



Estado de Rondônia
Poder Legislativo
Câmara Municipal de Porto Velho
GABINETE DO VEREADOR DR. SANTANA

ANTEPROJETO DE LEI Nº. 50/2025/GVDS/CMPV

"Dispõe sobre o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos privados abandonados no Município de Porto Velho, estabelece critérios para sua identificação e destinação, e dá outras providências."

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**, no uso das atribuições legais que lhe confere o artigo 87, IV, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho;

CONSIDERANDO a abundância de imóveis abandonados e subutilizados em áreas dotadas de infraestrutura urbana, sobretudo no Centro da cidade, arredores, Distritos e Comunidades;

CONSIDERANDO que muitos desses imóveis se encontram em mau estado de conservação e podem apresentar risco de desabamento, oferecendo perigo aos pedestres e aos que ali transitam diariamente;

CONSIDERANDO o princípio constitucional da função social da propriedade;

CONSIDERANDO que, a teor do art. 1.276 do Código Civil Brasileiro, Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município;

CONSIDERANDO o disposto pelos artigos 64 e 65, Capítulo IX, da Arrecadação de Imóveis Abandonados, Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Faz saber que a CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO VELHO aprova e eu, sanciono a seguinte **LEI**:

Art. 1º O imóvel urbano privado que apresentar sinais de abandono poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três (03) anos depois, à propriedade do Município, nos termos do artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 e dos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Parágrafo único. A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco (05) anos.

Art. 2º Caberá à Secretaria Municipal de Regularização Fundiária, Habitação e Urbanismo - SEMUR iniciar processo administrativo que deverá conter:

I - Laudo Técnico de Vistoria, assinado por 2 (dois) servidores municipais qualificados, contendo documentação comprobatória dos sinais de abandono do imóvel;

II - Certidão de Ônus Reais referente ao imóvel, se este tiver matrícula inscrita no Registro Geral de Imóveis; e

III - Certidão de débitos do IPTU.

§ 1º Havendo outra secretaria, órgão, instituição ou empresa pública municipal identificado imóvel urbano que apresente as características descritas no art. 1º deste Decreto, esta deverá informar e recomendar à SEMUR uma avaliação quanto ao interesse, conveniência e oportunidade para a arrecadação do referido imóvel.

§ 2º Caso não seja possível extrair a certidão de débitos do IPTU do site da Secretaria Municipal de Fazenda - SEMFAZ, o processo administrativo será encaminhado à referida Secretaria para, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, verificar a existência de ônus fiscais.

§ 3º Caso presente toda documentação prevista nos incisos I a III do caput, o processo de arrecadação será remetido ao titular da pasta em que se originou o processo para ser determinado o prosseguimento da arrecadação.

Art. 3º Caso decidido pelo prosseguimento do processo administrativo, o proprietário será notificado do processo de arrecadação do imóvel e do direito de apresentar defesa contra a arrecadação, preferencialmente no endereço constante no cadastro do imóvel ou em sua matrícula.

§ 1º A notificação deverá conter necessariamente a informação de que o particular poderá apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de recebimento da notificação, bem como a referência do processo administrativo de arrecadação em curso.

§ 2º A notificação, que será expedida por via postal com aviso de recebimento - AR será considerada efetuada apenas quando comprovada a entrega ao responsável pelo imóvel ou após transcorrido o prazo previsto no parágrafo 3º deste artigo.

§ 3º Em todo caso, proceder-se-á também a notificação por edital, do qual deverão constar, de forma resumida, a localização, a descrição do imóvel a ser arrecadado, a referência do processo administrativo de arrecadação e o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da publicação do edital de notificação no Diário Oficial, para, querendo, oferecer impugnação.

§ 4º Após a publicação no Diário Oficial, deverá a administração fixar cópia da notificação publicada na frente do imóvel no prazo de 5 (cinco) dias úteis, o que não modificará a data para a defesa estipulada no Diário Oficial.

§ 5º O agente público deverá tirar foto do edital fixado na frente do imóvel a fim de instruí-lo no processo administrativo.

§ 6º Após o transcurso do prazo de impugnação, os autos, com ou sem resposta do titular do domínio, serão remetidos à Procuradoria Geral do Município - PGM, para análise, no prazo legal.

§ 7º A ausência de manifestação do titular do domínio, no prazo conferido por este Decreto, será interpretada como concordância com a arrecadação.

Art. 4º Na hipótese de o proprietário do imóvel manifestar, no processo administrativo de arrecadação, interesse em recuperar e dar utilização ao imóvel e, se for o caso, extinguir os débitos fiscais, o proprietário do imóvel será convidado a assinar Termo de Compromisso com a municipalidade, no qual estarão estabelecidas as seguintes condições e prazos:

I - o proprietário do imóvel terá prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, após o recebimento da notificação do processo administrativo de arrecadação, para protocolar requerimento de processo de obras;

II - a contar da data de abertura do processo de obras, o proprietário do imóvel terá prazo de 12 (doze) meses para iniciar as obras;

III - a contar da data de emissão da Licença de Obras, o proprietário terá prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão das obras;

IV - o prazo entre a data do recebimento da notificação do processo administrativo de arrecadação pelo proprietário do imóvel e o aceite das obras não poderá ultrapassar o período de 36 (trinta e seis) meses;

V - os eventuais débitos fiscais do imóvel com a municipalidade deverão ser quitados integralmente no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo o valor ser parcelado, a critério da SEMUR ou, caso os débitos estejam inscritos em dívida ativa, a critério da PGM; e

VI - qualquer desrespeito aos prazos previstos nos incisos anteriores deste artigo autorizará a retomada do processo administrativo de arrecadação, cabendo essa decisão ao Titular da Pasta em que se originou o referido processo.

Art. 5º No Termo de Compromisso assinado pelo proprietário do imóvel deverá ser prevista multa contratual no valor mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e máximo de R\$100.000,00 (cem mil reais), calculado segundo as seguintes características e condições do imóvel, alvo do processo administrativo de arrecadação, no caso de descumprimento do Termo de Compromisso:

I - 22,57 UFIR por m² edificado em imóveis situados nas I e II Regiões Administrativas;

II - 15,05 UFIR por m² edificado em imóveis tombados ou preservados pelo patrimônio cultural nas I e II Regiões Administrativas;

III - 32,60 UFIR por m² de área de terreno em lotes sem edificação nas I e II Regiões Administrativas;

IV - 10,03 UFIR por m² edificado em imóveis tombados ou preservados pelo patrimônio cultural nas demais Regiões Administrativas;

V - 17,55 UFIR por m² edificado em imóveis situados nas demais Regiões Administrativas; e

VI - 25,08 UFIR por m² de área de terreno em lotes sem edificação nas demais Regiões Administrativas;

§ 1º A multa contratual será determinada pelo enquadramento que resultará em maior valor, respeitados os valores mínimos e máximos estabelecidos no caput.

§ 2º Os valores constantes do caput serão corrigidos a cada 1º de janeiro pelo IPCA.

Art. 6º O Termo de Compromisso será elaborado conforme modelo no Anexo Único deste Decreto, devendo conter as seguintes assinaturas:

I - do responsável pela Pasta em que se originou o processo de arrecadação do imóvel; e

II - do proprietário do imóvel ou seu representante legal, devidamente qualificado no processo de arrecadação do imóvel.

§ 1º Em caso de descumprimento do Termo de Compromisso por parte do proprietário do imóvel, deverá ser aplicada a sanção prevista na Cláusula 5ª do Termo de Compromisso e, caso não seja quitada a multa no prazo assinalado, será encaminhada para a Procuradoria Geral do Município para inscrição na dívida ativa e ainda para adoção das providências judiciais cabíveis. § 2º Os recursos oriundos da aplicação de multa contratual por descumprimento do Termo de Compromisso serão direcionados ao Fundo de Conciliação e Mediação Administrativa em Conflitos Fundiários Urbanos.

Art. 7º O Titular da SEMUR, Secretaria originária do processo administrativo, tendo decidido pelo prosseguimento da arrecadação do imóvel, encaminhará o processo administrativo ao Chefe do Poder Executivo Municipal para decisão final, podendo este declarar a arrecadação do imóvel por meio de Decreto.

Art. 8º O imóvel arrecadado, como bem vago, passará à propriedade definitiva do Município, após três (03) anos da publicação do Decreto que declara sua arrecadação.

Parágrafo único. 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, 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, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 9º O imóvel arrecadado durante os três (03) anos imediatamente seguintes à publicação do Decreto que declara sua arrecadação e antecede a propriedade definitiva pela municipalidade poderá ser destinado a:

I - prestação de serviços públicos;

II - concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município; ou

III - cessão onerosa a terceiros interessados em explorar economicamente o imóvel, mediante contrapartida de conservação, restauração ou reconstrução, totais ou parciais do imóvel, por meio de chamamento e concurso públicos.

Parágrafo único. As possibilidades previstas para destinação do imóvel arrecadado nas condições e período especificados no caput não poderão ultrapassar o período indicado de três (03) anos, podendo a atividade que ocupar o imóvel neste lapso temporal ser renovada posteriormente, quando da aquisição definitiva da propriedade pela municipalidade.

Art. 10. O imóvel arrecadado, passados os três (03) anos de sua arrecadação e, já em propriedade definitiva pela municipalidade, será destinado a: I - programas de habitação social; II - prestação de serviços públicos; III - fomento da Reurb-S;

IV - concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município; ou

V - alienação, caso, após consolidada a propriedade em favor do Município, não tiver o imóvel arrecadado nenhuma das destinações previstas nos incisos anteriores

§ 1º No caso de não haver oportunidade ou recursos imediatamente disponíveis para o Poder Executivo Municipal incluir o imóvel arrecadado em programas ligados aos incisos I a IV deste artigo, este imóvel será disponibilizado para alienação, por leilão, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 2º Em sendo realizada a alienação, na forma prevista no inciso V deste artigo, o valor arrecadado deverá ser dividido em partes iguais para destinação ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e ao Fundo Municipal de Conservação do Patrimônio Cultural.

Art. 11. No caso do imóvel arrecadado ser Bem Tombado pela esfera estadual ou federal, os respectivos órgãos de tutela poderão exercer direito de preempção.

Art. 12. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 12 de Maio de 2025.

DR. SANTANA

3º Vice-presidente da Câmara Municipal
Vereador - PRD

JUSTIFICATIVA

A presente proposta de Lei visa regulamentar, no âmbito do Município de Porto Velho, o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos privados abandonados no Município de Porto Velho/RO, nos termos do artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro e dos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465/2017; estabelece critérios para identificação e notificação dos proprietários; disciplina a celebração de Termo de Compromisso; define prazos, sanções e formas de destinação dos bens arrecadados; e dá outras providências.

A iniciativa justifica-se diante da crescente quantidade de imóveis abandonados ou subutilizados localizados em áreas dotadas de infraestrutura urbana, especialmente na região central da cidade, nos Distritos e em diversas comunidades. Tais imóveis, muitas vezes em avançado estado de deterioração, além de comprometerem a paisagem urbana, representam risco à segurança pública, à saúde e ao bem-estar da população, servindo como foco para práticas ilícitas ou degradantes.

A Lei visa conferir segurança jurídica e padronização aos atos administrativos relacionados à arrecadação desses imóveis, estabelecendo critérios objetivos para sua identificação, notificação dos proprietários, tramitação do processo administrativo, celebração de Termo de Compromisso com prazos e obrigações específicas, e, se for o caso, efetiva incorporação ao patrimônio público municipal.

O instrumento da arrecadação permitirá ao Município ampliar sua base patrimonial e, ao final do processo, dispor dos imóveis para fins de interesse social, concessões, leilões ou programas de habitação, o que pode gerar receita, reduzir gastos com áreas degradadas e fomentar a economia local por meio de novas ocupações e investimentos.

Sala das Sessões, 12 de Maio de 2025.

DR. SANTANA

3º Vice-presidente da Câmara Municipal
Vereador - PRD

Controle próprio nº. 39/2025.

SEU DESATADOR GERAL DE NÓS (DGN)!

Rua Belém, 139, Bairro Embratel, Porto Velho/RO, CEP 76820-734



Assinado por **Devonildo De Jesus Santana** - Vereador - Em: 12/05/2025, 10:21:23