

COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

PROJETO DE LEI Nº 2.146, DE 2024

Autoriza o poder executivo federal destinar os imóveis de sua propriedade desocupados para fins de moradia e pequenos negócios.

Autor: Deputado RONALDO NOGUEIRA

Relator: Deputado LUCAS RAMOS

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.146, de 2024, de autoria do nobre Deputado Ronaldo Nogueira, autoriza o poder executivo federal destinar os imóveis de sua propriedade desocupados para fins de moradia e pequenos negócios.

Na justificação do projeto, o ilustre Autor, o Deputado Federal Ronaldo Nogueira, aponta que a proposta busca enfrentar dois graves desafios sociais e econômicos do país: o déficit habitacional e as dificuldades enfrentadas pelos pequenos negócios. O Autor ressalta que o Brasil possui um déficit de mais de 6 milhões de moradias, com milhões de pessoas vivendo em áreas de risco e em condições precárias, tornando-as vulneráveis a desastres naturais, como as recentes enchentes no Rio Grande do Sul. O projeto destaca a urgência de uma resposta governamental célere e eficaz para realocar essas famílias.

Adicionalmente, o texto justifica a proposição pela importância dos pequenos negócios para a economia brasileira. Com mais de 3,77 milhões de empresas, eles representariam 96% do total de empreendimentos, 32% do PIB nacional e 75% dos empregos formais. Contudo, segundo a justificação,



muitos desses negócios enfrentam a falta de recursos e políticas públicas eficientes para expandir ou, em casos de calamidade, para se reerguerem. O Autor cita o exemplo das enchentes no Sul, onde milhares de microempresas foram afetadas, e muitas delas não terão condições de retomar suas atividades sem o apoio do governo.

A Proposta sugere uma solução para esses problemas ao utilizar um ativo subaproveitado do governo federal: os imóveis da União que se encontram ociosos. Estima-se que existam mais de 500 imóveis desocupados, além de espaços em edifícios parcialmente utilizados, que poderiam ser disponibilizados para moradia e pequenos negócios. O Autor defende que essa iniciativa, além de resolver parcialmente o déficit habitacional e fomentar o empreendedorismo, também contribui para a estabilidade social e econômica do país, dando nova função a bens que, hoje, estão em estado de abandono.

O Projeto foi distribuído, em 17/07/2024, às Comissões de Indústria, Comércio e Serviços; Administração e Serviço Público; Desenvolvimento Urbano; Finanças e Tributação e Constituição e Justiça e de Cidadania. Em 17/09/2024, o Deputado Delegado Ramagem foi designado nesta Comissão. Não houve emendas apresentadas, até 29/10/2024, quando se encerrou o prazo para tal. Em 16/04/2025, foi apresentado o Parecer do então Relator de número 4, pela aprovação, com substitutivo. Não houve emendas apresentadas ao Substitutivo, até 29/04/2025, quando se encerrou o prazo para tal. Em 08/07/2025, o então Relator, Deputado Delegado Ramage, deixou de ser membro da Comissão. Recebemos a honrosa missão de relatá-la, em 15/08/2025.

Cabe-nos, agora, nesta Comissão de Indústria, Comércio e Serviços, apreciar a matéria quanto ao mérito, nos aspectos atinentes às atribuições do Colegiado, nos termos do art. 32, XXVIII, do Regimento Interno desta Casa.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR



O Projeto de Lei nº 2.146, de 2024, com a proposta de utilizar o patrimônio imobiliário ocioso da União para fins sociais, tem inegável mérito. A ideia está em sintonia com a função social da propriedade, um princípio constitucional (art. 5º, XXIII), e alinha-se a políticas públicas já existentes de habitação de interesse social e de fomento ao empreendedorismo. No entanto, a análise do Projeto Original, em sua forma de lei autônoma, revela uma sobreposição com a Lei nº 9.636, de 1998, que já trata da gestão do patrimônio da União.

A melhor gestão do patrimônio público aponta para a necessidade de o poder público otimizar o uso de seus ativos¹. Em muitas capitais brasileiras, como Belo Horizonte e São Paulo, o setor de turismo e economia criativa (artesanato, design, gastronomia) se beneficiaria enormemente da disponibilidade de espaços em edifícios públicos ociosos.

Como já existe um arcabouço legislativo já consolidado, a abordagem mais eficaz é a alteração da lei existente. O Substitutivo, portanto, mantém o espírito da proposta original, mas a aperfeiçoa ao integrá-la ao corpo da Lei nº 9.636/1998, e assegura que a medida seja implementada de forma coerente com a política de gestão do patrimônio da União. A nova redação propõe a inclusão de um artigo na lei existente, o Art. 18-D, que detalha de forma clara e objetiva o processo de destinação dos imóveis.

O Substitutivo define instrumentos jurídicos mais adequados, como a concessão de uso e o direito real de uso, que já estão previstos em lei e permitem a destinação dos imóveis sem que a União perca a sua titularidade, o que é um ponto relevante para a legalidade da medida. Ainda, propõe articulação interministerial, ao garantir que as decisões de destinação sejam alinhadas com as políticas públicas de cada setor. A redação foi aperfeiçoada para utilizar termos técnicos como "programas de habitação de interesse social", "microempreendimentos econômicos" e para definir as fontes de custeio possíveis, o que confere maior sustentabilidade financeira ao projeto.

Diante do exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.146, de 2024, na forma de Substitutivo em anexo.

¹ Ver Pereira e Braga (2021), "As condições de acessibilidade urbana dos terrenos vazios da União nos centros urbanos, https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/nota_tecnica/210426_nt_dirur_n_24.pdf. Acesso em: 0109/2025.



É o voto, salvo melhor juízo.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado LUCAS RAMOS
Relator

2025-14663



COMISSÃO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.146, DE 2024

Altera a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, para incluir a destinação de imóveis da União para programas de habitação de interesse social e de fomento a microempreendimentos econômicos.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Art. 1º A Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 18-D:

"Art. 18-D Fica o Poder Executivo federal autorizado a destinar os imóveis de sua propriedade que se encontrem desocupados para fins de programas de habitação de interesse social e de fomento a microempreendimentos econômicos.

§ 1º A destinação de que trata o *caput* será realizada por meio de concessão de uso ou de direito real de uso, de forma onerosa ou gratuita, mediante processo seletivo público que observe critérios de conveniência, oportunidade e atendimento ao interesse público.

§ 2º Serão priorizados para essa destinação os imóveis que já cumpriram sua finalidade original e se encontram sem uso, em situação de subutilização ou abandono, em consonância com o princípio da função social da propriedade.

§ 3º As ações de destinação, seleção dos beneficiários e fiscalização do uso dos imóveis serão coordenadas, no âmbito da Política Nacional de Habitação de Interesse Social, pelo Ministério das Cidades, e, no âmbito da política de fomento ao empreendedorismo, pelo Ministério do Empreendedorismo, da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, em articulação



com a Secretaria do Patrimônio da União (SPU), ou órgãos que os sucederem.

§ 4º Os custos para obras e adaptações dos imóveis para os fins de que trata este artigo poderão ser custeados por recursos oriundos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), bem como de outras fontes que venham a ser alocadas para a finalidade.

§ 5º O ato de concessão de uso ou de direito real de uso será formalizado por termo ou contrato, do qual constarão as obrigações do cessionário e as condições resolutivas para o caso de descumprimento das finalidades de destinação."

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

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado LUCAS RAMOS
Relator

2025-14663

