição, por usucapião especial, altera a redação do § 20 do art. 589 do Código Civil e dá outras providências”:

*“Art.. 1º Todo aquele que, não sendo proprietário rural ou urbano, possuir como sua, por 5 (cinco) anos ininterruptos, sem oposição, área rural contínua, não excedente de 25 (vinte e cinco) hectares, e a houver tornado produtiva com seu trabalho e nela tiver sua morada, adquirir-lhe-à o domínio, independentemente de justo título e boa-fé, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis.*

*“Parágrafo único único.  
Prevalecerá a área do módulo rural aplicável à espécie na forma da legislação específica se aquele for superior a 25 (vinte e cinco) hectares.”*

Não obstante a área de vinte e cinco hectares ter sido ampliada para cinquenta hectares por força do art. 191 da Constituição Federal, a regra do parágrafo único do art. 10 da Lei nº 6969, de 10 de dezembro de 1981, permanece em pleno vigor, Nos últimos quatro anos, mais de 94 mil famílias foram beneficiadas com áreas maiores do que cinquenta hectares no âmbito de projetos a cargo do INCRA, com base no referido dispositivo da Lei 6.969/SI. Se forem considerados os projetos em fase de implantação, mais 60 mil famílias serão beneficiadas a curto prazo.

O raciocínio é simples: não se pode aceitar propriedades rurais menores do que o módulo rural, uma vez que ele é considerado o parâmetro mínimo para que a terra tenha condições de produtividade, cumpra sua função social. O mesmo raciocínio deve ser estendido para áreas urbanas, justificando-se plenamente, portanto, a proposta constante do Projeto de Lei 321, de 2003.

A título de aperfeiçoamento, submeto à apreciação do Relator emenda que, penso, pode auxiliar a eliminar as divergências em torno da proposta. Sugiro o acréscimo do seguinte parágrafo único ao art.. **3º-A previsto** pelo projeto de lei:

“Art. 3<sup>0</sup>-A .....

“Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput*, a esfera da Administração Pública responsável deve:

**I — conferir concessão de uso especial em relação a parcela do lote equivalente a duzentos e cinquenta metros quadrados;**

**II — pactuar concessão de uso, onerosa ou não, em relação à área excedente aos duzentos e cinquenta metros quadrados, dispensada licitação por inviabilidade de competição.”**

Meu Voto é, portanto, pela aprovação do Projeto de Lei nº 321, de 2003. com a alteração aqui proposta.

**Sala da Comissão, em                      de                      de 2003.**

**Deputado Sebastião Madeira**