



Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

Projeto de Lei Nº 57/2020

"Altera a Lei nº 3.391 de 11 de janeiro de 2017 e dá outras providências".

Art. 1º - Os arts. 2º, 3º, 4º, 5º, 6º “caput” e 7º, da Lei 3.391 de 2017 passam a vigor com a seguinte redação:

Art. 2º - O Município impedirá que imóveis abandonados, públicos e privados, causem deterioração urbana.

§1º - Entende-se por deterioração urbana:

- I - o aumento da concentração de usuários de drogas;
- II - o aumento nos níveis de criminalidade;
- III - desvalorização imobiliária;
- IV - estigmatização da área.

§2º - Entende-se por imóvel abandonado:

- I - o imóvel que não tenha seu uso regular pelo proprietário, ficando desocupado em estado de deterioração;
- II - o imóvel de proprietário desconhecido.

§3º - O fato de o proprietário pagar regularmente tributos referentes ao imóvel, por si só, não ilide a declaração de abandono.

§4º - O fato de o imóvel ter sido invadido e estar sendo usado para residência por ocupantes ilegais, por si só, não obsta a declaração de abandono.

Art. 3º - (...)

§ 1º (...)

§ 2º (...)

§3º - Se o imóvel não tiver proprietário conhecido, o Município publicará editais no Diário Oficial da Cidade; findo o prazo, o processo administrativo correrá normalmente.

Art. 4º - (...) sem prejuízo de outras medidas previstas na Lei Federal nº 10.257 de 2001 - Estatuto da Cidade - ou outras leis, bem como sem prejuízo de requerer qualquer tutela ao Poder Judiciário:

- I - lacrar o edifício;



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

II - ordenar que a Guarda Civil Municipal guarde o edifício;

III - adentrar no edifício, a fim de desocupá-lo e realizar reparos emergenciais e medidas de segurança;

IV - sinalizar que o edifício está lacrado;

V - tomar medidas de higiene.

§1º - Todas as licenças e autorizações dadas ao edifício lacrado ou a estabelecimentos que nele funcionem ficam suspensas.

§2º - Não será concedida qualquer outra licença ao proprietário do edifício enquanto perdurar a declaração de abandono.

§3º - O proprietário do edifício indenizará o Município por todas as despesas realizadas, inclusive diárias e custos com a Guarda Civil Municipal, sem prejuízo de multas, tributos e outras despesas legais.

§4º - Se o imóvel estiver em risco de ruína, o Município acionará a Defesa Civil e, se necessário, procederá à demolição, da qual igualmente caberá indenização à municipalidade por parte do proprietário.

§5º - Os agentes municipais podem usar da força para adentrar o edifício, inclusive quebrando portas. Se necessário, será solicitado auxílio da força policial.

Art. 5º - O Município divulgará em sítio eletrônico próprio a lista de imóveis considerados abandonados, especificando:

I - o seu endereço;

II - o seu suposto proprietário;

III - as medidas administrativas e judiciais tomadas;

IV - o andamento de processo administrativo ou judicial;

V - sanções impostas, nos termos da Lei federal 10.257 de 2001 e outras leis;

VI - prazos para a desapropriação-sanção.

§ 1º - A publicidade do ato oportunizará o contraditório e a ampla defesa.

§2º - A qualquer momento o proprietário poderá ingressar com processo administrativo visando retirar do imóvel o status de abandonado, recolhendo todos os tributos pendentes e ou incidentes, o pagamento multas e o ressarcimento de todas as despesas realizadas pelo Município, incluindo todas as previstas no art. 4º desta lei.



Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

Art. 6º - Decorridos os prazos legais, sem a manifestação expressa do proprietário sobre a manutenção do bem em seu patrimônio, cumpridas as exigências previstas nesta lei, o imóvel passará à propriedade do Município, na forma do art. 1.276 do Código Civil em vigência.

Parágrafo único. (...)

Art. 7º - (...)

§ 1º - Se o imóvel pertencer ao Estado, à União ou a outro Município; o Município requererá tutela judicial para efetivar as medidas desta lei.

Art. 8º - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 9º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Vereador Maurício Alves Braz, em 05 de outubro de 2020.

Carlos Alberto Santiago Gomes Barbosa
Vereador - PSD



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA

O objetivo do presente projeto é aprimorar a política de combate a edifícios abandonados que causem degradação urbana.

Existe um número considerável de imóveis abandonados, tanto públicos como privados, em várias regiões do município de Itaquaquecetuba, o que consolida situações de tensão e insegurança aos munícipes.

Os referidos imóveis estão em situação favorável às invasões por parte de movimentos criminosos, que muitas vezes exploram a população mais pobre, "alugando" espaço para moradia de forma, absolutamente precária, perigosa e insalubre. Destarte, é comum que o estado de deterioração severa, degrade a área no entorno, seja pelo acúmulo de lixo, insetos e roedores ou por propiciarem uma salvaguarda para atos criminosos, aumentando o número de furtos e roubos nas regiões, dificultando o trabalho das forças de segurança.

Como resultado, as áreas são estigmatizadas, causando ainda mais degradação urbana e o Município de Itaquaquecetuba ainda não tem uma legislação moderna para tratar do tema. Através do presente projeto de lei, o Município poderá identificar e classificar os imóveis abandonados - por meio de processo administrativo, garantida ampla defesa e contraditório - e tomar medidas para garantir a segurança, higiene do imóvel e das áreas no entorno. Tudo isto pode ser feito sem prejuízo de medidas previstas na legislação federal sobre o tema.

Independente de motivação, seja descuido do proprietário ou incerteza fundiária, é cediço que estes bens não cumprem a sua função social, resultando em problemas de ordem ecológica, estética, sanitária e de segurança, como já sublinhado. É sabido que a Constituição da República de 1988 alçou a função social da propriedade ao patamar de direito fundamental e de princípio da ordem econômica, haja vista o que dispõe o inciso XXIII do art. 5º e o inciso III do art. 170, respectivamente.



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

Ademais, ao tratar da política urbana, o § 2º do art. 182 dispôs sobre a função social como pressuposto do direito à cidade e do cumprimento das funções sociais.

O Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001 - ao regulamentar os artigos 182 e 183 da Lei Fundamental, e o novo Código Civil - Lei Federal nº 10.406/2002 - editado em seguida, também dispuseram sobre o assunto, respectivamente, nos seus artigos 39 e 1.228. A legislação em vigor dispôs sobre o instituto da arrecadação de bens, que consiste na perda da propriedade imobiliária em razão do abandono, conforme dispõe o art. 1.275. A norma civil estabeleceu o seguinte a respeito do assunto:

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.

§ 1º. O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 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.

Cumprido destacar que a Medida Provisória nº 759/2016 também dispôs sobre o assunto, tendo a mesma, sido recentemente convertida na Lei nº 13.465/2017:



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

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

A arrecadação de bens é um procedimento administrativo que deve ser levado à frente pela própria Administração Pública Municipal, já que este ente é o responsável pela execução da política urbana, nos termos do art. 182 da Lei Fundamental. Isso implica dizer que, esse instrumento deve concorrer para a efetivação das funções sociais da cidade, a exemplo do direito à mobilidade urbana, à moradia e ao saneamento básico, em consonância com o que estabelece o Estatuto da Cidade.

Ressalta-se que no contexto do município de Itaquaquecetuba, em razão da enorme desigualdade social e do imenso déficit habitacional, o direito à moradia digna acaba se sobressaindo de maneira bem mais acentuada, e por isso, a justificativa de se usar o instituto como instrumento de política urbana, e mais especificamente como instrumento auxiliar de política habitacional.

Cuida-se, dessa forma, de procedimento administrativo, e a autorização judicial não se faz necessária. O primeiro passo é a provocação inicial, que pode partir da própria prefeitura, do Ministério Público ou de qualquer pessoa física ou jurídica, já que a matéria urbanística é constituída por normas de ordem pública. Em seguida, há que se formalizar a constatação dos requisitos materiais, o que consiste no estado de abandono do bem urbano, com os conseqüentes prejuízos à vizinhança e à coletividade, expedindo-se o autodeclaratório de abandono do bem, o que normalmente fica a cargo do setor patrimonial da prefeitura. Após os três anos de abertura do procedimento e mantida a situação que a ele deu origem deverá ser expedido o auto de arrecadação final.

À Municipalidade não é dado decidir se procede ou não à arrecadação de bens, pois se trata de ato vinculado se constatado o efetivo abandono do bem urbano. Isso implica dizer que o gestor omissor poderá ser responsabilizado, podendo inclusive responder a ação de improbidade administrativa.



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

A arrecadação de bens é instrumento de promoção do direito à cidade, entendido como a garantia de acesso incluyente e equitativo ao espaço e à infraestrutura urbana. Em vista disso, por se tratar de um direito fundamental, não é possível abrir mão do cumprimento das funções sociais da cidade.

Objetiva-se, portanto, contribuir para a segurança e evitar a rotulação de áreas com imóveis em situação de precariedade e abandono, bem como facilitar a ação do Poder Público.

Plenário Vereador Maurício Alves Braz, em 05 de outubro de 2020.

Carlos Alberto Santiago Gomes Barbosa

Vereador - PSD