



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI Nº 09 / 2020.

"Estabelece a política de combate a edifícios abandonados que causem degradação urbana".

A CAMÂRA MUNICIPAL DE
ITAQUAQUECETUBA, no uso de suas atribuições, RESOLVE:

Art. 1º - 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. 2º - O Município, de ofício ou por provocação, poderá iniciar processo administrativo a fim de declarar que um imóvel abandonado causa deterioração urbana.

Parágrafo único: se o imóvel não tiver proprietário conhecido, o Município publicará editais no Diário Oficial da Cidade; findo o prazo, o processo administrativo correrá normalmente.



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

Art. 3º - Findo o processo administrativo e constatado que o imóvel está abandonado e causa deterioração urbana, o Município poderá tomar as seguintes medidas, 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;

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 feitas, inclusive diárias e custos com a Guarda Civil Municipal, sem prejuízo de multas, tributos e outras despesas legais.

§4º - Os agentes municipais podem usar da força para adentrar o edifício, inclusive quebrando portas. Se necessário, será solicitado auxílio da força policial.

Art. 4º - 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;



Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

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

VI - prazos para a desapropriação-sanção.

Art. 5º - Se o imóvel estiver em risco de ruína, o Município acionará a Defesa Civil e, se necessário, procederá à demolição.

Art. 6º - Se o imóvel pertencer ao Estado, à União ou a outro Município; o Município requererá tutela judicial para efetivar as medidas desta lei.

Art. 7º - A qualquer momento o proprietário poderá ingressar com processo administrativo visando retirar do imóvel o status de abandonado.

Art. 8º - Esta Lei entra em vigor 60 (sessenta) dias após a sua publicação.

Art. 9º - É vedada a declaração de abandono de imóvel, nos termos desta Lei, por fatos ocorridos antes da sua vigência.

Plenário Vereador Maurício Alves Braz, em 10 de fevereiro de 2020.



Carlos Alberto Santiago Gomes Barbosa
Vereador - PSD



Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA

Existe um número considerável de imóveis abandonados, tanto públicos como privados, em várias regiões do município de Itaquaquetuba, 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 Itaquaquetuba 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. 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.



Câmara Municipal de Itaquaquetuba

Estado de São Paulo

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:

Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

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 omissivo poderá ser responsabilizado, podendo inclusive responder a ação de improbidade administrativa.

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



Câmara Municipal de Itaquaquecetuba

Estado de São Paulo

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.