

ORDEM DO DIA

10ª Sessão Ordinária de 16/04/2024

PROCESSO DO PROJETO DE LEI nº 31/2024, DE 05/04/2024

"Estabelece normas municipais para arrecadação de bens imóveis abandonados situados na circunscrição do Município de Santana de Parnaíba, e revoga a Lei nº 4.184, de 22 de março de 2023."

AUTORIA: PODER EXECUTIVO

ÚNICA DISCUSSÃO e VOTAÇÃO

Quórum Maioria Simples



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI Nº 31/2024

Estabelece normas municipais para arrecadação de bens imóveis abandonados situados na circunscrição do Município de Santana de Parnaíba, e revoga a Lei nº 4.184, de 22 de março de 2023.

ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA, Prefeito do Município de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal de Santana de Parnaíba aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º O Município poderá promover a arrecadação do imóvel urbano privado abandonado, na condição de bem vago, quando as obrigações vinculadas ao uso e gozo dos bens privados não forem cumpridas e ocorrerem cumulativamente os seguintes requisitos:

- I - o imóvel encontrar-se abandonado; e
- II - o proprietário não manifestar mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio.

§ 1º A intenção referida no inciso II 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 Compreende-se, para efeitos desta Lei, como propriedade urbana os bens imóveis, situados dentro dos limites deste Município, nos termos da Lei nº 967, de 08 de julho de 1980.

Art. 2º O processo administrativo de arrecadação de imóveis abandonados, nos termos do disposto no inciso IV do art. 15 e no § 2º do art. 64 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 c/c art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), dar-se-á de acordo com o disposto nesta Lei, aplicando-se, nos casos de omissão, as normas previstas no Código de Processo Civil e será iniciado:

- I - de ofício, pela autoridade competente;
- II - por denúncia escrita e fundamentada por qualquer munícipe, inclusive por meio eletrônico; ou
- III - por provocação de agentes públicos, inclusive dos órgãos de fiscalização do Município.

CÂMARA MUNICIPAL DE PARNAÍBA 05-989-2024 16140 0101032 1/2

ANTONIO J. SILVA
Cef



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

§ 1º Compete ao Secretário Municipal da Casa Civil autorizar a instauração do procedimento de que trata o **caput** deste artigo.

§ 2º A Secretaria Municipal da Casa Civil dará divulgação do número do procedimento administrativo através da publicação na Imprensa Oficial do Município.

Art. 3º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados deverá ter início com a abertura de processo administrativo, através do sistema SisGEP e obedecer aos seguintes procedimentos:

I - abertura e publicidade do processo administrativo para tratar da arrecadação, conforme § 2º do art. 2º desta Lei;

II - Relatório Técnico assinado por 3 (três) servidores municipais qualificados, comprovando o tempo de abandono, emitido pela Secretaria Municipal de Obras quando existir edificação ou pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Planejamento quando não existir edificação, com: descrição detalhada do estado de abandono, acompanhado de todos os meios de prova capazes de atestar a situação de abandono do imóvel, informações tais como fotografias, depoimentos de vizinhos ou moradores do entorno, dentre outros e se há indícios de que o imóvel se encontra ou não na posse do proprietário ou de terceiros;

III - Parecer Técnico elaborado pelo Departamento de Planejamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Planejamento com: croqui de localização do imóvel, com seu endereço completo, descrição da natureza do imóvel (comercial, residencial, ou outro), informações sobre o zoneamento e as regras de uso e ocupação do solo e identificação dos confinantes ou confrontantes, quando houver;

IV - registro do requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando este não tenha sido iniciado de ofício;

V - verificação da existência de IPTU ou outros tributos pendentes, devidamente lançados, junto à prefeitura, referentes ao imóvel em questão, com a devida inclusão nos autos da certidão positiva correspondente.

VI - termo declaratório dos confrontantes, quando houver, acerca do estado do imóvel;

VII - Certidão de Ônus Reais referente ao imóvel, se este tiver matrícula inscrita no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º Deverá ser elaborada justificativa técnica nos casos de impossibilidade de atendimento de um ou mais dos incisos anteriores.

§ 2º Além das hipóteses previstas nessa Lei, será considerado bem vago passível de arrecadação quando o proprietário renunciar ao direito de propriedade por meio de escritura pública devidamente registrada no Oficial de Registro de Imóveis competente, nos termos do Artigo 1.275, II, Lei Federal nº 10.406, de 2002 (Código Civil).



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

§ 3º Caberá à Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, por meio de seu Departamento Tributário-Fiscal, certificar a inadimplência fiscal da propriedade predial e territorial urbana, pelo período de cinco anos, de que trata o §1º, do art. 1º desta Lei, com a juntada da certidão positiva de ônus fiscais.

§ 4º A notificação poderá ser realizada por meio de publicação na Imprensa Oficial nos casos em que não for possível localizar o titular do domínio e/ou àqueles constantes do cadastro tributário do Município.

Art. 4º Serão, ainda, considerados pelo Município de Santana de Parnaíba, para fins de determinar o abandono, os seguintes aspectos:

I - deixar o imóvel sem as condições mínimas de conservação, assim entendidas como falta de limpeza da vegetação, permitindo sua utilização como depósito de lixo, entulhos ou de águas paradas, ou sem implantação de muros ou calçadas;

II - omitir-se das obrigações de manter em condições de segurança e salubridade a construção existente no imóvel, ensejando risco de potencial desabamento;

III - descumprir o preceito inerente à função social da propriedade, previsto no art. 5º, inc. XXIII, da Constituição Federal, e no artigo 39 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 5º O imóvel abandonado com características rurais, com ou sem inscrição no INCRA, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

Art. 6º Aberto o procedimento administrativo, a Secretaria Municipal da Casa Civil encaminhará aos órgãos fiscalizatórios a solicitação de vistoria do imóvel, em datas diversas, pelo período de 15 (quinze) dias, a fim de comprovar o abandono e a inexistência de qualquer posse do bem.

Art. 7º Atendidas as diligências e evidenciadas as circunstâncias mencionadas nesta Lei, será enviada notificação pessoal ao titular do domínio e aos compromissários constantes do cadastro tributário do Município para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação enviada por via postal, com aviso de recebimento e mão própria, para o endereço que constar da matrícula ou da transcrição do imóvel e domicílio fiscal, e será considerada efetuada quando comprovada a entrega pessoal nesse endereço.

§ 1º A notificação também será feita por meio de publicação de edital na Imprensa Oficial do Município, com prazo de 90 (noventa) dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser arrecadada, nos seguintes casos:



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

I - se o proprietário não for encontrado; ou

II - se houver recusa da notificação por qualquer motivo.

§ 2º A ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos compromissários cadastrados e dos terceiros eventualmente interessados será interpretada como concordância tácita na arrecadação.

§ 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

Art. 8º Atendidas as disposições dos artigos 2º a 7º desta Lei, sem impugnação, constituído estará o estado de abandono, cabendo ao Chefe do Poder Executivo decretar a arrecadação do imóvel, ficando este sob a guarda do Município.

Parágrafo único. A publicação do Decreto não eximirá o proprietário de arcar com o pagamento dos respectivos tributos, até a incorporação do imóvel ao patrimônio do Município.

Art. 9º Caso seja apresentada defesa tempestiva pela parte interessada, será designado relator pela Presidência da Comissão, que ficará incumbido de dirigir e ordenar o procedimento e submeter seu relatório para decisão da Comissão de que trata o art. 15 desta Lei.

§ 1º Não será conhecida a defesa apresentada se intempestiva ou interposta por quem não seja legitimado, nos termos do **caput** do art. 7º desta Lei.

§ 2º A ausência de manifestação será interpretada como concordância com a arrecadação.

Art. 10. Impugnado o mérito do procedimento administrativo, incumbirá à parte interessada o ônus de desconstituir a presunção de legitimidade das informações dos autos previstos no art. 1º desta Lei.

§ 1º Caso a parte interessada impugne a situação de abandono, deverá promover as ações necessárias à sua recuperação e quitação dos débitos do imóvel.

§ 2º Na hipótese do parágrafo anterior, a Administração Municipal, após parecer da Comissão, poderá firmar Termo de Ajustamento de Conduta - TAC com o interessado, bem como plano de ação destinado à recuperação e a regular utilização do bem.

§ 3º Aprovada pela Comissão a lavratura do Termo de Ajustamento de Conduta, ficará o procedimento administrativo de arrecadação suspenso, por no máximo 60 (sessenta) dias, para a lavratura do respectivo instrumento.



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

§ 4º Celebrado o Termo de Ajustamento de Conduta, aprovado pela Comissão, o processo será arquivado, sendo resolvidos eventuais descumprimentos através das sanções pactuadas no próprio instrumento do Termo.

§ 5º Na hipótese de não ser firmado o Termo de Ajustamento de Conduta, o procedimento para a arrecadação seguirá o seu curso, com o julgamento da impugnação pela Comissão após elaboração do parecer.

Art. 11. 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 Federal nº 10.406, de 2002 (Código Civil), essa posse ficará condicionada, desde que realizado pelo contribuinte em favor do Município:

I - o pagamento integral dos tributos, taxas, juros, multas, custas, emolumentos processuais, honorários advocatícios e demais encargos legais da dívida incidente sobre o imóvel, ressalvando-se as hipóteses de parcelamento da dívida fiscal, quando autorizado, hipótese em que o interessado somente retomará a posse do bem arrecadado após a quitação da última prestação;

II - o ressarcimento prévio de eventuais despesas realizadas pelo Município em razão da assunção da posse provisória; e

III - a apresentação de plano de revitalização e ocupação do imóvel, a ser executado no prazo máximo de 12 (doze) meses.

§ 1º No caso de recair eventuais dívidas sobre o bem arrecadado, ainda não inscritas em dívida ativa, caberá ao requerente saudá-las à vista.

§ 2º Eventual cancelamento do parcelamento da dívida implicará no prosseguimento imediato do processo administrativo de arrecadação, independentemente de qualquer outra providência administrativa.

§ 3º Durante o período em que o parcelamento da dívida restar ativo, o imóvel ficará na posse do Município para fins de vigilância e conservação sem, contudo, a realização de investimentos autorizados pelo art. 14 desta Lei.

Art. 12. Respeitado o procedimento de arrecadação e decorridos 3 (três) anos da data da publicação do Decreto a que se refere o art. 8º desta Lei, sem manifestação do titular do domínio, o bem passará à propriedade do Município, na forma do art. 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 (Código Civil).

Art. 13. A Administração Pública adotará, de imediato, as medidas cabíveis para a regularização do imóvel arrecadado junto ao registro de imóveis competente, com o auxílio, sempre que necessário, da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos.



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

Art. 14. 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.

§ 1º Os imóveis arrecadados pelo Município deverão ser destinados a implantação de serviços públicos, unidades da administração, ou serem destinados a programas habitacionais de interesse social.

§ 2º Na ausência de interesse público na utilização do bem vago arrecadado, após seu registro, poderá ser comercializado pelo Município, obedecidos os procedimentos exigidos pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislações.

§ 3º Enquanto não definida a destinação a ser dada ao imóvel, caberá à Secretaria Municipal da Casa Civil a conservação e vigilância do bem, assim como a apuração e contabilização das despesas havidas com essa conservação, as quais serão anexadas no respectivo processo administrativo para eventual cálculo de ressarcimento, na hipótese em que o proprietário venha reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio legal.

Art. 15. Fica instituída a Comissão de Acompanhamento e Monitoramento de Bens Vagos, a qual será presidida pelo Secretário Municipal da Casa Civil, com atribuição de:

- I - acompanhar e analisar os procedimentos administrativos de arrecadação;
- II - propor diretrizes, instrumentos e normas para avaliação de propostas de intervenção e utilização dos bens vagos;
- III - acompanhamento das ações do Poder Público na utilização dessas áreas em conformidade com o previsto em lei; e
- IV - promoção de ampla divulgação dos procedimentos de arrecadação e utilização dos bens pelo Município.

Art. 16. Competirá à Secretaria Municipal da Casa Civil proporcionar à Comissão os meios necessários ao exercício de suas competências.

Art. 17. Compete ao Presidente da Comissão:

- I - exercer o voto de qualidade;
- II - convocar e presidir as reuniões do colegiado;
- III - solicitar a elaboração de estudos, informações e posicionamento sobre matéria; e
- IV - homologar as atas das reuniões, as resoluções e encaminhar para publicação.



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo


Art. 18. A Comissão de Acompanhamento e Monitoramento de Bens Vagos será composta por 01 (um) representante, e seu respectivo suplente, das seguintes Secretarias, indicados pelos titulares das pastas:

- I - Secretaria Municipal de Habitação;
- II - Secretaria Municipal de Finanças;
- III - Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos;
- IV - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Planejamento, e
- V - Secretaria Municipal de Obras.

Art. 19. Revoga-se a Lei nº 4.184, de 22 de março de 2023.

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Santana de Parnaíba, 5 de abril de 2024.


ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA
Prefeito Municipal



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

MENSAGEM Nº 011/2024

Santana de Parnaíba, 5 de abril de 2024.

Exmo. Senhor Presidente,

Permito-me remeter a Vossa Excelência para a apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, o Projeto de Lei que visa prever, em âmbito municipal, os procedimentos para arrecadação de bens imóveis abandonados.

A proposição legislativa ora pretendida cinge-se ao estabelecimento de normas para, em âmbito municipal, proceder-se à arrecadação de bens vagos no Município, para posterior incorporação ao patrimônio municipal. A determinação de que a propriedade não pode ser ociosa possui raiz constitucional, conforme artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal.

A previsão da possibilidade de arrecadação em favor do Município dos imóveis que estejam abandonados, ou seja, que não estejam cumprindo nenhuma função social, foi legalmente instituída no ordenamento jurídico brasileiro pelo Código Civil, em seu artigo 1.276.

Para normatizar referido instituto, a União publicou a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que entre outras temáticas, cuidou de prever regras para a arrecadação de bens vagos em seu capítulo IX, artigos 64 e 65, a qual serviu de parâmetro para elaboração da presente propositura.

Em relação à competência para apresentar proposta legislativa acerca do tema, disciplinam a Lei Orgânica deste Município, em seus arts. 47 e 54, bem como, o Regimento Interno da Câmara desta municipalidade, em seu art. 201 acerca das hipóteses em que a iniciativa legislativa compete privativamente ao Chefe do Executivo.

A propositura em análise se refere a atribuições de algumas Secretarias e, nestas circunstâncias a iniciativa do processo legislativo é constitucionalmente privativa do Prefeito, inexistindo, desta forma, inconstitucionalidade formal (ou nomodinâmica) subjetiva na apresentação deste Projeto de Lei.

O objetivo lançado concerne a procedimentos para arrecadação de bens vagos situados no Município e, portanto, a questão sob análise é matéria eminentemente de interesse local, em total observância do art. 30, I da Constituição Federal, não se constatando inconstitucionalidade formal (ou nomodinâmica) orgânica, por não invadir competência assegurada constitucionalmente a outros entes federados, mas sim exercício regular de competência constitucionalmente prevista.



**PREFEITURA DE
SANTANA DE PARNAÍBA**

Estado de São Paulo

Estes são, em apertada síntese, os motivos que ensejam a apresentação do presente Projeto, os quais, espero, sejam suficientes para embasar a análise a ser procedida pela Colenda Edilidade, culminando com a integral aprovação da matéria.

Em razão do exposto, e ao ensejo, também solicito a Vossa Excelência, como Presidente dessa Colenda Casa, que o presente projeto seja apreciado pelos Nobres Vereadores em regime de urgência, conforme permite o artigo 43, § 1º, da nossa Carta Municipal.

Na certeza de poder contar com a costumeira atenção desse Douto Colegiado, subscrevo-me, reiterando, nesta oportunidade, a Vossa Excelência e Nobres Pares, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.



ANTONIO MARCOS BATISTA PEREIRA
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
VICENTE AUGUSTO DA COSTA
DD. Presidente da Câmara Municipal de
SANTANA DE PARNAÍBA (SP).