

# PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2010

(Do Sr. Chico Alencar)

*Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, autodenominada como Estatuto da Cidade, para dispor sobre a sanção à ociosidade de imóveis construídos.*

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 1º do art. 5º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso III:

Art. 5º .....

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

III – residencial mantido ocioso e fora do mercado de locação sob qualquer pretexto, desde que não seja necessário à habitação do proprietário ou de seus dependentes.

.....  
(NR).

Art. 2º Esta Lei entra em vigor após decorridos noventa dias de sua publicação oficial.

## JUSTIFICAÇÃO

A Constituição Federal de 1988 consagra um capítulo à Política Urbana, onde trata de questões como a competência para execução e o objetivo da política de desenvolvimento urbano, a obrigatoriedade do plano diretor, a definição acerca da função social da propriedade urbana, as sanções ao solo urbano ocioso e a usucapião especial urbana. Especificamente no que

se refere ao combate da especulação imobiliária, o § 4º do art. 182 do Carta Magna dispõe:

Art. 182. ....  
§ 4º É facultado ao poder público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:  
I – parcelamento ou edificação compulsórios;  
II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;  
III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Há quem defenda que o § 4º do art. 182, onde se estabelecem as sanções a serem aplicadas ao solo urbano ocioso, não se refere apenas à terra nua, mas pode abranger, também, edificações. Afinal, se um proprietário deixa uma casa desocupada, esse imóvel pode ser considerado “solo urbano subutilizado”. Nesses termos, o Poder Público poderia exigir que o proprietário venha a promover o adequado aproveitamento do imóvel, sob pena das sanções previstas.

Entretanto, o Estatuto da Cidade, que regulamenta a matéria, limita-se a definir como subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente (art. 5º, § 1º), o que parece deixar a palavra final sobre a questão para a legislação municipal. Como a questão é bastante polêmica, a falta de uma posição mais clara sobre a abrangência do conceito em relação aos imóveis construídos tem dado margem a que imóveis residenciais, não necessários à habitação do proprietário ou de seus dependentes, sejam mantidos ociosos e fora do mercado de locação, contribuindo para o agravamento das carências habitacionais em nosso País. Mais grave ainda é que, em muitos casos, os imóveis fechados estão localizados em áreas plenamente urbanizadas, resultando em uma dupla ociosidade.

O objetivo desta proposição é esclarecer a matéria, deixando explícito que um imóvel residencial mantido ocioso e fora do mercado de locação sob qualquer pretexto, desde que não seja necessário à habitação do proprietário ou de seus dependentes, deverá ser considerado subutilizado para os efeitos da lei. Com isso, o Poder Público municipal poderá notificar os proprietários desses imóveis para que lhes deem o adequado aproveitamento, sob pena das sanções previstas no § 4º do art. 182 da Constituição Federal.

Espera-se, assim, que os proprietários sejam incentivados a colocar seus imóveis no mercado de locação, facilitando o acesso à moradia para inúmeras famílias.

Trata-se, como se pode ver, de uma proposta que, embora simples na sua forma, terá enorme importância social, pelo que esperamos contar com o apoio de todos os nobres Pares para sua rápida transformação em norma legal.

Sala das Sessões, em                    de                    de 2010.

Deputado **CHICO ALENCAR**