

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 prever que o imóvel residencial edificado, mantido ocioso e fora do mercado de locação, quando não necessário à moradia do proprietário ou de seus dependentes, seja considerado subutilizado.

A alteração legislativa proposta pelo ilustre Autor da proposição supre lacuna relevante da legislação, que atualmente trata da subutilização apenas em relação ao aproveitamento mínimo definido pelo Plano Diretor, sem abordar de modo expresso a situação dos imóveis residenciais vazios e desprovidos de função social.

Do ponto de vista das políticas de desenvolvimento urbano é oportuno destacar que a manutenção de imóveis residenciais ociosos agrava o déficit habitacional, favorece a expansão urbana desordenada e aumenta custos públicos com infraestrutura e serviços urbanos. Ao permitir que Municípios tratem tais imóveis como subutilizados, o projeto fortalece os instrumentos de política urbana dirigidos ao uso eficiente do solo e à ampliação da oferta de moradia em áreas já dotadas de infraestrutura.

Além disso, observa-se que a proposta se mostra aderente às diretrizes do art. 182 da Constituição Federal, que condiciona a propriedade urbana ao cumprimento de sua função social e prevê instrumentos para lidar com imóveis não edificados, subutilizados ou sem adequado aproveitamento. A alteração sugerida se insere na competência da União para estabelecer normas gerais de política urbana, servindo como orientação para a atuação dos Municípios, aos quais competirá regulamentar, com base nas particularidades



locais, os prazos e condições de ociosidade que efetivamente caracterizam a subutilização dos imóveis residenciais inseridos em seus territórios.

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

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado MAX LEMOS
Relator

2025-22878

