



## CÂMARA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO GABINETE DO VEREADOR WELLINGTON MOREIRA

Ao

Exmo. Sr. Vereador Max Bill

Presidente da Câmara Municipal de Nova Friburgo

Encaminho o PLO 001-2024

Gabinete Vereador Wellington Moreira

**Senhor presidente,**

**Considerando** a existência de um número considerável de imóveis privados abandonados em várias regiões do município de Nova Friburgo, 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 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 ainda não conta com 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.

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. 1.276. 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.

Cumpre 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 arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago. (...)

**Considerando** também que 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 Nova Friburgo, 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 consequentes 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 omisso 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 includente 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.

Em função disso, proponho o seguinte projeto de Lei:

#### **PLO N°**

*“Estabelece normas para arrecadação de bens vagos, e dá outras providências.”*

Art. 1º Os imóveis urbanos privados abandonados, cujos proprietários não possuam a

intenção de conservá-los em seu patrimônio, e que não estiverem na posse de outrem, ficam sujeitos à arrecadação, pelo Município, na condição de bens vagos.

§ 1º Considera-se imóvel abandonado aquele vago e sem manutenção, que resulte em problemas de ordem ambiental, estética, sanitária ou de segurança.

§ 2º Presume-se o abandono quando, decorridos 5 (cinco) anos de inadimplência dos ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, for verificado que o proprietário cessou os atos de posse sobre o imóvel.

§ 3º A caracterização do abandono demanda prévio exaurimento das ações fiscalizatórias, de natureza administrativa, no âmbito do Código de Posturas Municipais e das Leis que regem as edificações, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação aplicável.

Art. 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação, por determinação do Poder Público ou a requerimento de terceiro interessado;

II - comprovação da situação de abandono, mediante relatório circunstanciado, instruído com imagens fotográficas, que descreva as condições do bem;

III - comprovação da situação de inadimplência fiscal, mediante certidão positiva de débito, emitida pela Fazenda Municipal;

IV - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação; e

V - comprovação de titularidade, mediante certidão imobiliária atualizada.

§ 1º A notificação ao titular de domínio será feita por via postal com aviso de recebimento e será considerada efetuada quando comprovada a entrega no endereço constante nos cadastros do Município.

§ 2º Caso os titulares de domínio inertes não sejam localizados, será realizada a notificação por meio de edital, no qual deverá constar, de forma resumida, a localização e a descrição do imóvel a ser arrecadado, bem como o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar impugnação, contados da data da publicação do edital no Diário Oficial do Município.

§ 3º A ausência de manifestação do titular de domínio, no prazo assinalado, presume concordância com a arrecadação.

**Art. 3º** Atendidas as diligências e evidenciadas as circunstâncias que caracterizem a condição do imóvel como bem vago, caberá ao Chefe do Executivo Municipal declarar, por decreto, o bem vago por abandono e determinar a arrecadação do imóvel, o qual ficará sob posse e responsabilidade do Município.

**§ 1º** A declaração de abandono do imóvel será averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

**§ 2º** O Município poderá realizar, diretamente ou por terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina, respeitado o procedimento da arrecadação.

**Art. 4º** O titular do domínio terá o prazo de 3 (três) anos, contados da declaração de abandono para reaver a posse do imóvel, ficando assegurado ao Poder Público Municipal o direito ao resarcimento prévio, em valor atualizado, pelas eventuais despesas em que houver incorrido em razão do exercício da posse provisória, bem como ao pagamento de tributos, taxas, juros, multas, custas, emolumentos, honorários advocatícios e demais encargos legais da dívida incidente sobre o imóvel.

**Art. 5º** Concluído o procedimento previsto nos artigos 2º e 3º e decorrido o prazo de 3 (três) anos da publicação do decreto de arrecadação, sem manifestação do titular do domínio, o imóvel passará à propriedade do Município, na forma do art. 1.276 do Código Civil.

Parágrafo único. Transcorrido o prazo sem manifestação do proprietário, será registrada a propriedade em favor do Município, servindo o decreto de arrecadação como título hábil à transferência da propriedade.

**Art. 6º** Os débitos fiscais relativos ao bem imóvel arrecadado somente serão cancelados após a transferência de domínio ao Município.

**Art. 7º** Os imóveis arrecadados pelo Município poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S (regularização fundiária urbana de interesse social) ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros do interesse do Município.

Parágrafo único. O Município poderá dispor do imóvel diretamente, por meio de alienação ou concessão a terceiros.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente Lei.

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

**Sala Dr. Jean Bazet, 29 de fevereiro de 2024.**

---

**Vereador WELLINGTON MOREIRA**