

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 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 Custódio Mattos

I - RELATÓRIO

A proposição em epígrafe pretende disciplinar o instituto da concessão de uso especial para fins de moradia.

Fica estabelecido que aquele que possuiu 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. O direito não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez. A posse é transmitida aos herdeiros legítimos, desde que eles já residam no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

Nos imóveis com mais de duzentos e cinqüenta metros quadrados ocupados por população de baixa renda onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser conferida de forma coletiva. Nesse caso, o possuidor pode acrescentar sua posse à de seu antecessor para efeito da contagem do prazo de cinco anos. Atribui-se fração ideal de terreno a cada possuidor, não superior a duzentos e cinqüenta metros quadrados.

Será garantida a opção de exercer o direito de concessão de uso especial para fins de moradia aos ocupantes regularmente inscritos de imóveis públicos situados em área urbana, na forma do regulamento. Nessa situação, se a área do lote ocupado for superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, mas estiver dentro dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal para a respectiva zona, a Administração deve conferir concessão de uso especial para fins de moradia em relação à parcela equivalente a duzentos e cinquenta metros quadrados e pactuar concessão de uso, onerosa ou não, em relação à área excedente.

Em qualquer hipótese, se a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Público garantirá em outro local o exercício do direito à concessão de uso especial para fins de moradia. Faculta-se ao Poder Público assegurar o exercício do direito em outro local nos imóveis de uso comum do povo, destinados a projeto de urbanização, de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais, reservados à construção de empresas e obras congêneres, ou situados em via de comunicação.

A efetivação da concessão de uso especial para fins de moradia ocorrerá ordinariamente por outorga administrativa e extraordinariamente por sentença judicial de cunho declaratório. O direito de concessão de uso especial é transferível por ato *inter vivos* ou *causa mortis*. O direito extingue-se no caso de o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família, ou adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

A proposição faculta ao Poder Público dar autorização gratuita de uso àquele que possuiu como seu, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

A concessão de uso especial para fins de moradia é regulada hoje pela Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001. O texto proposto pelo ilustre Deputado João Castelo é baseado nessa MP, tendo sido feitas, basicamente, duas alterações: supressão da data de 30 de junho de 2001 como prazo limite para as ocupações geradoras do direito à concessão de uso especial, e previsão da possibilidade de regularização de áreas maiores do que duzentos e cinquenta metros quadrados, nos casos em se atua com ocupantes regularmente inscritos de imóveis públicos, observados os padrões urbanísticos válidos para a área em questão.

Aberto o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto de lei nesta Câmara Técnica.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Não obstante reconhecer a importância do instituto da concessão especial para fins de moradia na concretização do direito social à moradia (art. 6º da Constituição Federal), por meio da regularização fundiária de inúmeros assentamentos informais ocupados por população de baixa renda, presentes em praticamente todas as cidades brasileiras, acredito que as normas atualmente em vigor sobre o tema carecem de aperfeiçoamento.

O aperfeiçoamento mais importante diz respeito ao prazo limite para as ocupações. Se o pressuposto é de que a concessão especial para fins de moradia é um direito decorrente da própria Constituição Federal, não faz sentido adotar como referência a data de 30 de junho de 2001, como prevê a MP 2.220/01. Tendo em vista que a não fixação de prazo limite significaria um incentivo à ocupação de terras públicas, parece consistente a proposta do Deputado João Castelo que se use com base a data de publicação da futura lei.

Não há razão para discordar, também, do outro ajuste proposto pelo projeto de lei nas normas atualmente em vigor sobre o instituto, a possibilidade de regularização de áreas maiores do que duzentos e cinquenta metros quadrados, no caso específico de ocupantes regularmente inscritos de imóveis públicos, observados os padrões urbanísticos válidos para a área em questão. Não há razão para manter extrema rigidez nessa hipótese, mesmo porque a proposta assegura a observância das normas urbanísticas e remete explicitamente a regulamento o detalhamento dessas situações.

Para que a concessão de uso especial para fins de moradia seja regulada por um conjunto consistente e justo de normas, todavia, há ajustes a serem propostos nos dispositivos do projeto de lei que repetem a redação da MP 2.220/2001.

Em primeiro lugar, parece questionável a previsão do art. 6º que faculta ao Poder Público assegurar o exercício do direito à concessão em outro local no caso de ocupações de imóveis de uso comum do povo, destinados a projetos de urbanização, de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção

dos ecossistemas naturais, reservados à construção de represas e obras congêneres, ou situados em via de comunicação. Nesses casos, não cabe falar em faculdade. O Poder Público deve necessariamente relocar os ocupantes que se encontram em áreas que devem ser ambientalmente protegidas ou já destinadas a usos voltados à comunidade. O interesse coletivo deve sempre prevalecer.

Por outro lado, não faz qualquer sentido a extensão dos benefícios especiais àqueles que ocupam áreas públicas para a exploração de atividades comerciais, prevista pela MP 2.220/2001 e confirmada pelo art. 10 do projeto de lei. O cerne do instituto que se pretende regular é a garantia do direito social à moradia.

Além disso, entendo que é importante explicitar que os imóveis que integram o patrimônio de empresas públicas e sociedades de economia mista não estão sujeitos à aplicação da concessão de uso especial para fins de moradia. Se os bens das empresas públicas e sociedades de economia mista não afetados à prestação de serviço público podem ser objeto de execução e de penhora, não devem ser entendidos como bens públicos. Demanda de aperfeiçoamento do projeto de lei nesse aspecto foi apresentada por representantes da Caixa Econômica Federal.

Diante do exposto, meu voto é pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.658, de 2003, com as emendas aqui apresentadas.

Sala da Comissão, em 24 de maio de 2005.

Deputado CUSTÓDIO MATTOS

Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 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.

EMENDA Nº 01

Dê-se a seguinte redação ao art. 5º da proposição em epígrafe, suprimindo-se o art. 6º:

“Art. 5º O Poder Público garantirá ao possuidor o exercício do direito de que tratam os arts. 2º e 3º em outro local:

I - no caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes;

II – na hipótese de ocupação de imóvel:

a) de uso comum do povo;

b) destinado a projeto de urbanização;

c) de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

d) reservado à construção de represas e obras congêneres;

e) situado em via de comunicação.”

Sala da Comissão, em 24 de maio de 2005.

Deputado CUSTÓDIO MATTOS

Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 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.

EMENDA Nº 02

Acrescente-se o seguinte art. 7º à proposição em epígrafe, adequando-se a numeração dos dispositivos subseqüentes:

“Art. 7º Os bens de empresas públicas e sociedades de economia mista não estão sujeitos à aplicação da concessão de uso especial para fins de moradia.”

Sala da Comissão, em 24 de maio de 2005.

Deputado CUSTÓDIO MATTOS

Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 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.

EMENDA Nº 03

Suprima-se o art. 10 da proposição em epígrafe.

Sala da Comissão, em 24 de maio de 2005.

Deputado CUSTÓDIO MATTOS

Relator