

PROJETO DE LEI Nº _____, DE 2021.
(Deputado Felipe Carreras)

Altera a legislação a respeito do
instrumento urbanístico de
arrecadação de imóveis
abandonados

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta lei altera a legislação sobre o instrumento urbanístico de arrecadação de imóveis abandonados.

Art. 2º A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 64.

.....

§ 5º Na hipótese de o proprietário comprovar posteriormente que o abandono do imóvel não estava caracterizado, 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, em razão do exercício da posse do imóvel após a arrecadação.” (NR)

“Art. 65. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis sem fins lucrativos, no interesse do Município ou do Distrito Federal, ou serão alienados, nos termos da legislação.” (NR)

Art. 3º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“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, imediatamente após a conclusão do devido processo administrativo no âmbito municipal, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

.....” (NR)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICATIVA

O instituto da arrecadação de imóveis abandonados é uma ferramenta importante de direito urbanístico. Permite que os municípios retomem imóveis abandonados em áreas urbanas, que acabam por degradar a vizinhança, desvalorizar bairros, trazer riscos de acidentes como desmoronamentos e quedas de fachadas, além de ameaça de doenças por conta da deterioração de materiais e acúmulo de água e resíduos.

Trata-se de uma realidade muito presente em várias cidades do país, em particular em centros históricos ou regiões que tiveram sua vocação econômica revista ao longo dos anos.

No Brasil, o tema está regulamentado por dois diplomas legais: a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017.

No caso do Código Civil, o art. 1.275, inciso III, prevê que o abandono da coisa é uma das hipóteses de perda da propriedade. Da mesma maneira que a pessoa perde a propriedade de um bem móvel se o descarta na rua, a propriedade de imóveis também pode ser perdida pelo abandono do bem, desde que caracterizada essa situação. O art. 1.276 estabelece que, no caso de imóveis urbanos, a perda da propriedade por abandono ensejará a arrecadação pelo município como bem vago. O dispositivo diz ainda que se pode presumir de modo absoluto o abandono do bem quando demonstrado o não-pagamento dos tributos sobre o imóvel (como o IPTU) por um prazo relevante (§ 2º).

Já a Lei 13.465, de 2017, estabelece regras sobre o tema nos arts. 64 e 65. O art. 64, a par de reproduzir regras do Código Civil, estabelece o procedimento a ser seguido pelo gestor público local para demonstrar a situação de abandono e concluir o processo de arrecadação, incluindo um prazo de 30 para que o titular do domínio se manifeste e fixa em cinco anos o prazo de inadimplência dos tributos para caracterizar a intenção do abandono.

Ocorre que, a despeito desses dois diplomas legais, pouquíssimos municípios conseguiram avançar com o processo de arrecadação de imóveis abandonados. Além das inevitáveis incertezas jurídicas sobre a titularidade dos bens, há duas questões específicas que dificultam a utilização eficaz dessa ferramenta urbanística:

- 1) o prazo de três anos para a destinação definitiva da propriedade; e
- 2) as possibilidades limitadas de utilização pelos municípios.

Em relação ao prazo, é preciso notar que tanto o Código Civil, quanto a Lei 13.465, de 2017, estipulam que, ao final do processo de arrecadação, a posse do bem passa para o município, mas a propriedade só é transferida após o transcurso do prazo de três anos (art. 1.276 do Código Civil e 5º do art. 64 da Lei 13.465, de 2017). Na prática, esse triênio resulta em um limbo jurídico durante o qual o município não tem segurança suficiente a fazer investimentos, nem o antigo proprietário pode fazer uso do bem. Pelos riscos



advindos desse período de responsabilidades nebulosas, muitos municípios hesitam em fazer uso da arrecadação, receosos de virem a ser responsabilizados pelo que suceder nesse interregno. De um lado, podem responder por eventuais quedas de fachadas ou mesmo da edificação inteira, ou ainda pela proliferação de doenças infecciosas, como dengue, zika e chikungunya. De outro lado, eventuais investimentos imediatos para recuperar o prédio podem resultar infrutíferos se o antigo proprietário buscar, nesse triênio, reaver a propriedade do imóvel. Mesmo o direito de ser indenizado pelos investimentos já feitos é insuficiente para trazer segurança, porque o dispêndio de recursos públicos exige ampla e muita mobilização administrativa e política que se dissiparia em caso de eventual retomada do imóvel.

Quanto às limitações de uso para o município, trata-se da regra inscrita no art. 65 da Lei 13.465, de 2017, que define apenas quatro possíveis utilizações pela gestão local do imóvel arrecadado:

- a) programas habitacionais;
- b) prestação de serviços públicos;
- c) fomento da Reurb-S (regularização fundiária urbana de interesse social); ou
- d) concessão de direito real de uso a entidades sem fins lucrativos.

Vale notar que a utilização da ferramenta de arrecadação é destinada principalmente a uma melhoria urbanística por meio da destinação de uma função social para um imóvel abandonado. Não necessariamente o imóvel comporta algum desses quatro usos definidos. Na maior parte das vezes, o município sequer tem interesse em ampliar seu patrimônio imobiliário e fazer uso do imóvel para a própria gestão municipal, sendo preferível a simples alienação do imóvel para que outro particular dê uso da maneira que preferir, observada a legislação urbanística. A necessidade de utilização pelo próprio município implica custos adicionais de investimento e de manutenção, nem sempre compatíveis com a realidade fiscal desses entes.

Ao se ver compelido a utilizar o imóvel apenas para uma dessas quatro finalidades, os municípios optam por não dar prosseguimento aos processos de arrecadação por não ter interesse direto na utilização da propriedade abandonada e por antever os riscos e impactos fiscais. A arrecadação, vale notar, não tem o propósito de ampliar o patrimônio imobiliário do município, mas apenas dar uso a bens descartados pelos particulares. Por vezes, ruas, bairros ou regiões ficam com seu desenvolvimento bloqueado porque a solução entre os agentes privados não ocorre, já que o abandono do imóvel dificulta até mesmo a localização dos proprietários originais dos lotes. A arrecadação do imóvel permite a retomada originária da propriedade, podendo ensejar a venda subsequente e a retomada da cadeia econômica na rua, no bairro ou na região da cidade.

Por essas razões, o projeto de lei em questão retira o prazo de três anos entre a arrecadação do imóvel e a transferência da propriedade para o município, afastando esse período de incertezas hoje existentes e dando mais segurança para os investimentos atualmente realizados. Além disso, a proposição normativa acrescenta às finalidades



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Felipe Carreras

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216556877000>



possíveis da arrecadação a própria alienação do bem para outro particular, por meio de leilão público, dado que muitas vezes o município não tem interesse no imóvel em si, mas apenas em dinamizar, por meio do setor privado, uma área específica da cidade.

Por essas razões, peço o apoio dos nobres pares para aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado FELIPE CARRERAS



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Felipe Carreras
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216556877000>

