



ESTADO DA PARAÍBA
CÂMARA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Casa Napoleão Laureano
Gabinete do Vereador Tanilson Tarso Nóbrega Soares - AVANTE
PROJETO DE LEI ORDINÁRIA

Projeto de Lei ° 20/2021

AUTOR : Vereador Tanilson Tarso Nóbrega Soares

EMENTA: “Dispõe sobre a política pública de desestímulo à existência de imóveis abandonados causadores de degradação urbana no Município de João Pessoa e dá outras providências.

A Câmara Municipal de João Pessoa decreta:

Art.1. Fica estabelecida no Município de João Pessoa, a política pública de desestímulo à existência de imóveis abandonados causadores de degradação urbana.

§1. Para os fins desta Lei define-se:

I-Imóvel abandonado como aquele de proprietário desconhecido, bem como aquele que não tenha seu uso regular pelo proprietário, estando desocupado;

II - deterioração urbana com o fenômeno causador de estigmatização de uma área, gerando desvalorização imobiliária por conta de piora de traços de bem-estar coletivo e individual como, por exemplo, o mal uso e o aumento nos níveis de criminalidade;

§2. O fato de o proprietário pagar regularmente tributos referentes ao imóvel, por si só, não ilide a declaração de abandono e posterior desapropriação.

§3. 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.2. A prefeitura do Município de João Pessoa, 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, a Prefeitura publicará editais no Diário Oficial; findo o prazo para manifestação, o processo administrativo correrá normalmente sem prejuízo de suas garantias constitucionais.

Art.3. Findo o processo administrativo e constatado que o imóvel está abandonado e causa deterioração urbana, a Prefeitura poderá tomar as seguintes medidas, sem prejuízo de outras previstas na Lei Federal n° 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade), ou outras leis, bem com, de requerer qualquer tutela ao Poder Judiciário:

- I- lacrar o imóvel;
- II -ordenar que a Guarda Civil Municipal guarde o imóvel;
- III - adentrar no imóvel, a fim de desocupá-lo e realizar medidas de segurança;
- IV - sinalizar que o imóvel está lacrado;
- V- tomar medidas de limpeza e higiene do imóvel.

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

§2. No período de 3 anos a contar do primeiro edital de convocação , o proprietário poderá ingressar com processo administrativo visando retirar do imóvel o status de abandonado.

§3. Em caso de pedido de retirada do status de abandono e reintegração de posse ao proprietário, fica assegurado ao Poder Executivo municipal, o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, (IPTU) em razão do exercício da posse provisória.

Art.4. A Prefeitura divulgará em seu site oficial 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 n-10.257 de 2001, ou outras leis;
- VI - prazos para a desapropriação-sanção.

Art.5. Após 3 anos de conclusão do processo administrativo da declaração de abandono do imóvel, dar-se-á início ao processo de desapropriação do imóvel nos termos da Lei Federal 13.465/2017.

Art.6. Se os imóveis estiverem em risco de ruína, a prefeitura acionará a Defesa Civil, e se necessário, procederá à demolição.

Art.7- Se o imóvel pertencer ao Estado ou à União, o Município deve requerer á tutela judicial para efetivar as medidas desta Lei.

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

Sala das Sessões da Câmara Municipal de João Pessoa, 07 de Junho de 2021.

Tanilson Tarso Nóbrega Soares
Vereador -AVANTE

JUSTIFICATIVA

Cumprir a função social é um dos pontos centrais para a viabilidade de políticas públicas. Ou seja, a propriedade deve ser utilizada em benefício da sociedade, e não apenas de acordo com os interesses do proprietário. Tem se tornado frequente nos depararmos com construções abandonadas e depreciadas em nossa cidade, imóveis abandonados, áreas propícias a se tornarem palco de ações que geram insegurança. Isso pode se dar por diversos motivos, sendo os mais corriqueiros a incerteza fundiária, o descuido intencional ou a mera desídia. Independente de motivação, o fato é que tais bens não cumprem a sua função social, uma vez que o abandono resulta em problemas de ordem ecológica, estética, sanitária e de segurança. Com efeito, um imóvel em descaso é abrigo para marginais das mais variadas espécies, centro para consumo de drogas e vetor de disseminação de doenças, isso para não falar no acúmulo de sujeira e na poluição visual gerados, dentre outros problemas.

Para o cumprimento dos objetivos da política urbana, serem alcançados precisa de uma distribuição equilibrada e racional dos usos dos imóveis no território. Nesse sentido, a ociosidade de terrenos ou edificações, quando localizados em regiões com infraestrutura adequada, pode causar efeitos prejudiciais ao seu entorno (como a degradação e o abandono) e a toda cidade, uma vez que diminui a oferta de áreas aptas à urbanização ou utilização, provocando o encarecimento dos imóveis e a expulsão de grandes parcelas da população para regiões mais afastadas e ambientalmente sensíveis.

Com efeito o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), ao regulamentar os arts. 182 e 183 da Lei Fundamental, e o novo Código Civil (Lei 10.406/2002), editado em seguida, dispôs sobre o assunto, respectivamente, nos seus arts. 39 e 1.228.

Em detrimento dessa problemática o Estatuto das cidades, 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.”



Posteriormente, a Medida Provisória 759/2016 também dispôs sobre o assunto, tendo a mesma sido recentemente convertida na Lei 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. (...)”

Destarte, concluir que hodiernamente é possível o poder público municipal promover procedimento administrativo de abandono com objetivo de arrecadação dos imóveis abandonados. Nesse sentido, importante salientar que se durante os três anos o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, (IPTU) em razão do exercício da posse provisória. 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[5]. 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 (Lei 10.257/2001)[6]. Sendo assim este projeto em tela, torna-se um instrumento importantíssimo para a promoção de políticas urbanísticas previstos e regulamentados por Lei.



Tanilson Tarso Nóbrega Soares
Vereador -AVANTE