

Rodrigues entende que essa sentença tem caráter constitutivo, porque antes dela o possuidor reúne em mão todos os requisitos para adquirir o domínio, mas, até que a sentença proclame tal aquisição, o usucapiente tem apenas expectativa de direito (*Direito das coisas*. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 166-167. v. 4 (Coleção Curso de Direito Civil Brasileiro)).

Em outras palavras, o usucapiente não poderá “dispor” do imóvel, sem que tal situação seja declarada judicialmente. Todavia, o caso em tela trata de locação cujo imóvel é usucapiendo. Desta forma, é necessário verificar se a locação caracteriza ou não um ato de disposição.

A locação, na definição de Maria Helena Diniz,

[...] é o contrato pelo qual uma das partes (locador), mediante remuneração paga pela outra (locatária), se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, determinado ou não, o uso e gozo de imóvel destinado à habitação, à temporada ou à atividade empresarial (*Lei de locações de imóveis urbanos comentada*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 3).

A mesma autora, ao tratar da capacidade dos contraentes, afirma que “[...] o contrato de locação envolve tão-somente atos de administração de bens, por transferir o uso e gozo da coisa e não o domínio; logo, as restrições à capacidade dos contratantes não são tão rigorosas quanto na compra e venda” (2008, p. 7).

Sílvio de Salvo Venosa, por sua vez, esclarece que é capaz de locar quem tem poderes de administração. Não se exige que seja proprietário, pois o contrato de locação não transfere propriedade (*Direito civil: contratos em espécie*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2011. p. 238).

Assim, considerando que a locação não é ato de disposição, mas tão somente ato de administração de bens, o entendimento deste Corpo Jurídico segue no sentido da possibilidade da formalização de contrato de locação cujo imóvel é usucapiendo.

Vale apenas lembrar que a contratação deverá observar o disposto na Lei de Licitações (Lei nº 8.666/1993), e que se aplicam às locações em que a Administração figura como locatária, em se tratando de bens imóveis, as disposições contidas no art. 62, § 3º, da Lei de Licitações, c/c as normas disciplinadas na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991).

**PERGUNTA:** **Plano Diretor. Inexistência no Município. Solicitação por particular de certidão de zoneamento. Impossibilidade de recusa. Utilização dos parâmetros fixados nas diretrizes gerais de ocupação do território na ausência de Plano Diretor e lei de zoneamento.** Tendo sido solicitada certidão de zoneamento ao Município, como deve proceder a Urbe caso não possua Plano Diretor?

**RESPOSTA:** Em um primeiro momento, cumpre mencionar que a Constituição Federal prevê a obrigatoriedade do Plano Diretor para cidades com mais de vinte mil habitantes. A Lei Maior estabelece que o Plano Diretor deverá ser aprovado pela Câmara Municipal, e ainda dispõe ser este o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. O zoneamento urbano, por sua vez, integra o processo de planejamento permanente do Município, com o Plano Diretor, e é considerado também um instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, na medida em que se destina a fixar o uso adequado das diversas áreas do solo municipal.

José Afonso da Silva conceitua zoneamento como:

[...] um procedimento urbanístico que tem por objetivo regular o uso da propriedade do solo e dos edifícios em áreas homogêneas, no interesse do bem-estar da população. Ele serve para encontrar lugar para todos os usos essenciais do solo e dos edifícios na comunidade e colocar cada coisa em seu lugar adequado, inclusive as atividades incômodas. [...]

Como manifestação concreta do planejamento urbanístico, o zoneamento consiste num conjunto de normas legais que configuram o direito de propriedade e o direito de construir, conformando-os ao princípio da função social. (*Direito urbanístico brasileiro*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2000. p. 233).

Segundo Hely Lopes Meirelles:

O zoneamento urbano consiste na repartição da cidade e das áreas urbanizáveis segundo sua precípua destinação de uso e ocupação do solo. Na conceituação da *Carta dos Andes* o zoneamento urbano é o instrumento legal de que dispõem as Municipalidades para controlar o uso do solo povoado, as densidades de população, a localização, a dimensão, o volume dos edifícios e suas utilizações específicas, em prol do bem-estar da comunidade (*Direito municipal brasileiro*. 15. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 552).

No que tange à certidão de zoneamento, esta é requerida como um antecedente ao pedido de licença para instalação de certa atividade ou construção, e tem como finalidade certificar a inexistência de impeditivo da atividade pretendida, em face da localidade escolhida para o estabelecimento, indicando não haver restrições para a instalação do empreendimento.

O fato de não existir Plano Diretor no Município não afasta o direito ao administrado à certidão de zoneamento, que deverá, neste caso, ser fornecida de acordo com a lei de zoneamento, e se esta não existir, de acordo com as diretrizes gerais de ocupação do território.

Destaca-se, ainda, que a obtenção de certidões em órgãos públicos é direito fundamental do administrado (art. 5º, incs. XXXIII e XXXIV, al. b). Além disso, a negativa em expedir a certidão em comento impedirá que o administrado exerça alguns dos seus direitos assegurados constitucionalmente, como, por exemplo, o direito à propriedade e o à livre iniciativa.