

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2014

Regulamenta, no âmbito do Município, as disposições do inciso II, do artigo 1.275; e, as do artigo 1.276, ambos do Código Civil Brasileiro, para constatação, encampação, arrecadação e posterior transferência de propriedade ao Poder Público municipal de imóvel urbano abandonado e dá outras providências.

Autoria: Vereador Antonio Pereira.

Denis Eduardo Andia, Prefeito do município de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou o Projeto de Lei Complementar de autoria do Vereador Antonio Pereira e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Nos termos do artigo 1.275, III, da Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, Código Civil, o abandono é causa de perda da propriedade de imóvel urbano, o qual poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar à propriedade do Município, independentemente de pagamento ou indenização, de acordo com os procedimentos fixados nesta Lei.

Art. 2º Para fins desta Lei, qualifica-se o imóvel urbano como abandonado quando inexistentes ou cessados atos de posse do proprietário ou de terceiros, fazendo presumir, de modo relativo, a intenção do proprietário de não mais conservá-lo em seu patrimônio.

Parágrafo único. A presunção de abandono prevista no *caput* será absoluta se o proprietário:

I – declarar expressamente e por escrito que não tem mais a intenção e conservar o imóvel urbano em seu patrimônio, ou;

II – deixar transcorrer o prazo trienal da arrecadação sem qualquer defesa ou oposição válida, ou;

III – cessados os atos de posse, inclusive por terceiros, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

PROTÓCOLO 3510/2014 - 30/04/2014 15:26

Art. 3º O imóvel urbano abandonado será arrecadado, como bem vago, e ficará sob a guarda e posse do Município por três anos, após o que, nos termos da presente lei, passará à propriedade do Município na qualidade de bem dominical, sem prejuízo de futura afetação.

Parágrafo único. Sem prejuízo das disposições do *caput*, poderá a Administração Municipal aplicar os instrumentos do direito de perempção, da desapropriação por interesse social e da utilização ou edificação compulsória instituídos pelo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Santa Bárbara d'Oeste.

Art. 4º O procedimento de arrecadação será iniciado de ofício ou mediante denúncia.

§ 1º A fiscalização municipal elaborará de imediato relatório circunstanciado com a descrição e identificação do imóvel, suas condições e tempo estimado de desocupação, lavrando de imediato os competentes autos de infração às normas do Município, se for o caso.

§ 2º Além dos documentos relativos aos autos e diligências previstas no parágrafo anterior, o processo administrativo será instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento, quando houver;

II – certidão atualizada da matrícula ou transcrição imobiliária do imóvel;

III – fotografias do imóvel no ato das diligências de vistoria e constatação;

IV – declarações de confrontantes ou moradores da região, quando houver, sobre as peculiaridades e o tempo de abandono do imóvel arrecadado;

V – certidão de ônus fiscais municipais relativos ao imóvel, e:

VI – a critério da Administração municipal, outros documentos comprobatórios do abandono, sendo facultada e autorizada a realização de ata notarial de constatação através de Tabelionato local.

Art. 5º Atendidas as diligências previstas no artigo 4º e evidenciadas as circunstâncias descritas do art. 2º desta Lei, os autos do processo administrativo serão encaminhados ao Chefe do Poder Executivo Municipal, que decretará a encampação do imóvel, que passará à guarda e posse do Município.

Parágrafo único. Será dada publicidade da encampação mediante a publicação da íntegra do Decreto previsto no *caput*, bem como pela afixação de edital de intimação do proprietário, seus herdeiros e/ou sucessores, junto ao imóvel encampado, em local visível, oportunizando-se desde então o contraditório e a ampla defesa.

Art. 6º Decretada a encampação o Município será imitado na posse do imóvel, elaborando-se o respectivo auto para ser juntado no processo administrativo, competindo-lhe, desde então, a guarda, limpeza e manutenção do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade do proprietário no pagamento das taxas e impostos incidentes sobre a propriedade do bem encampado:

§ 1º Cópia o auto de imissão na posse deverá ser afixada no imóvel, juntamente com o edital de intimação previsto no parágrafo único do artigo anterior.

§ 2º Uma vez imitado na posse do imóvel abandonado, deverá o Município realizar as obras necessárias à sua segurança, saneamento e conservação, podendo utilizá-lo no interesse da Administração.

§ 3º Poderá o Município permitir precariamente o uso do imóvel encampado para entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, culturais, ambientais ou esportivos, as quais assumirão a obrigação de manter o imóvel em perfeito estado de uso, asseio e conservação, inclusive quanto às obras necessárias para tanto, sem prejuízo da responsabilidade do proprietário no pagamento das taxas e impostos incidentes sobre a propriedade do imóvel encampado.

§ 4º A permissão precária de uso prevista no parágrafo anterior terá como condições resolutivas o levantamento do abandono realizado pelo proprietário ou a transferência da propriedade do imóvel ao Município.

§ 5º Resolvida a permissão, deverá a permissionária devolver a posse do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua ciência para tanto, sob pena de sujeitar-se à competente reintegração coercitiva, sem prejuízo da composição das perdas e danos que sua ação ou omissão der causa.

§ 6º Em nenhuma hipótese a permissionária terá direito a indenização ou retenção por obras ou benfeitorias, podendo levantar as voluptuárias, bem como aquelas que não afetem a estrutura, o uso, a segurança e o asseio do bem.

Art. 7º No prazo de 3 (três) anos contados da publicação do Decreto de encampação, poderá o proprietário, seus herdeiros ou sucessores, elidir a presunção relativa de abandono prevista no artigo 2º, *caput*, desta lei, mediante as seguintes condutas, cumulativamente:

I – declaração expressa que tem a intenção de manter o imóvel em seu patrimônio;

II – pagamento das multas impostas anteriormente ao ato de encampação por infrações à Postura Municipal, quando houver, devidamente corrigidas até a data do efetivo pagamento;

III – recolhimento dos tributos municipais incidentes sobre o imóvel, acrescidos de correção monetária, juros moratórios e multa, quando for o caso, e;

IV – ressarcimento, devidamente corrigido monetariamente pelos índices adotados pelo Município, de eventuais despesas realizadas e devidamente comprovadas pela Administração Municipal ao longo do período de encampação para segurança, saneamento e conservação do imóvel.

§ 1º Manifestada a intenção do ressarcimento previsto no item IV supra, terá a Administração Municipal o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para comprovação das despesas e elaboração dos cálculos dos valores atualizados, sob pena de preclusão, sem prejuízo da futura cobrança dos valores eventualmente devidos através dos meios legais.

§ 2º Cumpridas todas as condutas fixadas neste artigo, os autos serão remetidos ao Chefe do Poder Executivo Municipal que decretará o levantamento da encampação do imóvel, determinando sua publicação.

§ 3º A posse do imóvel será restituída ao proprietário, seus herdeiros ou sucessores, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data de ciência ou publicação do Decreto previsto no parágrafo anterior.

§ 4º Os débitos fiscais relativos ao imóvel encampado não poderão ser objeto de remissão ou anistia.

Art. 8º Decorrido o prazo de 03 (três) anos contados na forma do artigo anterior e havendo presunção absoluta do abandono do imóvel, conforme previsto no parágrafo único do artigo 2º desta Lei, o imóvel encampado passará à propriedade do Município, na qualidade de bem dominical, sem prejuízo de futura afetação (artigo 1.276, *caput*, do Código Civil).

§ 1º O Chefe do Poder Executivo Municipal decretará a transferência da propriedade, fazendo publicar o competente Decreto.

§ 2º O Município adotará, de imediato, as medidas administrativas e judiciais necessárias para regularização do registro do imóvel nos termos da Lei Federal nº 6.015/73 (Lei de Registro Público).

§ 3º Adquirindo a propriedade do imóvel nos termos desta Lei, poderá a Administração Municipal:

I – prioritariamente empregá-lo em projeto habitacional de interesse social;

II – permitir seu uso por entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, ambientais, culturais ou esportivos, e;

III – aliená-lo a terceiros, mediante procedimento licitatório regulado pela Lei Federal nº 8.666/93, abatendo-se do valor arrecadado o ressarcimento do erário municipal quanto às despesas realizadas e devidamente comprovadas pela Administração ao longo do período de encampação para segurança, saneamento e conservação do imóvel, destinando-se o saldo remanescente para financiamento de projetos de habitação popular do município ou depósito em fundo específico com essa finalidade.

Art. 9º Os débitos do imóvel para com a Fazenda Municipal serão remidos no ato que decretar a transferência de sua propriedade ao Município.

Art. 10º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Plenário “Dr. Tancredo Neves”, em 30 de abril de 2.014.

ANTONIO PEREIRA

“Pereira”

-Vereador PT-

Exposição de Motivos

Resultados divulgados pelo Censo IBGE 2010 revelam que o município de Santa Bárbara d'Oeste possui 3.226 imóveis particulares **não-ocupados/vagos**, ou seja, que não estão sendo ocupados sequer ocasionalmente.

Este volume de imóveis vagos corresponde a 5,45% do total de imóveis particulares do município, ainda segundo os dados da pesquisa. Ressalta-se que este número de imóveis vagos não inclui os domicílios momentaneamente fechados no ato recenseatório ou imóveis de uso ocasional.

Soma-se a isso a demanda habitacional de mais de 10 mil unidades habitacionais em Santa Bárbara d'Oeste, registrada no Plano Municipal de Habitação elaborado pela Prefeitura, para notarmos a urgência em adotar todas as medidas visando reduzir este número.

O presente projeto de autoria do Vereador Antonio Pereira busca regulamentar, no âmbito do Município, as disposições do Código Civil Brasileiro para permitir a constatação, encampação, arrecadação e posterior transferência de propriedade ao Poder Público municipal de imóvel urbano abandonado.

Trata-se, portanto, de valioso instrumento jurídico disponibilizado à Administração para o melhor aproveitamento dos equipamentos urbanos existentes, possibilitando a implementação de políticas de planejamento de uso e ocupação do solo, regularização fundiária e diminuição do déficit habitacional.

A propriedade privada deve, necessariamente e por força de disposição constitucional, cumprir sua função social – assim como está disposto no Estatuto das Cidades. Este é o espírito do presente projeto, que, também, busca mitigar a odiosa prática de especulação imobiliária, possibilitando ao Poder Público minimizar a subutilização dos chamados “vazios urbanos” e de imóveis dotados de toda infraestrutura existente.

Ante o exposto, submetemos à análise dos nobres Vereadores desta egrégia Casa o presente Projeto de Lei, esperando que o mesmo seja

discutido e aprimorado de forma a alcançar os objetivos constantes da propositura.

Plenário “Dr. Tancredo Neves”, em 30 de abril de 2.014.

ANTONIO PEREIRA
“Pereira”
-Vereador PT-

PROTOCOLO 3510/2014 - 30/04/2014 15:26