

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

PROJETO DE LEI 3.823/2019

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

Autor: Deputado RUBENS OTONI

Relator: Deputado ELI BORGES

I - RELATÓRIO

Trata-se do 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, pretende alterar o Estatuto da Cidade para incluir como hipótese de imóvel subutilizado aquele “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”.

Embora a proposta esteja orientada por preocupação legítima com a função social da propriedade e com o enfrentamento do déficit habitacional, o texto apresenta fragilidades relevantes que comprometem sua juridicidade, sua aplicabilidade prática e sua compatibilidade com princípios constitucionais fundamentais.

Em primeiro lugar, destaca-se a ausência de critérios objetivos e temporais para a caracterização do imóvel como subutilizado. A proposta não estabelece qualquer prazo mínimo para que um imóvel seja considerado ocioso, abrindo margem para interpretações amplas e subjetivas por parte do Poder Público.

Essa lacuna normativa gera evidente **insegurança jurídica**, pois permite que imóveis sejam enquadrados como subutilizados independentemente do tempo de desocupação, desconsiderando circunstâncias legítimas, como reformas ou manutenção do imóvel; dificuldades de inserção no mercado de locação; estratégias patrimoniais lícitas do proprietário; e períodos transitórios de vacância.

A inexistência de um marco temporal claro compromete a previsibilidade da norma e pode ensejar aplicação arbitrária das sanções previstas no art. 182, §4º, da Constituição Federal.

Além disso, a proposição avança de forma sensível sobre o direito fundamental de propriedade, ao restringir a liberdade do proprietário quanto à destinação de seu bem. A Constituição Federal assegura o direito de propriedade (art. 5º, XXII), condicionando-o à função



social, mas não autoriza a imposição de obrigações desproporcionais ou desprovidas de critérios objetivos.

Nesse ponto, o projeto acaba por relativizar excessivamente a autonomia privada, ao presumir que a não utilização econômica imediata do imóvel — especialmente sua não disponibilização para locação — configura, por si só, descumprimento da função social.

Tal entendimento ignora que a livre disposição do patrimônio integra o núcleo essencial do direito de propriedade, abrangendo inclusive a decisão de manter o bem desocupado por razões pessoais, econômicas ou estratégicas, desde que não haja violação direta à legislação urbanística vigente.

Ademais, a expressão constante do projeto — “sob qualquer pretexto” — revela-se especialmente problemática, por sua amplitude excessiva e caráter aberto, o que potencializa interpretações discricionárias e amplia o risco de intervenções indevidas do Poder Público sobre a esfera privada.

Outro ponto de atenção reside na potencial ampliação do poder sancionatório estatal sem a correspondente definição de parâmetros claros. Ao permitir a aplicação de instrumentos como parcelamento, edificação compulsória, IPTU progressivo no tempo e até desapropriação, com base em conceito indeterminado, a proposta pode gerar medidas desproporcionais e incompatíveis com o princípio da razoabilidade.

Ainda sob a ótica econômica, a medida pode produzir efeitos contrários aos pretendidos, ao desestimular investimentos imobiliários e gerar retração na oferta de imóveis, especialmente diante da insegurança jurídica criada quanto à gestão patrimonial.

Ante o exposto, o voto é pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.823, de 2019.

Sala das Comissões, em de ,2026

Deputado ELI BORGES
PL/TO

