

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 7.537, DE 2010

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, autodenominada como Estatuto da Cidade, para dispor sobre a sanção à ociosidade de imóveis construídos.

Autor: Deputado CHICO ALENCAR

Relator: Deputado MAURO MARIANI

I RELATÓRIO

O projeto de lei em foco traz alteração pontual na Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), no dispositivo que define as condições em que o imóvel urbano passa a ser considerado subutilizado, tendo em vista a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Acrescenta-se um inciso ao § 1º do art. 5º da referida lei, considerando subutilizado o 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”*.

Na Justificação, o ilustre Autor defende que a lei deve explicitar claramente a aplicação da utilização compulsória a imóveis já edificadas. Afirma que *“[...] a falta de uma posição mais clara sobre a abrangência do conceito em relação aos imóveis construídos tem dado margem a que imóveis residenciais, não necessários à habitação do proprietário ou de seus dependentes, sejam mantidos ociosos e fora do mercado de locação, contribuindo para o agravamento das carências habitacionais em nosso País”*.

Arquivado nos termos regimentais ao final da legislatura, o projeto foi desarquivado em 04.03.2011, a partir de solicitação de seu Autor.

Posteriormente à análise pelas comissões, a proposição será apreciada pelo Plenário desta Casa.

É o nosso Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Não se pode negar a relevância da aplicação efetiva das ferramentas do Estatuto da Cidade direcionadas ao controle da retenção especulativa dos imóveis urbanos. Esse problema é tão grave, que o Legislador Constituinte previu no próprio texto da Carta de 1988 o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (art. 182, § 4º, da Constituição). Aprovado depois de uma tramitação lenta e complexa, o Estatuto da Cidade contemplou em seus dispositivos, entre diversos outros temas, a disciplina desses instrumentos.

Não obstante refletir preocupação sem dúvida meritória com as carências habitacionais no Brasil, a proposta de inclusão do inciso relativo ao imóvel residencial mantido ocioso e fora do mercado de locação apresentada pelo nobre Deputado Chico Alencar, em nossa avaliação, esbarra em dificuldades que inviabilizam sua aprovação.

Há problema grave que poderia gerar efeitos perniciosos na aplicação da norma proposta: o caráter subjetivo da qualificação “ocioso”. Que situações seriam enquadradas como ociosidade? Um imóvel de veraneio sem uso por um ano estaria assim caracterizado? Um imóvel fechado por tempo considerável porque seu proprietário está morando e trabalhando em outra cidade, ou fazendo um longo curso no exterior, receberia esse rótulo? Um imóvel sem ocupação objeto de litígio familiar seria considerado ocioso? A lista de casos nesse sentido pode não ter fim.

Parece-nos que nem mesmo a futura edição de decreto detalhando a regra prevista solucionaria as especificidades que podem surgir nessa linha. Estaria sendo editada regra imprecisa e, na sua aplicação a determinados casos concretos, potencialmente injusta.

Outro aspecto a ser ponderado é que o Poder Público não conseguirá assegurar a aplicação da norma proposta. Na prática, basta que o proprietário oferte à locação o imóvel a preço consideravelmente acima do mercado para escapar da medida prevista. O tabelamento geral dos preços de locação, por outro lado, seria incompatível com o nosso sistema jurídico que garante o livre mercado.

Cabe lembrar, por fim, que, no curso da tramitação do Estatuto da Cidade, chegaram a ser debatidas propostas similares à constante no projeto em análise. A decisão foi de que elas não tinham condições de prosperar.

Em face do exposto, **somos pela rejeição do Projeto de Lei nº 7.537, de 2010.**

É o nosso Voto, que submetemos à apreciação desta Câmara Técnica.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputado MAURO MARIANI

Relator