

Da Concessão de Uso Especial

*Jussara Maria Pordeus e Silva**

Sumário: 1- Introdução. 2. Do direito subjetivo à concessão de uso especial para fins de moradia. 3. Faculdade do poder público em situações especiais

1. Introdução

A redação original do Estatuto da Cidade havia reservado cinco artigos (do 15 ao 20) para tratar da concessão de uso especial para fins de moradia, mas aqueles dispositivos foram vetados pelo Governo Federal. A alegação foi de que feriam a autonomia de Estados e Municípios ao tornar obrigatória (e não facultativa) a concessão especial de uso para fins de moradia nas áreas ocupadas pela população de baixa renda.

Além disso, a lei não estabelecia um marco temporal que, embora preservando os direitos das ocupações históricas em áreas públicas, estancasse, dali para a frente, a possibilidade deste ser, a qualquer tempo, reconhecido como um direito subjetivo dos ocupantes, sob pena de se ter uma “corrida” de ocupações às áreas públicas.

Outro problema levantada era que a lei excetuava tão-somente as áreas de risco, permitindo que nestes casos o direito das famílias ocupantes fosse contemplado em outro local. Nos casos, no entanto, em que a área ocupada fosse, por exemplo, de proteção ao ambiente natural, o Poder Público ficaria sem a faculdade de propor a realocização das famílias.

Após várias rodadas de negociações, a concessão de uso foi reintroduzida em nosso ordenamento jurídico através da edição da medida provisória de 04.09.2001 (MP nº 2.220/2001).

*Promotora de Justiça da 2ª Vara da Fazenda Pública Municipal

2. Do direito subjetivo à concessão de uso especial para fins de moradia

A concessão de uso deixa de ser uma faculdade do Poder Público para efeito de promoção a regularização fundiária das áreas ocupadas pela população de baixa renda.

Essa norma, de forma idêntica ao Usucapião Urbano, caracteriza a concessão de uso como direito subjetivo, que deve ser declarado via administrativa ou pela via judicial mediante provocação dos interessados, nos termos do art. 6º da Medida Provisória.

De acordo com este artigo, 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 característica específica da concessão de uso especial para fins de moradia, que a diferencia das demais modalidades de concessão de uso, principalmente da Concessão de Direito Real de Uso, é a justicialidade do direito à moradia como componente deste instituto.

Assim, a pessoa que atender aos requisitos estabelecidos na Medida Provisória deve ter o direito à moradia reconhecido mediante uma decisão do Poder Judiciário, na qual o juiz declarará – mediante sentença – o direito à Concessão Especial de Uso para Fins de Moradia, que poderá ser registrada como título no cartório de registro de imóveis nos termos dos §§ 3º e 4º do art. 6º.

Esta previsão demonstra claramente que existe um tratamento especial conferido pela Constituição para o uso dos bens públicos ocupados por populações de baixa renda até a data de 30.06.2001 que atendam os requisitos do art. 183 da Constituição Federal, regulamentados no art. 1º da Medida Provisória.

3. Faculdade do poder público em situações especiais

Aqui cabe comentar o teor da MP com relação à ocupação de áreas de preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais, como a que ocorre na área de preservação permanente dos cursos d'água.

A Medida Provisória estabelece um tratamento diferenciado para determinadas situações em que exista a ocupação de áreas públicas para o exercício do direito à moradia.

Pelo art. 4º da Medida Provisória, se a ocupação ocorrer numa área pública de maneira que oferecer risco à vida ou à saúde dos ocupantes, **o Poder Público poderá assegurar ao possuído o exercício do direito em outro local**, significando ser regra não se conferir a concessão de uso especial em área de risco.

O Poder Público, portanto, deverá reconhecer o direito subjetivo do morador à ocupação, devendo oferecer alternativas de reassentá-lo dignamente na hipótese de o local ser totalmente inadequado à moradia, ou ser necessário dar-lhe outra destinação por razões urbanísticas. Nestes casos, o direito à concessão de uso especial poderá ser exercido no local da ocupação ou em outro local.

É conferida, assim, uma discricionariedade ao Poder Público de reconhecer o direito à moradia das pessoas que atendam às exigências constitucionais nas áreas públicas já consolidadas como assentamentos urbanos, ou devido à necessidade do uso para uma construção de represa, por exemplo, de remover pessoas do local e destinar uma outra moradia para estas pessoas em outro lugar.

