



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

# **PROJETO DE LEI N.º 3.694-A, DE 2021**

**(Do Sr. Felipe Carreras)**

Altera a legislação a respeito do instrumento urbanístico de arrecadação de imóveis abandonados; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação do PL 3694/21 e dos PLs 2808/22 e 423/24, apensados, com substitutivo (relator: DEP. FERNANDO MONTEIRO).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:  
DESENVOLVIMENTO URBANO E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

## **SUMÁRIO**

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 2808/22 e 423/24

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão

**PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_, DE 2021.**  
**(Deputado Felipe Carreras)**

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

Apresentação: 20/10/2021 16:35 - Mesa

PL n.3694/2021

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.



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



## 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



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



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

Apresentação: 20/10/2021 16:35 - Mesa

PL n.3694/2021



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



**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
 Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017**

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....  
**TÍTULO II**  
**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA**  
 .....

.....  
**CAPÍTULO IX**  
**DA ARRECAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS**  
 .....

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.

§ 1º A intenção referida no *caput* deste artigo 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 O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, 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.

§ 5º 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 nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 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 provisória.

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 que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal.

CAPÍTULO X  
DA REGULARIZAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA  
DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR)

Art. 66. A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 7º-A, 7º-B e 7º-C:

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....  
.....  
PARTE ESPECIAL

LIVRO I  
DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

.....  
TÍTULO III  
DA PROPRIEDADE

.....  
CAPÍTULO IV  
DA PERDA DA PROPRIEDADE

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

- I - por alienação;
- II - pela renúncia;
- III - por abandono;
- IV - por perecimento da coisa;
- V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

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.

## CAPÍTULO V DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

### Seção I Do Uso Anormal da Propriedade

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

.....  
.....

# PROJETO DE LEI N.º 2.808, DE 2022

## (Do Sr. Alexandre Frota)

Os imóveis vazios, abandonados e sem uso por um período superior a dez anos serão objeto de desapropriação e inserção em Programa de Habitação Popular na forma especificada nesta Lei.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-3694/2021.



**PROJETO DE LEI N° DE 2022**

(Deputado Alexandre Frota)

Os imóveis vazios, abandonados e sem uso por um período superior a dez anos serão objeto de desapropriação e inserção em Programa de Habitação Popular na forma especificada nesta Lei.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Artigo 1º** - Os imóveis estabelecidos em áreas urbanas devem cumprir sua função social de acordo com os artigos 5º inciso XXIII e artigo 186 § 2º da Constituição Federal.

**Artigo 2º** - Fica autorizado os Poderes Executivos Municipal, Estadual e Federal propor ações de desapropriação de bens imóveis sem uso ou abandonados por mais de 10 anos.

§ 1º - A desapropriação que trata o caput deste artigo obedecerá ao rito processual para as desapropriações que trata o caput deste artigo.

§ 2º - A comprovação do abandono ou falta de uso se dará por vistoria a ser realizadas por agentes municipais de fiscalização.

§ 3º - Os imóveis que não estejam pagando o Imposto Territorial Urbano por mais de 5 (cinco) anos serão, da mesma forma, desapropriados pela Prefeitura local serão inseridos no programa mencionado após o competente processo de execução.





**Artigo 3º** - Preferencialmente os imóveis desapropriados farão parte dos programas de habitação popular podendo ser municipal, estadual ou federal para a venda e ocupação do mesmo.

**Artigo 4º** - Os imóveis sem uso ou abandonados que estejam em áreas centrais de cidades com mais de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) habitantes terão preferência na inserção do programa de habitação popular para sua ocupação.

**Artigo 5º** - São também objetos da presente Lei, inclusive, de inserção no programa social de habitação popular, os imóveis sem uso e abandonados pertencentes a qualquer ente federativo, com a sua devida desafetação do patrimônio público.

**Artigo 6º** - O poder Executivo terá 60 (sessenta) dias para regulamentar esta Lei

**Artigo 7º** - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICATIVA

Com um rápido passeio pelas orlas, ruas, centros urbanos e por outras áreas, nobres ou não, é fácil identificar inúmeros espaços sem utilização, ou com esqueletos de obras ou prédios desocupados, servindo de hospedeiros para lixo, pragas, marginalidade e aos egoísticos interesses individuais unicamente especulativos de seus proprietários.

A Constituição Federal acerta quando determina que a propriedade privada é garantida, porém deve ter sua função social preservada, a função social de prédios e edifícios urbanos é a moradia, ou mesmo sua locação, e ainda o estabelecimento de negócios de seus proprietários, isso não se questiona, nem tampouco se quer modificar com a presente proposta legislativa.

O que se pretende é que imóveis urbanos abandonados durante um grande lapso temporal voltem a exercer sua função social, sejam imóveis residenciais,



\* C D 2 2 0 9 0 7 2 0 8 9 0 0 \*





comerciais ou até mesmo industriais, devem voltar a servir a sociedade em que se localiza para minimizar os problemas de moradia existentes no país.

Sem falar nos problemas causados pelo abandono, pois os mesmos viram depósitos de lixo, hospedeiros de pragas, facilitam a criminalidade e demais dissabores que a falta de cuidados impõem.

Importante observar que a presente proposta legislativa não apenas determina que os imóveis de propriedade privada obedeçam a presente lei, mas os imóveis públicos abandonados também devem exercer sua função social, portanto os insere no presente projeto de lei.

A primeira função social de um prédio urbano é a moradia, este foi o nosso objetivo, inserir os imóveis em programas sociais de habitação popular e não coloca-los a disposição do ente federativo para fazer dele o que bem entender. Fica estabelecido que os imóveis centrais nas grandes cidades, justamente pelos prejuízos sociais causados pelo abandono são potencializados quando o imóvel esta inserido nas áreas centrais, desta forma faz parte desta proposta legislativa.

Cumprе explicar que não se trata de expropriação de qualquer bem e sim de processo legal e legítimo de desapropriação de bem imóvel abandonado e sem uso por seus proprietários ou àqueles que tem debito com a respectiva fazenda municipal por um período superior a 5 anos e, desta forma, podem objeto de execução e conseqüentemente penhora do imóvel.

A adoção dessas e outras medidas urbanísticas são urgentes, a inclusão do tema, análise de sua viabilidade, mediante estudos e planejamento do controle, ordenamento, uso e ocupação do solo. Neste passo, será possível concretizar direitos básicos como moradia, circulação, lazer, segurança, trabalho, inerentes às funções sociais da cidade e da propriedade, para findar ainda, o abandono que se encontram diversas propriedades urbanas, tudo conforme determinação constitucional em vigor e reclamos sociais.





CÂMARA DOS DEPUTADOS  
Gabinete do Deputado Alexandre Frota – PROS/SP

Por todo o exposto, espera o autor a tramitação regimental e apoio dos nobres colegas na aprovação do Projeto de Lei, que atende aos pressupostos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

Sala das Sessões em,            de novembro de 2022

**Alexandre Frota**  
**Deputado Federal**  
**PROS/SP**

Apresentação: 18/11/2022 10:19:46.040 - Mesa

PL n.2808/2022



\* C D 2 2 0 9 0 7 2 0 8 9 0 0 \*

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
 Seção de Legislação Citada - SELEC

**CONSTITUIÇÃO**  
**DA**  
**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**1988**

**PREÂMBULO**

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....  
**TÍTULO II**  
**DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS**

**CAPÍTULO I**  
**DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS**

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais

favorável a lei pessoal do *de cuius*;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos poderes públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

a) privação ou restrição da liberdade;

b) perda de bens;

c) multa;

d) prestação social alternativa;

e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art. 84, XIX;

b) de caráter perpétuo;

c) de trabalhos forçados;

d) de banimento;

e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo

legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á *habeas corpus* sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do poder público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;

b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á *habeas data*:

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de *habeas corpus* e *habeas data*, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. ([Inciso acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

LXXIX - é assegurado, nos termos da lei, o direito à proteção dos dados pessoais, inclusive nos meios digitais. ([Inciso acrescido pela Emenda Constitucional nº 115, de 2022](#))

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

## CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. ([Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015](#))

Parágrafo único. Todo brasileiro em situação de vulnerabilidade social terá direito a uma renda básica familiar, garantida pelo poder público em programa permanente de transferência de renda, cujas normas e requisitos de acesso serão determinados em lei, observada a legislação fiscal e orçamentária. ([Parágrafo único acrescido pela Emenda Constitucional nº 114, de 2021](#))

---

TÍTULO VII  
DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

---

CAPÍTULO III  
DA POLÍTICA AGRÍCOLA E FUNDIÁRIA E DA REFORMA AGRÁRIA

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Art. 187. A política agrícola será planejada e executada na forma da lei, com a participação efetiva do setor de produção, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, bem como dos setores de comercialização, de armazenamento e de transportes, levando em conta, especialmente:

I - os instrumentos creditícios e fiscais;

II - os preços compatíveis com os custos de produção e a garantia de comercialização;

III - o incentivo à pesquisa e à tecnologia;

IV - a assistência técnica e extensão rural;

V - o seguro agrícola;

VI - o cooperativismo;

VII - a eletrificação rural e irrigação;

VIII - a habitação para o trabalhador rural.

§ 1º Incluem-se no planejamento agrícola as atividades agroindustriais, agropecuárias, pesqueiras e florestais.

§ 2º Serão compatibilizadas as ações de política agrícola e de reforma agrária.

.....

.....

## **PROJETO DE LEI N.º 423, DE 2024**

**(Do Sr. Kim Kataguirí)**

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, para dispor sobre a utilização dos imóveis urbanos abandonados

**DESPACHO:**  
APENSE-SE À(AO) PL-3694/2021.



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal KIM KATAGUIRI

**PROJETO DE LEI Nº....., 2023**

**(Do Sr. Kim Kataguiri)**

Apresentação: 26/02/2024 15:52:00.767 - Mesa

PL n.423/2024

Altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, para dispor sobre a utilização dos imóveis urbanos abandonados.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, para dispor sobre a utilização dos imóveis urbanos abandonados.

Art. 2º A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, passa a vigorar com a seguinte alteração:

“Art. 4º-C Os municípios deverão fazer constar no plano diretor a destinação dos prédios urbanos abandonados há mais de cinco anos para moradia social e as diretrizes e instrumentos para a sua implementação”.

§ 1º A desapropriação se efetivará por meio de Decreto do chefe do Poder Executivo municipal”. (NR)

Art. 3º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

### JUSTIFICATIVA

O projeto de lei que ora apresento busca alterar o Estatuto das Cidades para direcionar os planos diretores no sentido de abordarem especificamente a destinação de prédios urbanos abandonados para moradia social.

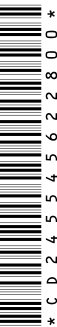
Hoje, São Paulo possui 588.978 domicílios vagos. A prefeitura de São Paulo mantém prédios vazios enquanto poderia destiná-los para servir de moradia às pessoas que vivem nas ruas ou em condições precárias.

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados

Anexo IV, 7º andar, gabinete 744

dep.kimkatguiri@camara.leg.br

CEP 70160-900 - Brasília-DF



\* C D 2 4 5 5 4 5 6 2 2 8 0 0 \*



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal KIM KATAGUIRI

Vale ressaltar que o [Plano Diretor](#) aprovado em 2014 prevê que os proprietários de imóveis ociosos na cidade de São Paulo devem ser notificados pela prefeitura para dar um uso ao local e, caso não o façam, poderão ter o IPTU aumentado progressivamente por cinco anos e, caso os imóveis continuem ociosos, poderão ser desapropriados pela Prefeitura. Atualmente, a cidade tem 188 imóveis que poderiam ser desapropriados, mas o município nunca fez isso porque não há um decreto, que deveria ser editado pela prefeitura, regulamentando como se daria o processo de desapropriação.

Com isso, a cidade mantém prédios vazios enquanto poderia destiná-los para servir de moradia às pessoas que vivem nas ruas ou em condições precárias. A maior cidade do país tem um déficit de 369 mil moradias e viu o número de pessoas em situação de rua disparar nos últimos anos.

A Constituição brasileira prevê que toda propriedade precisa atender a uma função social. Para cumprir essa determinação, o Plano Diretor paulistano instituiu o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), que fixa mecanismos para que o poder público notifique os imóveis ociosos e obrigue os proprietários a utilizá-los, seja para moradia, seja para atividades comerciais.

De acordo com dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), desde 2014, 1.852 imóveis foram notificados por descumprirem a função social da propriedade e, desse total, 253 proprietários deram uso ao seu imóvel, um total de 13%. A maioria deles fica na região central, com 174 imóveis passando a ser utilizados, inclusive, para moradia popular.

A política não tem como foco notificar domicílios vazios, como um apartamento, por exemplo, mas prédios inteiros ou cuja maior parte esteja sem uso. Um exemplo é um prédio que fica no número 1064 da Avenida Ipiranga, que tem mais de 50 apartamentos vazios, todos passíveis de desapropriação desde 2021, quando chegaram a quinta alíquota do IPTU progressivo. Na Avenida São João, 1151, também há um exemplo de imóvel nesta situação.

São considerados ociosos os imóveis não utilizados ou subutilizados por mais de um ano consecutivo ou não edificados — um exemplo de locais não edificados são os estacionamentos rotativos que funcionam apenas em um terreno térreo, sem nenhum prédio em cima. Quando os proprietários são notificados, têm um ano para apresentar ao poder público um projeto de utilização ou construção. (Fonte: <https://oglobo.globo.com/brasil/sao-paulo/noticia/2023/07/11/por-falta-de-decreto-prefeitura-de-sp-nao-desapropria-imoveis-que-poderiam-ser-transformados-em-moradia-social.ghtml> )

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados

Anexo IV, 7º andar, gabinete 744

dep.kimkatguiiri@camara.leg.br

CEP 70160-900 - Brasília-DF





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado Federal KIM KATAGUIRI

Mas passados nove anos da lei, faltou vontade política para colocar a política em prática.

A questão dos imóveis abandonados em São Paulo persiste há anos e nenhum governante municipal conseguiu resolver, em parte, por falta de vontade política. Não dá mais para esperar, é preciso obrigar os prefeitos a darem um destino a esse imóveis que, a meu ver, deve atender a população carente, em especial, aqueles em situação de rua que não tem condições de arcar com o aluguel.

Diante do exposto, peço o apoio dos nobres pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das sessões, 04 de dezembro de 2023.

---

**Deputado KIM KATAGUIRI**  
**(UNIÃO/SP)**

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados

Anexo IV, 7º andar, gabinete 744

dep.kimkatguiiri@camara.leg.br

CEP 70160-900 - Brasília-DF





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI  
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

<b>LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001</b>	<a href="https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:200107-10:10257">https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:200107-10:10257</a>
--	---



## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 3.694, DE 2021 Apensados: PL nº 2.808/2022 e PL nº 423/2024

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

**Autor:** Deputado FELIPE CARRERAS

**Relator:** Deputado FERNANDO MONTEIRO

## I - RELATÓRIO

Vem a esta Comissão o Projeto de Lei nº 3.964, de 2021, de autoria do Deputado Felipe Carreras. A iniciativa altera a Lei nº 13.465, de 2017, que “*dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e dá outras providências*”, e a Lei nº 10.406, de 2002, que “*Institui o Código Civil*”, para dar fim ao prazo de três anos durante o qual (i) o proprietário de imóvel arrecadado por abandono pode reivindicar sua posse e (ii) o poder público – município ou Distrito Federal – deve exercer posse provisória sobre o imóvel arrecadado. Na Lei nº 13.465/2017, a proposta ainda promove modificação (art. 65) no sentido de permitir que o município (ou o Distrito Federal) aliene o imóvel arrecadado, nos termos da legislação.

Segundo o autor, poucos municípios utilizam esse mecanismo: primeiro, em face da insegurança jurídica gerada pelo triênio entre a arrecadação e a aquisição da propriedade e, segundo, pela limitação de usos para o imóvel, definida na lei. Para S. Exa., as medidas propostas darão mais





segurança para que o poder público invista em imóveis arrecadados por abandono, além de abrir a possibilidade de vendê-los, quando isso se mostrar mais conveniente.

Apensados ao Projeto de Lei nº 3.694, de 2021, encontram-se o Projeto de Lei nº 2.808, de 2022, de autoria do Deputado Alexandre Frota, e o Projeto de Lei nº 423, de 2024, de autoria do Deputado Kim Kataguiri.

O Projeto de Lei nº 2.808, de 2022, autoriza o Poder Público a propor ações de desapropriação de bens imóveis sem uso ou abandonados por mais de 10 anos ou em relação aos quais não se pague o IPTU<sup>1</sup> a pelo menos 5 anos. De acordo com a proposta, esses imóveis devem preferencialmente fazer parte de programas de habitação popular.

O Projeto de Lei nº 423, de 2024, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, para determinar aos municípios que, no plano diretor, conste que imóveis abandonados há mais de cinco anos sejam destinados a moradia social, bem como as diretrizes e os instrumentos cabíveis para isso.

A matéria foi também distribuída à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é ordinário.

Não houve emendas.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Três projetos tramitam em conjunto e vêm a esta Comissão.

<sup>1</sup> Imposto Predial Territorial Urbano





O PL nº 3.694, de 2021, propõe que a propriedade de imóvel urbano objeto de processo de arrecadação por abandono possa ser transferida de imediato a município ou ao Distrito Federal, após a conclusão do devido processo administrativo. A proposta acrescenta a possibilidade de alienação dos imóveis.

O PL nº 2.808, de 2022, autoriza o Poder Público a propor ações de desapropriação de bens imóveis sem uso ou abandonados por mais de 10 anos ou em relação aos quais não se pague o IPTU a pelo menos 5 anos.

O PL nº 423, de 2024, altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, para determinar aos municípios que, no plano diretor, conste que imóveis abandonados há mais de cinco anos sejam destinados a moradia social.

Passo à análise.

Os projetos se relacionam, integral ou parcialmente, ao instituto da arrecadação de imóveis abandonados, previsto no Código Civil e na Lei nº Lei nº 13.465, de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana.

Embora bastante antigo – já era previsto no Código Civil de 1916 – o instituto da arrecadação de imóveis abandonados nunca foi utilizado de forma consistente. Mesmo com os aperfeiçoamentos trazidos pelo Código Civil de 2002 e pela lei de regularização fundiária rural e urbana, aqui citados, a arrecadação permaneceu sendo pouca usada. Poucos municípios incorporaram o instituto à sua legislação urbanística e boa parte o fez ainda antes de serem detalhadas as regras aplicáveis à arrecadação (Lei nº 13.465, de 2017).

Tudo indica que ainda pairam dúvidas sobre se os termos da legislação em vigor são suficientes para que o poder público atue com a devida





segurança jurídica. Essa é a visão do autor do PL nº 3.694, de 2021, com a qual concordo. O interregno obrigatório de três anos entre a arrecadação do imóvel desocupado e o registro da propriedade, pela prefeitura, diminui tanto o esforço político pela adoção da via da arrecadação como a realização de investimentos no imóvel arrecadado, em vista da chance de o proprietário reclamar a posse em período tão longo, usando para isso pedido administrativo ou, até, judicial.

Além desse problema temporal, o texto legal em vigor não prevê que o imóvel arrecadado possa ser vendido, para que recursos da venda sejam usados em políticas urbanas, especialmente em ações que visem à redução da carência habitacional. A propósito, o direcionamento dos imóveis arrecadados à moradia para pessoas de baixa renda é o cerne dos projetos apensados.

Identificados possíveis entraves legais para o uso do instituto da arrecadação, cumpre saber se o texto de algum dos projetos os elimina.

A proposta que oferece soluções mais convincentes é, de fato, o Projeto de Lei nº 3.694, de 2021, uma vez que põe fim ao intervalo de três anos e passa a permitir a alienação do imóvel arrecadado. Algumas observações, no entanto, precisam ser feitas.

O intervalo de três anos entre o fim do processo administrativo de arrecadação e a constituição de domínio pleno pelo poder público expressa a tentativa do legislador de proteger o instituto da propriedade privada, que é um dos fundamentos constitucionais. Ele não quis, por certo, banalizar o processo de arrecadação, facilitando o uso dele em lugar, por exemplo, da aplicação de tributação progressiva sobre o imóvel ou do processo de desapropriação, que requer indenização ao proprietário.

Ocorre que a própria história vem demonstrando que o instituto da arrecadação, se não foi banalizado, também não tem sido usado, o que não é problema menor. O rigor na proteção à propriedade, como tem sido feita aqui,





pode ser excessivo, especialmente se for considerado que o início do processo de arrecadação só pode se dar depois de o proprietário cessar os atos de posse sobre o imóvel e não adimplir, por cinco anos, os ônus fiscais sobre o imóvel.

Em razão de haver esse dilema, proponho em substitutivo que o prazo para que o proprietário se manifeste, impugnando a arrecadação, passe de trinta para noventa dias após a notificação. Entendo que o prazo de trinta dias pode comprometer tanto a procura do responsável como a resposta dele; como já se está querendo poupar três anos na conclusão do processo de arrecadação, não há mal em se garantir mais tempo ao titular do domínio do imóvel, a fim de que se pronuncie (se deseja ou não retomar a posse, observados os encargos).

Além disso, no § 5º do art. 64 da Lei nº 13.465, de 2017, sugiro que a contestação do processo de arrecadação, uma vez finalizado, só possa se dar por via judicial. Na redação do projeto, isso não está claro. Também deixei de lado a especificação do motivo da contestação (caracterização do abandono do imóvel), pois podem haver outras razões para se recorrer à Justiça. Ainda, no que respeita a despesas com pagamento de tributos que tenham sido recolhidos ao longo do tempo em que o imóvel esteve sob propriedade do município (supondo que o antigo proprietário retome o imóvel por decisão judicial), penso que isso não faz sentido, de vez que o imóvel arrecadado, já na qualidade de bem público, ficaria isento de IPTU, salvo se fosse destinado a atividade privada.

Com respeito à possibilidade de alienação do imóvel, recomendo que o ato possa se dar apenas se respeitado intervalo de três anos após o fim do processo de arrecadação e desde que não exista demanda judicial em vigor a respeito da situação do imóvel. Essa cautela parece necessária para evitar que terceiros sejam prejudicados caso se decida, na esfera judicial, pela retomada do imóvel por antigo proprietário. Achei por bem,





ainda, determinar que recursos provenientes da venda de imóvel arrecadado sejam empregados de acordo com o previsto no plano diretor ou em lei municipal específica, na linha indicada pelos projetos apensados.

Por sua vez, no texto do Código Civil, art. 1.276, foram feitos pequenos ajustes de técnica legislativa, os quais não alteram a ideia básica do Projeto de Lei nº 3.694, de 2021.

Finalmente, defendo que o texto proposto passe a valer para os procedimentos de arrecadação que tenham início posterior à vigência da lei, de sorte a preservar a segurança jurídica, mantendo a previsibilidade. Para os que já tenham sido iniciados, continuariam a ser aplicadas as regras em vigor na abertura do processo administrativo.

Sendo o que tinha a dizer, voto pela **APROVAÇÃO**, do Projeto de Lei nº 3.694, de 2021, do Projeto de Lei nº 2.808, de 2022, e do Projeto de Lei nº 423, de 2024, **na forma do Substitutivo anexo**.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2025.

**Deputado FERNANDO MONTEIRO**  
Relator





**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**SUBSTITUTIVO AOS PROJETOS DE LEI Nº 3.694, DE 2021; Nº 2.808, DE 2022; E Nº 423, DE 2024**

Altera a Lei nº 13.465, de 2017, e a Lei nº 10.406, de 2002, para dispor sobre o procedimento de arrecadação de imóveis abandonados.

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** Esta Lei altera a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre o procedimento de arrecadação de imóveis abandonados.

**Art. 2º** A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 64.....

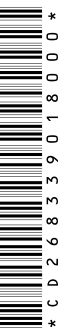
§ 2º.....

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de noventa dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 5º Se decisão judicial contrária à arrecadação suceder à conclusão do processo administrativo, fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento, em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido após ter assumido a propriedade do imóvel. ” (NR)

“Art. 65. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser:

I - destinados a programas habitacionais, à prestação de serviços públicos e ao fomento da Reurb-S;





II - objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis sem fins lucrativos, no interesse do Município ou do Distrito Federal; ou

III - alienados, nos termos da legislação, desde que os recursos se destinem a finalidades previstas no plano diretor ou em lei municipal específica.

Parágrafo único. A alienação prevista no inciso III somente poderá ser realizada três anos após o Município ou o Distrito Federal ter assumido a propriedade do imóvel e desde que inexistir demanda judicial pendente contra a decisão administrativa de arrecadação.” (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 alteração:

“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, após a conclusão do devido processo administrativo, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

.....” (NR)

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação oficial, não se aplicando a procedimentos de arrecadação já iniciados nessa data, os quais continuarão submetidos às regras anteriores.

**Parágrafo único.** Considera-se iniciado o procedimento de arrecadação com a abertura do processo administrativo, conforme previsto no artigo 64, § 2º, inciso I, da Lei nº 13.465, de 2017.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2025.





CÂMARA DOS DEPUTADOS  
Gabinete do Deputado Fernando Monteiro – PSD/PE

**Deputado FERNANDO MONTEIRO**  
Relator

Apresentação: 06/04/2026 16:13:10.187 - CDU  
PRL 1 CDU => PL 3694/2021

**PRL n.1**

Câmara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 243 | CEP 70160-900 – Brasília/DF  
Tels (61) 3215-5243/3243 | [dep.fernandomonteiro@camara.leg.br](mailto:dep.fernandomonteiro@camara.leg.br)



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD268339018000>  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Fernando Monteiro



\* C D 2 6 8 3 3 9 0 1 8 0 0 0 \*



Câmara dos Deputados

**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

**PROJETO DE LEI Nº 3.694, DE 2021**

**III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.694/2021, do PL nº 2.808/2022 e do PL nº 423/2024, apensados, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Fernando Monteiro.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Keniston Braga - Presidente, Adriano do Baldy, Antônio Doido, Eli Borges, João Cury, Joseildo Ramos, Luiza Erundina, Natália Bonavides, Fernando Monteiro, Hildo Rocha, Jilmar Tatto, Max Lemos, Renata Abreu, Thiago Flores e Toninho Wandscheer.

Sala da Comissão, em 29 de abril de 2026.

Deputado KENISTON BRAGA  
Presidente



# SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 3.694, DE 2021

(Apensados: PL nº 2.808/2022 e PL nº 423/2024)

Altera a Lei nº 13.465, de 2017, e a Lei nº 10.406, de 2002, para dispor sobre o procedimento de arrecadação de imóveis abandonados.

O Congresso Nacional decreta:

**Art. 1º** Esta Lei altera a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre o procedimento de arrecadação de imóveis abandonados.

**Art. 2º** A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 64.....

.....

§ 2º.....

.....

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de noventa dias, contado da data de recebimento da notificação.

.....

§ 5º Se decisão judicial contrária à arrecadação suceder à conclusão do processo administrativo, fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento, em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido após ter assumido a propriedade do imóvel.” (NR)

“Art. 65. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser:

I - destinados a programas habitacionais, à prestação de serviços públicos e ao fomento da Reurb-S;

II - objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis sem fins lucrativos, no interesse do Município ou do Distrito Federal; ou



III - alienados, nos termos da legislação, desde que os recursos se destinem a finalidades previstas no plano diretor ou em lei municipal específica.

Parágrafo único. A alienação prevista no inciso III somente poderá ser realizada três anos após o Município ou o Distrito Federal ter assumido a propriedade do imóvel e desde que inexista demanda judicial pendente contra a decisão administrativa de arrecadação.” (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 alteração:

“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, após a conclusão do devido processo administrativo, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

.....” (NR)

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor após decorridos cento e oitenta dias de sua publicação oficial, não se aplicando a procedimentos de arrecadação já iniciados nessa data, os quais continuarão submetidos às regras anteriores.

**Parágrafo único.** Considera-se iniciado o procedimento de arrecadação com a abertura do processo administrativo, conforme previsto no artigo 64, § 2º, inciso I, da Lei nº 13.465, de 2017.

Sala da Comissão, em 29 de abril de 2026.

Deputado **KENISTON BRAGA**  
Presidente

