

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 3.823, DE 2019

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

Autor: Deputado RUBENS OTONI

Relator: Deputado MAX LEMOS

I - RELATÓRIO

Vem à apreciação desta Comissão o Projeto de Lei nº 3.823, de 2019, com o objetivo de alterar a Lei nº 10.257, de 2001, Estatuto da Cidade, para inserir novo conceito de imóvel subutilizado.

Por meio do referido projeto, o Autor propõe que sejam considerados subutilizados os imóveis residenciais mantidos ociosos e fora do mercado de locação sob qualquer pretexto, desde que não sejam necessários à habitação dos proprietários ou de seus dependentes.

Na justificção, argumenta que a manutenção de imóveis nessas condições contribui para o agravamento do problema habitacional do País e força o crescimento dos núcleos urbanos além do necessário.

A proposição foi distribuída à Comissão de Desenvolvimento Urbano, para proferir parecer de mérito, conforme o art. 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD); e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, para análise de mérito e de constitucionalidade e de juridicidade, conforme o art. 54 do RICD.

A proposição está sujeita à apreciação do Plenário e o regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 151, inciso III, do RICD.



Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto nesta Comissão.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 3.823, de 2019, que chega à apreciação desta Comissão, propõe alterar a Lei nº 10.257, de 2001, Estatuto da Cidade, para inserir novo conceito de imóvel subutilizado.

A despeito da boa intenção do ilustre Autor de contribuir para o melhor aproveitamento das áreas urbanas do País, entendemos que a proposição não reúne condições de prosperar, pelos motivos expostos a seguir.

De início, convém esclarecer a repartição de competências estabelecidas na Constituição Federal sobre o tema. De acordo com a Carta Magna, compete aos Municípios promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (inciso VIII do art. 30), e exercer a política de desenvolvimento urbano, consubstanciada nos planos diretores (art. 182). À União, por sua vez, compete apenas instituir diretrizes gerais sobre desenvolvimento urbano (inciso XX do art. 21).

As diretrizes gerais relacionadas à política urbana foram estabelecidas pela União por meio da Lei nº 10.257, de 2001, Estatuto da Cidade, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição, e que prevê, em seu art. 5º, a possibilidade de os Municípios determinarem o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado. O § 1º deste mesmo artigo conceitua imóvel subutilizado como aquele cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

Da leitura desses comandos legais, evidencia-se a decisão acertada do legislador de alocar aos Municípios a definição precisa dos limites de aproveitamento a serem observados nos imóveis urbanos do País, uma vez



que esses entes federativos detêm conhecimento mais aprofundado sobre a realidade local, a dinâmica populacional e o uso do solo em seus respectivos territórios.

É sabido que os instrumentos de parcelamento ou edificação compulsórios previstos na Constituição Federal interferem no direito individual de propriedade dos cidadãos, devendo ser utilizados de forma criteriosa, apenas nos casos em que o interesse público, sobretudo para fins habitacionais, estiver bem configurado. Nesse sentido, entende-se não ser possível fixar em Lei um critério único a ser utilizado em todas as localidades do Brasil, país de dimensão continental formado por Municípios com diferentes perfis de ocupação. A caracterização de um imóvel como subutilizado em um ambiente urbano de apenas 5 mil habitantes certamente será diferente de outro situado em região metropolitana. Da mesma forma, a ociosidade de um imóvel pode ser mais ou menos crítica para o interesse público a depender da região de cada cidade em que se situa.

Ademais, entende-se que a redação proposta pelo ilustre Autor do projeto acaba por não resultar em inovação relevante ao ordenamento jurídico estabelecido. Isso porque, ao ver deste colegiado, os conceitos de imóvel subutilizado e não utilizado já são suficientemente claros para possibilitar aos Municípios regulamentar, em seus planos diretores, os critérios que serão observados para a utilização dos instrumentos de planejamento urbano previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal.

Por essas razões, no que cabe a esta Comissão regimentalmente analisar, o voto é pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.823, de 2019.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado MAX LEMOS
Relator

2025-20868

