



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 3.823, DE 2019** **(Do Sr. Rubens Otoni)**

Acrescenta dispositivo Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, para inserir hipótese de imóvel subutilizado.

**DESPACHO:**  
ÀS COMISSÕES DE:  
DESENVOLVIMENTO URBANO; E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,  
RICD)

**APRECIÇÃO:**  
Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

**PUBLICAÇÃO INICIAL**  
Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art.1º O § 1º do art. 5º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar acrescido do inciso III, com a seguinte redação:

“Art. 5º.....

§ 1º .....

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.”

Art.2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICATIVA**

A Política Urbana consagrada pela Constituição Federal de 1988 dispõe acerca da 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.

Em específico o artigo 182 da CF/88 prevê o parcelamento ou edificação compulsórios, imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e 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 para os imóveis não edificado, subutilizado ou sem adequado aproveitamento.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta a matéria, define como subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no Plano Diretor ou em legislação dele decorrente (art. 5º, § 1º), sendo omissa quanto a hipótese de subutilização do imóvel edificado ainda que desocupado e em falta com sua finalidade social.

A manutenção de imóveis residenciais, não necessários à habitação do proprietário ou de seus dependentes, ociosos e fora do mercado de locação, contribui para o agravamento do problema habitacional do país ao mesmo tempo em que força o crescimento dos núcleos urbanos além do necessário, em última instância prejudicando a ordenação urbana e majorando os custos de todos os serviços básicos domiciliares.

Ademais a manutenção do imóvel desocupado não serve sequer ao interesse econômico e de mercado haja visto que não gera renda, tampouco cumpre qualquer finalidade social.

A presente propositura visa explicitar 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.

Trata-se de matéria de relevante interesse social e também de singular importância as administrações municipais observada a ordenação urbana e o acesso a moradia.

Expõe-se a apreciação dos Nobres Pares a presente propositura legislativa em favor da qual se suplica apoio para aprovação.

Sala das Sessões, em 2 de julho de 2019.

**Deputado Rubens Otoni**  
**PT/GO**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

## **CONSTITUIÇÃO** **DA** **REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL** **1988**

### **PREÂMBULO**

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....

TÍTULO VII  
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

---

CAPÍTULO II  
DA POLÍTICA URBANA

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 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.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

---

**LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001**

Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA,**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

---

CAPÍTULO II  
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

---

**Seção II**  
**Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II - (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

---

<b>FIM DO DOCUMENTO</b>
-------------------------