

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI N° 2.658, DE 2003

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

Autor: Deputado JOÃO CASTELO

Relator: Deputado WALTER FELDMAN

I - RELATÓRIO

A proposição em tela pretende regular a concessão de uso especial para fins de moradia prevista pelo § 1º do art. 183 da Constituição Federal.

Fica estabelecido que todo aquele que, até a data de publicação da lei que vier a ser gerada, possuir como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinqüenta 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. 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. Esse direito não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez. O herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Prevê-se a concessão de uso especial para fins de moradia na forma coletiva, aplicável aos imóveis com mais de duzentos e cinqüenta

metros quadrados que, até a data da publicação da lei a ser gerada, estiverem ocupados por população de baixa renda para fins de moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor. Mantém-se o requisito de os possuidores não serem proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. Para fim de contar o prazo exigido, o possuidor pode acrescentar sua posse à de seu antecessor, desde que ambas sejam contínuas. Na modalidade coletiva da concessão, será atribuída fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, saldo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes estabelecendo frações diferenciadas. A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a duzentos e cinqüenta metros quadrados.

Fica garantida a opção de exercer o direito à concessão de uso especial para fins de moradia 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. Nesse caso, se a área do lote ocupado for superior a duzentos e cinqüenta metros quadrados, mas estiver dentro dos padrões urbanísticos estabelecidos para a respectiva zona, a esfera da Administração Pública responsável deve: conferir concessão de uso especial em relação à parcela equivalente a duzentos e cinqüenta metros quadrados; e pactuar concessão de uso, onerosa ou não, em relação à área excedente a duzentos e cinqüenta metros quadrados, dispensada licitação por inviabilidade de competição.

Determina-se que, quando a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público deve garantir o exercício do direito à concessão em outro local. Faculta-se ao Poder Público garantir o exercício do direito à concessão em outro local na hipótese de ocupação de imóvel: de uso comum do povo; destinado a projeto de urbanização; de interesse da defesa nacional, da proteção ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais; reservado à construção de represas e obras congêneres; e situado em via de comunicação.

Fica explicitado que 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. A Administração Pública terá o prazo máximo de doze meses para decidir sobre o pedido. 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. Em caso de ação judicial, a concessão de uso especial para fins de moradia será declarada pelo juiz, mediante sentença. O título conferido por via administrativa ou a sentença judicial servirão para efeito de registro no cartório de registro de imóveis.

Dispõe-se que o direito à concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, e que ele se extingue no caso de o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família, bem como de o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de outro imóvel urbano ou rural. A extinção será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Por fim, fica facultado ao Poder Público competente dar autorização de uso àquele que, até a data da publicação da lei que vier a ser gerada, possuir como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinqüenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais. Essa autorização será conferida de forma gratuita. Para fim de contar o prazo exigido, o possuidor pode acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Em sua Justificação, o nobre Deputado João Castelo destaca que a concessão de uso especial para fins de moradia, por sua importância, não pode continuar a ser regulada por medida provisória. Pretende fazer também alguns ajustes nas normas em vigor sobre o instituto, constantes da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, mediante a alteração da data de 30 de junho de 2001 como prazo limite para as ocupações, a qual "não apresenta explicação lógica", e a viabilização de regularização de ocupações em áreas maiores do que duzentos e cinqüenta metros quadrados, na hipótese de ocupantes regularmente inscritos de imóveis públicos, observados os padrões urbanísticos locais. Diz o ilustre Autor que não há razão para se impedir a regularização nesses casos, lembrando que a observância dos padrões urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal integra o próprio conceito de função social da propriedade.

No prazo regimental nesta Comissão, o projeto de lei não recebeu emendas.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A concessão de uso especial para fins de moradia não é uma novidade em nossa ordem jurídica. Como deixa bem claro o próprio Deputado João Castelo, o instituto é hoje regulado por medida provisória, mais especificamente pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001. O texto do projeto de lei em análise, deve-se enfatizar, baseia-se praticamente na íntegra no conteúdo dessa medida provisória.

A concessão de uso especial para fins de moradia é um instrumento extremamente importante para as ações governamentais no campo da regularização fundiária e, de uma forma geral, para a garantia do direito social à moradia previsto pelo art. 6º da Constituição Federal. O instrumento chegou a constar do texto final do Estatuto da Cidade aprovado pelo Legislativo, mas foi então objeto de veto presidencial, para ser, pouco tempo depois, adotado com ajustes na forma da MP 2.220/01.

Diante da relevância do instrumento, entendo que se faz extremamente conveniente a sua regulação por lei *stricto sensu*, e não mais por medida provisória. Os efeitos da aplicação da concessão de uso especial para fins de moradia afetam intensamente a vida das famílias beneficiadas, em regra de baixíssima renda, as quais não devem estar submetidas a situações de insegurança jurídica.

Faz-se conveniente, também, que as normas atuais sejam objeto de todos os aperfeiçoamentos que forem necessários, como pretende o nobre Autor da proposição em análise.

Nessa linha, concordo plenamente com a crítica do Deputado João Castelo em relação à data de 30 de junho de 2001 presente no texto da MP 2.220/01 como prazo limite para as ocupações. Essa data é arbitrária e não apresenta qualquer fundamento.

No que se refere à regularização da ocupação de imóveis maiores do que duzentos e cinqüenta metros no caso de ocupantes regularmente inscritos, não vejo como discordar da proposta trazida pelo projeto de lei. Note-se que, em relação à área excedente a duzentos e cinqüenta metros quadrados, o texto prevê não a concessão de uso especial, mas sim a concessão de uso normal, onerosa ou não. Tomou-se o devido cuidado, assim, de manter o vínculo da concessão de uso especial com a área máxima de duzentos e cinqüenta metros quadrados, constante do art. 183 da Constituição.

Acreditando que a proposta aperfeiçoa as normas em vigor sobre o tema, sou pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.658, de 2003.

É o Voto.

Sala da Comissão, em de de 2004.

Deputado Walter Feldman
Relator

2004_8720_Walter Feldman.037