

CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA: a reconfiguração do uso de bens públicos e a função social da propriedade urbana.

Débora Bianchi e Letícia de Campos Bello (PIC/UEM), Prof. Dr. Antonio Rafael Marchezan Ferreira (Orientador).

Universidade Estadual de Maringá / Centro de Ciências Sociais Aplicadas /
Departamento de Direito Privado e Processual

Direito. Direito Processual Civil e Direito Privado.

Palavras-chave: Concessão de Uso Especial, Bens Públicos, Direito à Moradia.

Resumo:

O presente trabalho tem como objeto a análise acerca do instituto de Concessão de Uso Especial de bens públicos para fins de moradia (CUEM), perquirindo quanto ao seu papel como instrumento de fomento ao direito à moradia, bem como investigando a função social da propriedade, regularização fundiária e à própria dignidade da pessoa humana. A concessão deste benefício ocorre por meio de um contrato administrativo, em que é permitido a posse e utilização de bem público para o fim exclusivo de moradia para si e sua família. Considerando ser a Concessão um direito subjetivo do indivíduo que preenche os requisitos previstos expressamente pela Carta Magna e normas infraconstitucionais, é de suma importância entender o funcionamento e regulamentações acerca do tema, como forma de garantir moradia digna a todos, principalmente aos hipossuficientes. Em primeiro plano, visa-se efetuar um contraste entre a quantidade de imóveis públicos sem utilização e o déficit habitacional brasileiro. Ademais, desenvolve-se a interseccionalidade entre a CUEM e os demais princípios e garantias constitucionais, para então, posteriormente, averiguar sua aplicação e eficácia. Ao final, questiona-se o papel do Estado, bem como o seu dever de regulamentar devidamente e garantir a concretude da CUEM, tendo em vista ser previsão expressa da Constituição Federal.

Introdução

À priori, é importante ressaltar de início que dentre os muitos direitos, princípios e garantias previstas na Constituição Federal, está o direito à moradia como um dos mais importantes. De fato, trata-se de um direito fundamental para a garantia da dignidade da pessoa humana. No entanto, observa-se cotidianamente que este direito não se encontra devidamente garantido, considerando que milhares de pessoas e famílias sobrevivem em situações irregulares e precárias de moradia.

Assim, diante deste déficit comum no cenário urbano, o governo brasileiro estabeleceu medidas para implementar a regularização fundiária e ao menos tentar combater a falta de moradia digna e sustentável a todos. Frise-se que um dos

instrumentos que visam concretizar a regularização é a Concessão de Uso Especial, o qual foi criada para o fim de possibilitar a moradia lícita e adequada especialmente àqueles que possuem a detenção irregular de imóveis públicos, inclusive como medida de aplicação da função social da propriedade urbana, ainda que pública.

A CUEM se caracteriza, resumidamente, em uma espécie de contrato administrativo que não necessita de licitação, por onde é permitido a utilização de um bem público a um terceiro que preencha todos os requisitos previstos nas legislações. Trata-se apenas de uma posse pacífica e permitida, mas não de transferência de propriedade, pois a esta permanece com o Poder Público. Assim, contanto que seja para o fim específico de moradia para si ou de sua família, poderá o possuidor utilizar-se e até mesmo transferir seu direito por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, contanto que observados os requisitos. Frise-se que a Concessão somente será revogada e extinguida nas hipóteses previstas em lei, a saber, se utilizada para fim diverso que a de moradia, e se o possuidor adquire a propriedade ou a concessão em outro imóvel.

Não obstante o avanço efetivo em busca da proporção da devida moradia a todos, verifica-se nos dias atuais que o instituto se encontra frágil e ineficaz em alguns pontos, seja pela inconstitucionalidade em certas previsões pela lei infraconstitucional ou pelo desinteresse do Poder Público em conceder aquilo que é direito do possuidor que cumpre efetivamente com os requisitos.

Materiais e Métodos

Para a presente pesquisa foi utilizado o método teórico e indutivo, por onde fora analisado o contexto social, econômico, político, cultural, histórico e físico da regularização fundiária e o fomento à moradia no país. O projeto foi elaborado com base em análise de estudo de materiais bibliográficos retirados de livros, artigos, manuais e legislações, através da leitura minuciosa de tais componentes. No mais, foram utilizadas fichamentos, anotações, análise de dados, pesquisas e textos como fonte de elaboração do presente trabalho.

Resultados e Discussão

No desenvolvimento e aperfeiçoamento desta pesquisa, foi possível verificar que a CUEM não possui a devida eficácia quando aplicada ao caso concreto, apesar de expressamente prevista na Constituição Federal. Nesse sentido, é cabível ressaltar que a legislação infraconstitucional cerceou o direito dos possuidores, na medida em que estipulou a data limite de 16 de dezembro de 2016 para que o indivíduo preenchesse os demais requisitos.

No mais, não obstante o alto índice de déficit habitacional, vislumbra-se de pesquisas junto aos órgãos do governo que há diversos imóveis públicos que estão vagos e sem utilização alguma, sendo que estes poderiam estar sendo concedidos a pessoas que necessitam de um lar digno.

Conforme depreende-se no decorrer da pesquisa, a prioridade do governo é alienar os bens públicos ociosos, e não possui pretensão nem previsão de estender e efetivar os direitos daqueles possuidores que possuem os requisitos para a CUEM. Do mesmo modo, não há previsão alguma acerca da extensão ou até mesmo exclusão do prazo de atingimento dos requisitos para a concessão, de modo que, até os dias atuais, o direito de muitas famílias vem sendo cerceados pelo Estado.

Conclusões

Diante de todo o material e pesquisa bibliográfica realizada, conclui-se que o instituto da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia prevista no art. 183, §1º, CF/88, funciona como uma ligação entre o direito essencial à moradia e a função social da propriedade, e embora a previsão constitucional visa-se trazer a garantia a um direito fundamental, é nítido que a prática é ineficaz. A partir da observância do déficit habitacional no Brasil e na quantidade de imóveis públicos que se encontram sem uso e sem cumprir sua função social, é inaceitável que não haja o uso do último para suprir o primeiro. Mas conforme apontamos, a legislação infraconstitucional tem sido extremamente falha e negligente para com o uso da CUEM como meio de ligação entre um e outro.

Através da CUEM seria possível uma redução de ambos os lados, favorecendo principalmente ao Estado, que poderia diminuir seus gastos com as demandas de imóveis públicos abandonados e com as demandas para atender pessoas em situação de rua, sem precisar despender mais investimentos. Ou seja, utilizar-se da CUEM seria benéfico tanto socialmente quanto economicamente para o Estado e para a população em geral, mas infelizmente a realidade que nos é apresentada está bem distante de tal cumprimento.

Agradecimentos

Agradeço especialmente à colega e coautora do presente trabalho pelo apoio e parceria. Também agradeço ao Prof. Dr. Antonio Rafael Marchezan Ferreira por todo o aprendizado, suporte e paciência com os mínimos detalhes da pesquisa.

Referências

- DI PIETRO, M. S. Z. **Estatuto da cidade**: comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros, 2002.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte, 2021. Disponível em: < <http://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil-2016-2019/>>. Acesso em: 30 out. 2021.
- GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. v. 5. 15ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.
- Ministério da Economia. Portal Brasileiro de Dados Abertos. **Planilha de Imóveis da União**. Disponível em: <<https://dados.gov.br/dataset/imoveis-da-união>>

31º Encontro Anual de Iniciação Científica
11º Encontro Anual de Iniciação Científica Júnior



10 e 11 de novembro de
2022

[uniao/resource/44becd1e-efbb-4865-ac05-e1de7035be9f?inner_span=True>](https://repositorio.uem.br/handle/2011-3/44444).
Acesso em: 07 nov. 2021.