



Câmara Municipal de Diadema
Estado de São Paulo



PROJETO DE LEI Nº 040/2019

PROCESSO Nº 181/2019

(S) COMISSÃO(OES) DE: _____

Dispõe sobre autorização ao Município de Diadema para proceder à arrecadação de bens imóveis urbanos abandonados, e dá outras providências.

02/05/2019

PRESIDENTE

Os Vereadores Antonio Marcos Zaros Michels e Márcio Paschoal Giudício Júnior, no uso e gozo das atribuições legais que lhes confere o artigo 47 da Lei Orgânica do Município de Diadema, combinado com artigo 161 do Regimento Interno, vêm apresentar, para apreciação e votação Plenária, o seguinte PROJETO DE LEI:

ARTIGO 1º - Fica autorizado ao Município de Diadema proceder à arrecadação de bens imóveis urbanos abandonados, conforme o disposto nesta Lei, nos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, aplicando-se nos casos omissos as normas previstas no Código de Processo Civil que regulam a herança jacente, no que couber.

ARTIGO 2º - Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município na condição de bem vago.

PARÁGRAFO ÚNICO – A intenção referida no *caput* será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por 05 (cinco) anos.

ARTIGO 3º - O procedimento para arrecadação de bens imóveis, nos termos desta Lei, deverá ter início com o respectivo Processo Administrativo, o qual terá como primeira providência, uma vez constatado haver imóvel nas condições de abandono, a elaboração de relatório de vistoria pormenorizado e acompanhado de fotos, o qual deverá conter ainda as seguintes informações:

- I – localização do imóvel, com seu endereço completo e croqui a ser elaborado pelo setor competente;
- II – registro do requerimento, denúncia e/ou matéria jornalística que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;
- III – descrição do tipo de imóvel, ou seja, se tem fins comerciais, residenciais ou outro de qualquer natureza;
- IV – descrição detalhada do estado de abandono do imóvel quanto ao seu exterior;
- V – informação se há indícios de que o imóvel encontra-se ou não na posse do proprietário ou de terceiros pessoas;
- VI – constatação junto ao setor competente se o bem se encontra com IPTU e eventuais outros tributos em aberto perante a Municipalidade, relativos ao imóvel, devidamente lançados, juntando-se a respectiva certidão positiva nos autos;



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. -03-
181/2019
Protocolo

- VII – termo declaratório dos confinantes, quando houver, acerca do estado do imóvel;
VIII – certidão de matrícula atualizada acerca do registro do bem.

§ 1º - O relatório de vistoria deverá ser elaborado pelo setor de fiscalização de responsabilidade da Secretaria Municipal de Obras, podendo utilizar-se de estagiários como apoio.

§ 2º - Os imóveis enquadrados como em estado de abandono serão identificados e cadastrados no setor competente, constando nos respectivos cadastros informações sobre sua situação fiscal.

ARTIGO 4º - Após a elaboração do relatório de vistoria e abertura do processo respectivo será realizada vistoria do imóvel, em datas diversas, pelo período de 15 (quinze) anos, a fim de constatar o abandono e a inexistência de qualquer ato de posse sobre o bem.

PARÁGRAFO ÚNICO – Cada vistoria realizada deve ser registrada em relatório acompanhado de fotos do imóvel, a fim de comprovar o estado de abandono em que este se encontra.

ARTIGO 5º - Cumpridas as diligências e sendo constatado que o imóvel encontra-se em estado de abandono, inclusive em decorrência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU em aberto, será remetida notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 1º - Os titulares de domínio não localizados serão notificados por edital, do qual deverão constar, de forma resumida, a localização e a descrição do imóvel a ser arrecadado, para que apresentem impugnação no prazo 30 (trinta) dias, contados da data da notificação, nos termos do disposto no § 4º do artigo 73 do Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018.

§ 2º - A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

ARTIGO 6º - Constituído o estado de abandono, o Chefe do Poder Executivo decretará a arrecadação do bem imóvel, ficando este sob a guarda do Município.

§ 1º - Será o decreto publicado na imprensa oficial e/ou jornal de circulação local, bem como fixada uma cópia no átrio do Paço Municipal.

§ 2º - A publicação do Decreto não eximirá o proprietário de manter e conservar o bem e arcar com o pagamento dos respectivos tributos, até a incorporação do imóvel ao patrimônio do Município.

ARTIGO 7º - Deverá ainda ser realizada a publicação do edital informando aos interessados que o bem imóvel encontra-se em estado de abandono e que, conforme Processo Administrativo específico, fora realizada sua arrecadação pelo Poder Público Municipal.

PARÁGRAFO ÚNICO - O edital deverá ser publicado por 2 (duas) vezes na Imprensa Oficial, com intervalo de 5 (cinco) dias entre cada publicação, fixando-se ainda uma cópia no próprio imóvel arrecadado em local visível.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. .04-
18/1/2019
Protocolo

ARTIGO 8º - O Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os imóveis arrecadados poderão ser utilizados para a implantação de serviços públicos, unidades da Administração, ou ser destinados à implantação de programas habitacionais populares, empreendimentos de moradia de interesse social e de regularização fundiária e urbanística ou, ainda, ser objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.

ARTIGO 9º - A intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio dar-se-á através da imediata realização das benfeitorias e do pagamento dos tributos em aberto, com as respectivas correções e multas devidas ao erário, bem como mediante o ressarcimento de eventuais despesas realizadas pelo Poder Público.

ARTIGO 10 – Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento e à Secretaria de Assuntos Jurídicos a adoção de todos os atos que se fizerem necessários a fim de, concretizada a arrecadação, regularizar a propriedade do bem em favor do Município junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

ARTIGO 11 – O Poder Executivo Municipal regulamentará, no que couber, os casos omissos desta Lei.

ARTIGO 12 - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

ARTIGO 13 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Diadema, 23 de abril de 2019.

Ver. ANTONIO MARCOS ZAROS MICHELS

Ver. MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO JÚNIOR



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. -05-
18/1/2019
Protocolo

JUSTIFICATIVA

Justificativa apresentada pelo Ver. Márcio Paschoal Giudício Júnior:

Considerando a necessidade de empreendimentos de moradia de interesse social e o déficit habitacional do Município de Diadema, são importantes implementações de políticas públicas neste sentido.

O presente Projeto de Lei apresenta-se com o objetivo de diminuir o déficit habitacional e que o sonho da casa própria seja realizado.

Embora todos os brasileiros tenham direito à moradia, garantido pela Constituição Federal de 1988, a realidade socioeconômica faz com que essa necessidade não possa ser satisfeita por muitos cidadãos.

O Estado, neste âmbito, tem o dever de desenvolver este direito. A construção e a administração de habitações sociais também supõe uma correção a um funcionamento deficiente do mercado imobiliário, que permite deixar muitos indivíduos de fora.

Vale ressaltar que, visto ser um bem imóvel arrecadado com base no artigo 1276 e seguintes do Código Civil, torna-se extraordinário, ou seja, um bem público que a Administração Pública não contava. Sendo assim, não está contemplado nas Leis Orçamentárias vigentes.

Por essas razões, é que solicito aos Nobres Pares a aprovação desta propositura.

Justificativa apresentada pelo Ver. Antonio Marcos Zaros Michels:

As transformações sociais, a migração campo/cidade com o inchaço das periferias, a falta de moradia, os problemas ambientais, a má distribuição da renda, tudo isto força a existência de um novo Direito. Neste quadro, a utilização social da propriedade revela-se inevitável. Em meio a esta nova realidade, o artigo 1275, III, do Código Civil de 2002 (CC) estabeleceu que se perde a propriedade pelo abandono. E o artigo 1.276, complementando-o, deu os requisitos. Façamos uma análise, com foco exclusivamente em imóveis urbanos:

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 06 -
18/1/2019
Protocolo

§ 1º (...)

§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

O dispositivo legal é claro. Atualmente, o dono do imóvel urbano que não esteja na posse de outrem não pode abandoná-lo, sob pena de perdê-lo. E isto sem direito a qualquer indenização, pois não se trata de desapropriação. Assim, o dono tem o dever de ser diligente e conservar o seu bem. Se nele houver construção, deve zelar para que não haja risco de desabamento até pelo seu aspecto estético. Se for um terreno, deve mantê-lo limpo e não permitir que se transforme em depósito de lixo. Deve, também, evitar águas paradas que contribuam para a proliferação da dengue.

Na mesma linha, a recente Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 também regula, em seus artigos 64 e 65, a arrecadação dos imóveis abandonados. Portanto, cabe aos Municípios se adequar às exigências legais.

Portanto, se o proprietário se omitir nestas e em outras providências, que são sinais exteriores do exercício da posse, e não satisfizer os ônus fiscais (principalmente, o IPTU), seu imóvel poderá ser arrecadado como bem vago. Passados três anos, poderá ser incorporado ao domínio do Município.

Por fim, sendo estas as justificativas que anexamos, sublinhe-se que o Projeto coaduna-se com o princípio constitucional da ampla competência do Poder Legislativo e da função propositiva do Vereador.

Pelo exposto, requer-se aos nobres colegas a aprovação do presente Projeto.

Diadema, 23 de abril de 2019.

Ver. ANTONIO MARCOS ZAROS MICHELS

Ver. MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO JÚNIOR



Presidência da República
Casa Civil
Subchefia para Assuntos Jurídicos



LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

[Mensagem de veto](#)

[Conversão da Medida Provisória nº 759, de 2016](#)

[\(Promulgação de Parte vetada\)](#)

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências.

TÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Art. 2º A [Lei n.º 8.629, de 25 de fevereiro de 1993](#), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 4º

.....

II -

a) de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento;

.....

§ 1º



...CAPÍTULO IX

DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no **caput** deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o [art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002](#) (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 65. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal.