

PROJETO DE LEI Nº , DE 2003

(Do Sr. João Castelo)

Dispõe sobre a concessão de uso especial para fins de moradia prevista pelo § 1º do art. 183 da Constituição Federal e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a concessão de uso especial para fins de moradia prevista pelo § 1º do art. 183 da Constituição Federal, trata da concessão de uso especial para fins de moradia na forma coletiva, estende a aplicação da concessão de uso especial aos casos de ocupantes regularmente inscritos de imóveis públicos e faculta a sua aplicação aos casos de ocupações para fins comerciais, na forma que especifica.

Art. 2º Aquele que, até a data de publicação desta Lei, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Art. 3º Nos imóveis de que trata o art. 2º com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados que, até a data de publicação desta Lei, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinquenta metros quadrados.

Art. 4º Será garantida a opção de exercer os direitos de que tratam os arts. 2º e 3º também aos ocupantes, regularmente inscritos, de imóveis públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, que estejam situados em área urbana, na forma do regulamento.

Parágrafo único. No caso previsto no *caput*, se a área do lote ocupado for superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, mas estiver dentro dos padrões urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal para a respectiva zona, a esfera da Administração Pública responsável deve:

I – conferir concessão de uso especial em relação à parcela equivalente a duzentos e cinquenta metros quadrados;

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

Art. 5º No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os arts. 2º e 3º em outro local.

Art. 6º É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de que tratam os arts. 2º e 3º em outro local na hipótese de ocupação de imóvel:

I - de uso comum do povo;

II - destinado a projeto de urbanização;

III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - reservado à construção de represas e obras congêneres;

V - situado em via de comunicação.

Art. 7º O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública ou, em caso de recusa ou omissão deste, pela via judicial.

§ 1º A Administração Pública terá o prazo máximo de doze meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 2º Na hipótese de bem imóvel da União ou dos Estados, o interessado deverá instruir o requerimento de concessão de uso especial para fins de moradia com certidão expedida pelo Poder Público municipal, que ateste a localização do imóvel em área urbana e a sua destinação para moradia do ocupante ou de sua família.

§ 3º Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença.

§ 4º O título conferido por via administrativa ou por sentença judicial servirá para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

Art. 8º O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.

Art. 9º O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

Parágrafo único. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Art. 10. É facultado ao Poder Público competente dar autorização de uso àquele que, até a data de publicação desta Lei, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

§ 1º A autorização de uso de que trata este artigo será conferida de forma gratuita.

§ 2º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 3º Aplica-se à autorização de uso prevista no *caput* deste artigo, no que couber, o disposto nos arts. 5º e 6º desta Lei.

Art. 11. O inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"I -

28) das sentenças declaratórias de
usucapião;

.....

37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia;

.....

40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público." (NR)

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A concessão de uso especial para fins de moradia, prevista pelo § 1º do art. 183 da Constituição Federal, constitui um dos mais importantes instrumentos disponíveis para as ações de regularização fundiária empreendidas pelos diferentes níveis de governo. As ações de regularização fundiária, por sua vez, constituem hoje provavelmente a modalidade mais importante de intervenção governamental em habitação, diante da realidade brasileira em que a cidade ilegal, não raro, supera em dimensão a cidade legal. Esse instrumento de importância ímpar não pode continuar a ser regulado por medida provisória.

Propõe-se aqui a consolidação em lei do instrumento, com ajustes em relação às normas atualmente em vigor.

Em primeiro lugar, alterou-se o prazo limite para as ocupações, já que a data de 30 de junho de 2001 não apresenta explicação lógica.

Além disso, abriu-se a possibilidade de regularização de áreas maiores do que duzentos e cinquenta metros quadrados, nos casos em que se atua com ocupantes regularmente inscritos de imóveis públicos, observados os padrões urbanísticos válidos para a área em questão. Não há razão para impedir a regularização do imóvel como um todo nesses casos, uma vez que se pode conferir concessão de uso especial em relação à parcela de duzentos e cinquenta metros quadrados e, ao mesmo tempo, pactuar concessão de uso, onerosa ou não, em relação à área excedente a duzentos e cinquenta metros quadrados, dispensada licitação por inviabilidade de competição. Não se

pode esquecer que a observância dos padrões urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal integram o próprio conceito de função social da propriedade.

Diante da alta relevância da proposta aqui apresentada, conta-se, desde já, com o total apoio dos Senhores Parlamentares para sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2003.

Deputado João Castelo