

**A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E A EXPERIÊNCIA
DO RECIFE.**

TIAGO GONÇALVES DA SILVA

RECIFE, 2001

SUMÁRIO

SUMÁRIO	1
INTRODUÇÃO	2
HISTÓRICO	2
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	3
CDRU – CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO	4
CONCLUSÃO	12
BIBLIOGRAFIA	13
ENTREVISTAS	14
ANEXO	15

INTRODUÇÃO

A criação da Cidade do Recife e o seu desenvolvimento sempre estiveram ligados à expansão e ao declínio de suas atividades comerciais, notadamente, vinculada a monocultura da cana de açúcar.

Situada entre o Oceano Atlântico, rios e alagados, Recife teve a origem de suas riquezas na atividade portuária e no comércio do açúcar.

A ocupação do solo na Cidade deu-se sempre pela tomada de suas áreas pelas classes mais ricas, gerando grande concentração de terra nas mãos de poucos. Nessa perspectiva, as classes mais pobres passaram a utilizar sua própria força criando meios de suprir o problema habitacional vivido por elas.

Somando-se a isso mais dois fatores importantes, que foram: a instituição dos terrenos de marinha e sua utilização através de aforamento, aumentando as áreas de interesse para especulação imobiliária; e a migração de grande parte da população do campo às cidades em busca de emprego e melhores condições de vida, causa de um crescimento populacional desequilibrado, que cumulado com o déficit habitacional existente, fez crescer a ocupação desordenada do solo urbano e um grande número de assentamentos habitacionais de baixa renda. Estima-se que essas favelas ocupem 15% da área territorial da cidade, concentrando mais de 50% da população.

Tendo grande parte das favelas do Recife em áreas públicas, este trabalho visa mostrar a Concessão de Direito Real de Uso – CDRU como um instrumento de regularização fundiária dessas áreas públicas do Recife ocupadas desordenadamente. Vamos dizer o que é a CDRU, fazer um histórico da sua utilização no Recife e explicar a forma condominial que é realizada.

HISTÓRICO

No Recife foram instituídas as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, através da Lei de Uso e Ocupação do Solo n.º 14.511/83, ficando reconhecida legalmente a existência de áreas de assentamentos habitacionais de baixa renda. Essa mesma Lei mostrou serem necessárias normas especiais para promover a regularização e integração das Zeis a estrutura urbana da cidade.

Em 1987, por iniciativa do movimento popular, foi aprovada pela Câmara Municipal e sancionada pelo Prefeito a Lei n.º 14.947/87, instituindo o PREZEIS – Plano de Regularização das ZEIS, criando normas, procedimentos e modelo de gestão, para promover a urbanização e a regularização fundiária dessas zonas especiais. A Lei do Prezeis trouxe no seu bojo, o reconhecimento do direito a moradia prevalecendo sobre o direito a propriedade, defendendo o princípio que terra existe para morar e não para servir de moeda especulativa para grupos imobiliários.

Posteriormente, a Lei Orgânica do Município do Recife e o Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife reconheceram e reafirmaram o PREZEIS como um dos instrumentos de política urbana.

Uma nova Lei do PREZEIS (n.º 16.113/95) foi aprovada pela Câmara Municipal e sancionada pelo Prefeito; novamente contou com a participação do movimento popular na sua elaboração.

Em 1996, foi reafirmado os princípios da Lei do PREZEIS com a aprovação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, sob o n.º 16.176/96. “Essa Lei remete todas as definições dos mecanismos de transformações de áreas em ZEIS, de regularização urbanística e fundiária, e de gestão das ZEIS para a Lei do Prezeis”(PREZEIS – Manual para Lideranças, 1997).

Atualmente, encontra-se em estudo uma proposta de alteração da Lei do PREZEIS, no Fórum do PREZEIS que será, posteriormente, enviada à Câmara Municipal para ser analisada e aprovada ou não. Algumas alterações propostas vão ser comentadas no decorrer do texto, apesar de não ser a proposta inicial de desenvolvimento deste trabalho e por efetivamente não existir no ordenamento jurídico municipal.

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

As políticas de regularização fundiária são importantes para o Município, pois, visam trazer para a cidade formal, as moradias irregulares mantidas na informalidade, sem nenhum registro ou inscrição imobiliária nos Cartórios de Registros de Imóveis. Através de mecanismos de regularização fundiária é possível garantir o direito constitucional da moradia à população de baixa renda, para que possa exercê-lo sem o risco de sofrer um processo de expulsão de sua comunidade.

A Lei do PREZEIS no seu capítulo IV versa sobre este importante tema que é a regularização fundiária.

O art. 20, da mesma Lei, autoriza o Município a utilizar os instrumentos jurídicos necessários, preferencialmente a CDRU – Concessão de Direito Real de Uso. No seu parágrafo 1º, proíbe o instituto da doação dos bens públicos situados nas ZEIS e o parágrafo 2º expressa que o Município prestará assessoria em ações de usucapião para fins de regularização fundiária.

Diante do artigo referido acima, visualiza-se o destaque dos instrumentos da CDRU, objeto deste estudo, e o Usucapião utilizados na regularização fundiária. Outro ponto que merece destaque é a proibição de utilização do instituto da doação dos bens públicos das ZEIS que será comentado posteriormente.

CDRU – CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

A Concessão de Direito Real de Uso foi instituída pelos artigos 7º e 8º do Decreto – Lei n.º 271 de 28 de fevereiro de 1967, sendo possível sua utilização em terrenos públicos ou particulares.

É direito real resolúvel, constitui-se por instrumento público, particular ou por termo administrativo; pode ser remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, com finalidade, expressa no artigo 7º, *caput*, do Decreto – Lei: urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social.

É transferível por ato inter-vivos ou causa mortis, pode ser rescindido antes do período contratual estipulado, se o concessionário der ao imóvel destinação diversa da especificada no instrumento, ou descumprir qualquer cláusula contratual, perdendo as benfeitorias que tinha posse.

A utilização do contrato de CDRU entre o Poder Público e o particular deverá ser precedida de prévio processo licitatório, na modalidade de concorrência, para ser escolhida a melhor oferta. A Lei Federal de Licitação indica alguns casos de dispensa da licitação, dentre eles está a utilização do contrato de concessão de direito real de uso de bens imóveis construídos e destináveis ou efetivamente utilizados em programas habitacionais de interesse social. A Administração Pública poderá, em sua política habitacional, realizar a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda já existentes, sem que seja necessário um processo de licitação; justifica-se esta dispensa por ser

impossível o confronto de ofertas, nenhum morador teria condições de competir numa licitação com grandes grupos imobiliários, tornando inviável a existência da licitação.

A CDRU está inserida e explicada nos art. 20 ao 26 da Lei do PREZEIS, que trazem seus procedimentos e requisitos para sua utilização.

Anteriormente da Lei do PREZEIS, o instituto da Concessão foi incluído na Lei Orgânica do Município do Recife em dois momentos. Primeiramente no *caput* do artigo 78, condicionando o uso de bens públicos municipais através dos instrumentos da Concessão, Permissão ou Autorização na hipótese de interesse devidamente justificado. Nos parágrafos 1º, 2º e 3º a Concessão teve sua utilização disciplinada. Nos bens de uso especial ou dominial dependerá de autorização legislativa e licitação, dispensada esta quando o uso se destinar ao concessionário de serviço público ou quando houver interesse público, devidamente justificado. Já nos bens de uso comum do povo fica condicionada à desafetação mediante prévia autorização legislativa. Dispõe ainda que a Prefeitura revisará as Concessões, Permissões e Autorizações a cada dois anos, revogando aquelas que não estiverem cumprindo suas funções contratuais. No segundo momento foi expressa efetivamente como instrumento da política urbana municipal o instituto da Concessão de Direito Real de uso, em seu inciso VIII, do parágrafo único, do artigo 103 da mesma Lei.

No Recife, a CDRU é feita através de contrato administrativo pelo qual a administração pública municipal faculta a terceiros (particular) a utilização privativa de bem público dominial, para que a exerça com a destinação de moradia.

Vale a pena fazermos uma pequena explicação sobre bens públicos, espécies e suas destinações.

O Código Civil Brasileiro, no seu art. 66, faz uma divisão tripartite, classificando os bens públicos em três diferentes espécies. O critério dessa classificação é o da destinação ou afetação dos bens. Todo bem público possui sua destinação de acordo com o seu uso e utilização. Essas são as espécies:

I – Bens de uso comum do povo: mares, rios, estradas, ruas, praças;

II – Bens de uso especial: edifícios ou terrenos aplicados a serviço ou estabelecimento Federal, Estadual ou Municipal, tais como hospitais e escolas;

III – Bens dominiais: patrimônio da União, Estados e Municípios, como objeto de direito pessoal ou real, sem finalidade específica, tais como os terrenos de marinha.

Apenas as comunidades constituídas em terrenos públicos, afetados como bens dominiais são passíveis de sofrer um processo de regularização fundiária através da CDRU, pois, são aqueles que a Administração Pública pode negociar com o particular. Não quer dizer que os bens públicos de uso comum do povo ou de uso especial não possam ser passíveis de serem negociados ou utilizados pelo particular, para que isso ocorra deverá ser utilizado o instituto da desafetação.

Desafetação é a transformação da destinação do bem, passando de uma categoria para outra.

Uma comunidade constituída num leito de rua, bem público com afetação de uso comum do povo, para que seja legalizada, deverá passar por um processo de desafetação deste bem público, transformando-o em bem com afetação dominial, sem destinação específica, que poderá ser objeto de contrato entre o Poder público e a comunidade.

Para desafetar uma área, o Poder Executivo Municipal elabora um Projeto de Lei e o envia para a Câmara de Vereadores para apreciação e aprovação ou não. Em se tratando de área ZEIS, a Lei do Prezeis, em seu art. 23, autoriza o Chefe do Executivo Municipal a efetuar a desafetação das áreas públicas por via de um Decreto, se a área for destinada a projetos de urbanização ou legalização da respectiva ZEIS.

O art. 20 da Lei do PREZEIS autoriza o Município a utilizar os instrumentos jurídicos necessários, preferencialmente a CDRU, para promover a regularização jurídico-fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social.

É importante ressaltar a norma explicitada no parágrafo 1º, do artigo 20 da mesma Lei, destacada acima, que proíbe o instituto da doação dos bens públicos situados nas ZEIS, com isso, o Poder Público possui condições de manter um certo controle sobre a área, caso o instituto da doação fosse possível de ser utilizado, o Município não poderia impedir que os moradores beneficiados vendessem suas casas, deixando a área ao bel prazer para os especuladores imobiliários, e, também, em época de grande crise econômica mundial, o Município não pode dispor de seus terrenos de uma forma definitiva, correndo o risco de todo trabalho de regularização fundiária ter um fim prematuro.

Os contratos de CDRU serão firmados pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo possível sua renovação por igual período, desde que haja acordo de vontade das partes. Na primeira Lei do Prezeis (n.º 14.947/87), o contrato de CDRU somente era firmado pelo prazo de 05 (cinco) anos, com a aprovação da Lei atual este prazo passou a ser de 50 (cinquenta) anos, modificação que contou com o apoio de grande parte da população militante dos movimentos populares.

A Concessão de Direito Real de Uso de natureza gratuita terá por objeto imóvel com área nunca superior 150m² (cento e cinquenta metros quadrados). Havendo ocupação constituída em área superior, poderão ocorrer duas hipóteses:

- 1) utilizar a forma de natureza onerosa do contrato de CDRU para firmar o instrumento, sendo legalizada toda área com limite máximo de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo o valor do contrato calculado proporcionalmente à área excedente entre 150m² e 250m²;
- 2) o ocupante reintegrará o Município na posse da área excedente, devendo utiliza-la na formação e ampliação de outros lotes, áreas verdes ou vias de circulação.

Esta hipótese do contrato de CDRU de natureza onerosa nunca foi utilizada, primeiramente, porque o Município não regulamentou a forma como seria calculado e cobrado o valor determinado sobre a área excedente e, segundo, por tratar-se de matéria que conta com o total desprezo das comunidades beneficiárias, pois, compreensivelmente, não desejam pagar mais nenhum tributo, seja que espécie for.

Atualmente, efetivamente, somente tem seu imóvel legalizado através do CDRU quem possui imóvel em área até 150m². Está sendo elaborada pelo Fórum do PREZEIS uma proposta de mudança da Lei do PREZEIS, já referida, que prevê modificação desta matéria. Uma das propostas é que fosse repassada para as COMUL's (Comissão de Urbanização e Legalização) das ZEIS a decisão de como seria utilizada ou como seria cobrada a faixa de terreno que excedesse os 150m² até o limite de 250m².

A Lei do PREZEIS indica que o Poder Público registrará em livro próprio as concessões de direito real de uso, e ficará responsável pelas despesas relativas ao registro dos imóveis nos Cartórios de Registros de Imóveis.

Estão incluídas no art. 26 da Lei do PREZEIS algumas disposições normativas que necessariamente instruirão os contratos de CDRU, são elas:

I – o imóvel concedido terá, necessariamente, fins habitacionais ou mistos, salvo na hipótese estipulada no art. 19, II, da presente Lei;

II – resolver-se-á de pleno direito a concessão de direito real de uso quando o concessionário:

a) der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no instrumento contratual específico;

b) der em locação, total ou parcial, o imóvel objeto daquela contratação;

c) transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município concedente.

§1º Na hipótese da alínea “c”, do inciso II, deste Artigo, deverá o Município concedente, necessariamente, enviar a solicitação de transferência, para análise e parecer, à Comissão de Urbanização e Legalização da respectiva ZEIS.

§2º Não existindo COMUL instalada, caberá à Empresa de Urbanização do Recife a análise do mencionado requerimento.

Fica visualizado no inciso primeiro a destinação habitacional para os imóveis concedidos através da CDRU, estando garantido os fins de moradia como pressuposto à regularização fundiária das áreas públicas do Recife. Há possibilidade de existirem imóveis com a destinação mista, no caso do ocupante possuir um pequeno negócio para sustento seu e de sua família, garantindo a existência de uma fonte de trabalho e renda para o morador. A única exceção a essas regras é a mencionada no art. 19, II, que diz:

Art.19 - Os lotes resultantes do parcelamento aprovado para as ZEIS, serão destinados aos ocupantes de acordo com as seguintes normas:

I – a cada ocupante somente será destinado um único lote de uso residencial ou misto;

II – é admitida a destinação de um segundo lote, existindo edificação com uso exclusivamente não residencial, comprovadamente utilizada para sustento familiar.

Vale ressaltar que esta última hipótese ainda não foi vista na prática desde janeiro de 2001, quando assumiu a atual administração municipal.

No inciso segundo estão previstos os casos de resolução do contrato em que o concessionário der motivo. Eles são necessários

para tentar garantir que a concessão não seja desvirtuada da sua função principal que é a moradia. Caso o concessionário transforme a destinação do imóvel prevista no contrato, ou se locar total ou parcialmente o imóvel, ou se transferir a terceiros sem a anuência prévia do concedente, terá seu contrato de CDRU firmado com o Município, encerrado. Caso exista um concessionário interessado em transferir a outrem seu imóvel, objeto de CDRU, deverá solicitar ao Município a autorização para fazê-lo. Se na ZEIS onde localizar o imóvel existir COMUL instalada, o Município encaminhará a solicitação de transferência para análise e parecer, garantindo a participação da população no processo de transferência de posseiro na sua comunidade. Se não existir COMUL instalada caberá à Urb/Recife a responsabilidade de análise sobre o requerimento. Existe uma proposta de mudança da Lei do PREZEIS nessa segunda possibilidade, passando a responsabilidade da Urb/Recife para o Fórum do PREZEIS, instância que conta com a participação do segmento popular, garantindo a discussão com os principais interessados que são os moradores das ZEIS.

Após explicar a normatização da Concessão de Direito Real de Uso em âmbito da legislação federal e da legislação municipal do Recife, vamos tentar mostrar como a CDRU é utilizada no Recife, com a sua forma através de condomínio.

Em virtude das áreas de assentamentos habitacionais de baixa renda, inclusive as ZEIS, serem ocupações espontâneas, ou seja, não obedeceram nenhuma regra de uso e ocupação do solo, surgiu uma grande dificuldade de adequar a Lei de parcelamento do solo n.º 6766/79, as realidades existentes nessas comunidades.

Diferentemente do Usucapião que é forma de aquisição originária da propriedade, utilizando o contrato de CDRU individual, o Município teria que efetuar o parcelamento da área seguindo as orientações da Lei n.º 6766/79, fato que elevaria bastante os custos na execução de políticas de urbanização e legalização fundiária.

Incidindo no questionamento da necessidade do parcelamento, da individualização da unidade habitacional, resolveu-se utilizar a legislação que instituiu a CDRU, utilizando-o na forma de condomínio, não o condomínio instituído na Lei n.º 4591 de 16 de dezembro 1964 própria de condomínios em edificações, mas, o condomínio nos moldes do Código Civil, previsto no artigo 623 e seguintes da Legislação Civil Pátria.

A Concessão de Direito Real de Uso é um instrumento fácil de utilizar, nas suas diversas formas inclusive a coletiva. Este

instrumento tem se mostrado um grande avanço na garantia de uma fração de terreno regularizado ao ocupante de terra pública. “A fração ideal representa um *tantum* da metragem total da gleba, sem que haja a definição formal de sua localização. Essa modalidade de destinação permite, assim, a outorga da área aos moradores sem a realização de parcelamento do solo, uma vez que inexiste a figura do lote” (Evangelina Bastos Pinho, 1998).

Depois de escolhida a área a ser beneficiada com a regularização fundiária através da CDRU, tem início o processo de legalização, devendo ser providenciado os levantamentos topográfico, cadastral e fundiário.

O levantamento topográfico é específico para área que vai ser regularizada. Ele é bem detalhado, além de apresentar a área toda com suas delimitações, apresenta, também, os imóveis que são ocupados e os lotes de cada um dos seus posseiros. Neste levantamento consta, ainda, as cotas lineares de cada um dos segmentos do lote do posseiro e também sua área total, individualizando cada imóvel existente na comunidade. Ademais, além do lote individual, o levantamento topográfico de uma área ao sobrepor-se as áreas aprovadas anteriormente na prefeitura, ou seja, aos loteamentos oficiais já registrados, saberemos quem ocupou área pública e área privada e o quanto o posseiro ocupou em áreas particulares, nos lotes aprovados, e nas áreas públicas saberemos quem ocupou ruas ou praças.

O levantamento cadastral identificará os moradores dos imóveis e informará toda a documentação dos mesmos, dando um número ao imóvel que servirá de base a todo processo de legalização.

E, por último, o levantamento fundiário, que é a pesquisa realizada nos Cartórios de Registro de Imóveis, visando identificar possíveis proprietários dos lotes.

Em seguida, este material coletado através dos levantamentos acima descritos será enviado para o setor de apoio cartográfico do Departamento de Regularização Fundiária da Urb/Recife, que, primeiramente, identificará os imóveis que serão passíveis de serem regularizados em virtude do tamanho da área, lembrando que a área máxima para firmarem contratos de CDRU com a natureza gratuita é de 150m².

Posteriormente será efetuado o cálculo para determinar a fração ideal de terreno que cada imóvel possuirá. Este cálculo é feito utilizando a seguinte equação: conta-se o número total de

imóveis da área beneficiada, em seguida divide pela metragem da gleba, chegando a uma fração ideal igualitária para todos, independente da metragem que cada imóvel possui de fato.

Registre-se que recentemente houve um pequeno problema na aceitação deste cálculo no momento do registro de uma grande quantidade de contratos de CDRU no 1º Ofício do Cartório de Imóveis, uma vez que, tendo sido incluído no contrato, para mera constatação, a metragem que cada posseiro ocupa efetivamente, o Cartório não aceitou a explicação de que apenas fora colocado a metragem real das moradias para melhor instruir um possível litígio entre vizinhos concessionários não sendo necessário ter uma fração ideal equivalente a metragem constante do imóvel. Posteriormente a ocasião deste embate, foi preciso refazer os contratos de CDRU colocando o novo cálculo da fração ideal que passou a ser equivalente a metragem real de cada posseiro, ou seja, ao invés de uma fração ideal igualitária para todos, ter-se-á uma fração diferenciada para os imóveis regularizados da comunidade. Este problema ocorreu no momento do registro de 82 contratos de CDRU da ZEIS denominada “Greve Geral”.

Estes são alguns exemplos das áreas que estão com o processo de legalização na fase de aplicação efetiva do contrato de CDRU:

- ZEIS Coronel Fabriciano: localizada no bairro da Imbiribeira, na RPA (Região Político Administrativa) 06, possuindo 88 imóveis cadastrados, sendo que 82 foram possíveis de serem regularizados através dos contratos de CDRU que foram registrados e entregues aos moradores. A regularização fundiária foi concluída;
- ZEIS Entra Apulso: localizada no bairro de Boa Viagem, na RPA 06, dividindo em área pública e particular, utilizando-se os instrumentos da CDRU e do Usucapião no processo de regularização. Possui 1097 imóveis cadastrados, destes, 46 já foram regularizados através da CDRU, com contratos registrados e entregues aos moradores, 16 encontram-se em cartório para registro. O processo de legalização encontra-se suspenso, devido a revisão do plano urbanístico da ZEIS.
- ZEIS Torrões: localizada no bairro de mesmo nome, na RPA 04, divide-se em três sub - áreas. Somente a primeira delas, denominada Zeis 10, é passível de ser regularizada através da CDRU. A Zeis 10 possui 602 imóveis cadastrados, destes, 101 já foram regularizados através da CDRU, com contratos registrados

e entregues aos moradores, 27 encontram-se em cartório para registro. O Processo de legalização encontra-se em andamento com mais 74 cadastros prontos para colheita de assinaturas dos moradores e do Prefeito.

- ZEIS Coelhos: localizada no bairro da Boa Vista, na RPA 01, divide-se em duas sub-areas. A primeira denominada Consolidada possui 457 imóveis cadastrados, destes, 89 já foram regularizados através da CDRU, com contratos registrados e entregues aos moradores, 63 estão sendo revisados para serem enviados ao cartório para registro. A segunda sub-area denominada Promorar possui 1040 imóveis cadastrados, destes, 179 já foram regularizados através da CDRU, com contratos registrados e entregues aos moradores, 289 estão sendo revisados para serem enviados ao cartório para registro.
- ZEIS Vila União: localizada no bairro da Iputinga, na RPA 04, possui 356 imóveis cadastrados, destes, 244 encontram-se em cartório para registro e 34 estão prontos para colheita de assinatura.
- ZEIS Jardim Uchôa: localizada no bairro de Areias, na RPA 05, possui 631 imóveis cadastrados. 25 contratos estão prontos para colheita de assinatura. A maior parte da comunidade de domínio da União Federal foi requerida através de pedido de cessão de aforamento a GRPU – Gerencia Regional de Patrimônio da União, para o Município realizar, posteriormente, sua regularização fundiária.
- ZEIS Greve Geral: localizada no bairro do Ibura, na RPA 06, possui 138 imóveis cadastrados, destes, 104 estão prontos para serem enviados ao cartório para registro.

O Município do Recife é dividido em 06 Regiões Políticas Administrativas. Vale lembrar que o total de imóveis cadastrados numa comunidade necessariamente não é igual ao numero de imóveis aptos a serem regularizados, seguindo os requisitos da Lei do PREZEIS.

CONCLUSÃO

Houve um questionamento por parte do 2º Cartório de imóveis, no momento de registrar alguns contratos de CDRU da comunidade dos “Coelhos”. Ao perguntar sobre a natureza das ruas internas da gleba, foi questionado se eram bens públicos de uso comum do povo, e que se assim fosse, seria necessário a

aprovação do parcelamento da área. Respondeu-se que eram apenas acessos internos para os moradores e não um bem de uso comum do povo. O Cartório aceitou as explicações, mas, pensando bem sobre o assunto, não sei se esta é a resposta ideal para este problema, será que não se está legalizando condomínios fechados, inclusive com a privatização das ruas?

Todavia, apesar dos possíveis problemas que possam ocorrer, evidencia-se como o instituto da Concessão de Direito Real de Uso na forma coletiva o instrumento mais eficaz na execução de políticas de regularização fundiária de áreas públicas. Principalmente, no momento atual onde tivemos a aprovação do Estatuto da Cidade - Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo as diretrizes gerais da política urbana, e a instituição da Medida Provisória n.º 2.220, de 04 de setembro de 2001, que dispõe sobre a Concessão de Uso Especial. Essas duas novas peças normativas trazem nos seus bojos, instrumentos que se forem efetivamente aplicados vão auxiliar muito as políticas de urbanização e regularização fundiária em todo o País, melhorando qualitativamente a vida nas cidades brasileiras.

Acompanha este trabalho um modelo de contrato de Concessão de Direito Real de Uso utilizado no Recife.

BIBLIOGRAFIA

- AFONSO, Miguel Reis, LISO, Carlos Henrique. A Concessão de Direito Real de Uso na Regularização Fundiária. In: FERNANDES, Edésio (Org.). Direito Urbanístico. Belo Horizonte, 1998.
- ARAÚJO, Adelmo; PONTES, Carlos; COSTA, Fernanda; NEPOMUCENO, Valeria; FREIRE, Verônica. PREZEIS – Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social – Manual para Lideranças. 2ª ed. Recife, FASE/NE, CENDHEC, URB/RECIFE, 1997.
- CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO. Lei n.º 3.071 de 01 de janeiro de 1916.
- DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 12. ed. São Paulo, 2000.
- FERNANDES, Edésio. Direito do urbanismo: entre a “cidade legal” e a “cidade ilegal”. In: FERNANDES, Edésio (Org.). Direito Urbanístico. Belo Horizonte, 1998.

- FERNANDES, Edésio. Regularising informal settlements in Brazil: legalisation, security of tenure and city management. Paper presented at the ESF/N-Aerus Annual Workshop, 23-26 May 2001- Leuven – Brussels.
- LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DO RECIFE. Promulgada em 04 de abril de 1990.
- LEI DO PREZEIS, n.º 16113 de 06 de novembro de 1995.
- LIRA, Pereira Ricardo. Elementos de Direito urbanístico. Rio de Janeiro, 1997.
- MAGALHÃES, Ana; CARLO, Carlan; URBANO, Fábio; DE MEDEIROS, José Carlos; NEPOMUCENO, Valeria. Terra, pra que te quero? A Regularização Fundiária Segundo a Lei do PREZEIS. Recife, Coleção Cadernos Cendhec – Vol. 10, 1999.
- OSÓRIO, Leticia Marques. Concessão do Direito Real de Uso – O Avanço da Legislação de Porto Alegre. In SAULE JR., Nelson (Coord.), Direito à Cidade – Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo, 1999.
- PINHO, Evangelina Bastos. Regularização Fundiária em Favelas. In: FERNANDES, Edésio (Org.). Direito Urbanístico. Belo Horizonte, 1998.
- PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE, Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente. Perfil da Cidade do Recife. Recife, 1998.
- WEIGAND, Vera. Concessão de Direito Real de Uso e as Novas Disposições de Registro Imobiliário. In SAULE JR., Nelson (Coord.), Direito à Cidade – Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo, 1999.
- WEIGAND, Vera. A concessão de direito real de uso no direito brasileiro. In: FERNANDES, Edésio (Org.). Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil. Belo Horizonte, 2001.

ENTREVISTAS

- AURINO TEIXEIRA, Chefe do Departamento de Regularização Fundiária - DRF, da Diretoria de Integração Urbanística – DIUR, da Empresa de Urbanização do Recife – URB/RECIFE.
- JOSÉ NETO RODRIGUES DE LIMA, Coordenador do setor de apoio cartográfico do Departamento de Regularização Fundiária - DRF, da Diretoria de Integração Urbanística – DIUR, da Empresa de Urbanização do Recife – URB/RECIFE.

ANEXO

Modelo de contrato de Concessão de Direito Real de Uso da ZEIS Coelhos.

INSTRUMENTO JURÍDICO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO.

Por este instrumento de contratação, regido pelas Normas de Direito Administrativo, de um lado o **MUNICÍPIO DO RECIFE**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede Martin Luther King, nº. 925, Cais do Apolo, nesta Capital, inscrito, no CGC (MF) sob o nº. 10.565.000/0001-92, neste ato representado por seu Prefeito, **JOÃO PAULO LIMA E SILVA**, brasileiro, casado, Técnico em Edificações, inscrito no CPF(MF) sob o nº. 079.931.374-20, Identidade nº 1.020.874 SSP/PE, assistido por seu Secretário de Assuntos Jurídicos **MAURÍCIO RANDS COELHO BARROS**, brasileiro, casado, Advogado, inscrito no CPF(MF) sob o nº 299.991.544-68, Identidade 312.980 SSP/RN, doravante designado **CONCEDENTE**; e, do outro lado, «Nome», «Nacion», «EstadoCivil», ela «PROFELA», ele «PROFELE», portadores de cédulas de identidade nºs. «CIELA» e «CIELE», inscritos no CPF (MF) sob o nºs. «CPFELA» e «CPFELE», respectivamente, residentes e domiciliados na «Endereço», Coelhos, Boa Vista, Recife/PE, doravante designados **CONCESSIONÁRIOS**, celebram a presente concessão de direito real de uso, com fundamento no Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, na Lei Orgânica Municipal, e na Lei Municipal nº 16.113/95, conforme as cláusulas e condições enunciadas em sucessivo.

CLÁUSULA PRIMEIRA: O CONCEDENTE tem o domínio útil do imóvel objeto desta concessão, sito à «Endereço», Coelhos, Boa Vista, Recife/PE, do assentamento habitacional denominado “Coelhos”, no bairro da Boa Vista, nesta Capital, consoante inscrição no 2º Registro Geral de Imóveis da Capital sob a matrícula nº 29.379, registrado em 22/12/86.

Descrição do imóvel concedido.

Terreno acrescido de Marinha, com área de 15,3 ha. (quinze hectare e três ares), conhecido como “Coelhos”, situado no bairro da Boa Vista, nesta cidade, assim descrito e caracterizado: Partindo-se do ponto 1, situado na interseção dos alinhamentos de numeração ímpar das Ruas Francisco Alves e Coelhos e seguindo-se sucessivamente os rumos verdadeiros e distâncias a seguir relacionadas, atingem-se os 30 outros vértices de um polígono de 31 lados. Os pontos que constituem os vértices do citado polígono, incluindo o ponto 1 de partida, já caracterizados, estão numerados ordenadamente de 1 até 31. Os lados 1-2, 2-3, 3-4, 4-5, 5-6, 6-7, 7-8, 8-9, 9-10, 10-11, 11-12, 12-13, 13-14, 14-15, 15-16, 16-17, 17-18, 18-19, 19-20, 20-21, 21-22, 22-23, 23-24, 24-25, 25-26, 26-27, 7-28, 28-29, 29-30, 30-31 e 31-1, rumam respectivamente 33° 32' 54" NE; 56° 43' 30" SE; 46° 19' 56" NE; 56° 18' 08" NO; 36° 52' 12 " NE; 71° 59 ' 45"NE; 17° 25'48"SE; 72° 15' 19" NE; 18° 26' 06" NO; 72° 22' 19 "NE; 13° 35'27" SE; 34° 12' 57" SE; 38° 26'35" SO;49° 23'55" SO; 12° 31'44"SO; 62° 41'03" NO; 32° 28'16" SO; 08° 23'00" SE; 57° 54'27" SE;15° 01'06" SE; 83° 07' 06" NO; 58° 16' 35" NO; 69° 37' 25" NO; 50° 19' 56" NO; 12° 22' 51" NO; 61° 54' 19" NO; 47° 43' 35"SO; 50° 52' 57" NO; 63° 53' 36"

SE; e, medem respectivamente 224,38m; 76,55m; 76,84m; 79,32m; 10,00m; 84,12m; 90,14m; 26,25m; 91,71m; 112,27m; 93,62m; 60,46m; 123,85m; 27,66m; 156,73m; 204,84m; 39,12m; 96,03m; 69,66m; 42,54m; 58,42m; 129,32m; 149,35m; 453,26m; 41,98m; 150,76m; 29,73m; 94,37m; 185,41m; 96,15m; 559,03m; os lados 1-2 e 5-6 coincidem com o alinhamento de numeração ímpar da Rua dos Coelho; os lados 6-7 e 10-11 coincidem com o alinhamento de numeração ímpar da Rua Dr. José Mariano; o lado 31-1 coincidem com o alinhamento de numeração ímpar da Rua Francisco Alves; os lados sucessivos 2-3, 3-4 e 4-5 e mais os lados sucessivos 7-8, 8-9 e 9-10, e ainda os lados sucessivos 16-17, 17-18, 18-19, 19-20 e 20-21 contornam terrenos na posse de terceiros; os lados que vem do ponto 13 ao ponto 16 e também do ponto 21 ao ponto 30, sobem a margem esquerda do braço principal do Rio Capibaribe; os lados 11-12 e 12-13 define o limite leste da área ora descrita; e o lado 30-31 define o limite oeste da área ora descrita. A área de terreno de acrescido de Marinha envolvida pelo polígono descrito é de 15,3 ha.

CLÁUSULA SEGUNDA: O CONCEDENTE, através deste ato negocial, cede ao CONCESSIONÁRIOS fração ideal do imóvel acima descrito, correspondente a «Fração»% do mesmo, equivalente a «Metros»m² para que os CONCESSIONÁRIOS exerçam seus direitos de uso residencial ou misto, na forma disposta no item I, do artigo 26, da Lei Municipal nº 16.113/95.

CLÁUSULA TERCEIRA: O CONCEDENTE e os CONCESSIONÁRIOS ajustam a presente concessão a título gratuito, atribuindo-se ao ato negocial, para efeitos meramente fiscais, o valor simbólico de R\$ 1,00 (hum real).

CLÁUSULA QUARTA: Após a assinatura do presente contrato, os CONCESSIONÁRIOS fruirão plenamente do lote de terreno descrito e caracterizado na Cláusula Segunda, para os fins ali estabelecidos, bem como responderão por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o mesmo.

CLÁUSULA QUINTA: A concessão, ora convencionada, terá a duração de cinquenta anos, contados a partir da subscrição deste instrumento normativo, consoante o estabelecido no art. 21, da Lei Municipal nº 16.113/95.

PARÁGRAFO ÚNICO: A concessão será prorrogada, por igual período, desde que haja a convergência volitiva das partes contratantes, manifestada em termo aditivo próprio.

CLÁUSULA SEXTA: OS CONCESSIONÁRIOS obrigam-se a exercer os direitos que lhe são conferidos neste instrumento jurídico em consonância com a normatização do uso e ocupação do solo prevista na Lei Municipal nº 16.176/96.

CLÁUSULA SÉTIMA: Resolver-se-á de pleno direito esta concessão, antes do decurso do prazo previsto na cláusula quinta deste instrumento, quando os CONCESSIONÁRIOS:

- I - der ao imóvel concedido destinação diversa da estabelecida na cláusula segunda do presente contrato;
- II - der em locação total ou parcial o imóvel destinado ao uso exclusivamente residencial;

- III - transferir a terceiros, a qualquer título, o imóvel que lhe foi concedido, sem prévia e expressa autorização do Município CONCEDENTE;
- IV - descumprir qualquer cláusula do presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA: Não importará em tácita alteração dos termos desta concessão o eventual atraso ou omissão do CONCEDENTE no exercício das faculdades que lhe são conferidas neste contrato nomeadamente à rescisão contratual prevista na cláusula sétima.

CLÁUSULA NONA: A presente concessão de direito real de uso transfere-se por sucessão legítima ou testamentária, cabendo ao Município CONCEDENTE, em ocorrendo tal hipótese, inscrever a transferência no registro Imobiliário competente.

CLÁUSULA DÉCIMA: Ficam fazendo parte deste contrato todas as normas jurídicas municipais referentes à concessão de direito real de uso, cujas disposições serão aplicadas a qualquer caso nele não previsto.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Delimita-se o foro da Cidade do Recife para resolver as questões decorrentes do presente instrumento jurídico.

E, por estarem justos e avençados, assinam este instrumento jurídico, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas que a tudo presenciaram, sendo, posteriormente, levado a registro no Cartório de Imóveis competente e 01 (uma) via destinada a arquivo no órgão competente da Prefeitura da Cidade do Recife.

Recife, 2 de agosto de 2004

JOÃO PAULO LIMA E SILVA

Prefeito da Cidade do Recife

MAURÍCIO RANDES COELHO BARROS

Secretário de Assuntos Jurídicos

CONCESSIONÁRIA

CONCESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS: _____
