



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Estado de São Paulo



EXPEDIENTE
DATA 29/01/2026
PROTOCOLO N° 736/2026

PROJETO DE LEI N° 3/2026

Dispõe sobre a criação do Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados e estabelece medidas de intervenção, uso social provisório e alienação de imóveis abandonados.

Art. 1º Fica instituído o Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados (CMIA) no Município de Várzea Paulista.

Parágrafo único. O CMIA tem por finalidade identificar, registrar e monitorar imóveis urbanos em situação de abandono que comprometam a segurança, a saúde pública e a ordem urbana.

Art. 2º Serão considerados imóveis em situação de não cumprimento da função social com risco à coletividade, para fins de aplicação das medidas de fiscalização, limitação administrativa e instauração de procedimento de intervenção e arrecadação previstos nesta Lei, aqueles que, após processo administrativo e avaliação técnica, cumulativamente ou não, apresentarem indícios de abandono.

§ 1º Os indícios de que trata o caput incluem:

I – sinais evidentes de ausência de manutenção, risco estrutural grave, risco de desabamento ou de incêndio, ou proliferação de vetores que comprometam a saúde pública e a ordem urbana;

II – a desocupação ou subutilização injustificada por período superior a 12 (doze) meses, verificada mediante vistoria técnica e ausência de resposta à notificação do proprietário;

III – acúmulo de débitos do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) por período superior a 2 (dois) anos, sem parcelamento ou acordo de quitação válido;

IV – a não localização do proprietário ou responsável pelo imóvel após o esgotamento de 3 (três) tentativas oficiais de notificação, devidamente registradas em ato público.

§ 2º A mera existência dos indícios elencados no § 1º, isoladamente, não caracteriza o abandono para fins de perda da propriedade, mas serve como fundamentação para o início do processo administrativo de intervenção e para a notificação do proprietário, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Art. 3º Constatados pelo menos um dos indícios previstos no art. 2º e iniciado o processo administrativo, o Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel, por meio de aviso de recebimento ou edital, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogável



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Estado de São Paulo



justificadamente por igual período, promova a limpeza, segurança e regularização do bem, sob pena de:

I – ser o imóvel objeto de intervenção administrativa compulsória, devidamente motivada pelo risco à saúde pública ou segurança urbana, para execução de medidas emergenciais de limpeza, capina e roçada, segurança e salubridade, incluindo o fechamento do imóvel, de seus muros, grades, portas e janelas;

II - em caso de risco estrutural do imóvel, através de laudo técnico comprobatório, o Poder Público Municipal poderá executar a demolição compulsória do imóvel ou parte dele;

III – serem os custos das ações emergenciais referidas no inciso I cobrados do proprietário, mediante lançamento na guia do IPTU do exercício correspondente, com posterior inscrição em dívida ativa e cobrança por meio de execução fiscal, em caso de inadimplência, independentemente da instauração ou da conclusão de processo de desapropriação ou de arrecadação do imóvel, sem prejuízo das penalidades administrativas anteriormente aplicadas.

IV – inclusão do imóvel nas sanções previstas no Plano Diretor Municipal ou instauração de procedimento de arrecadação por abandono imobiliário, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e do Código Civil;

V - ser o imóvel destinado a uso social provisório, somente após esgotadas as tentativas legais de localização e notificação do proprietário, e desde que tal uso coadune-se com as medidas de segurança e salubridade já executadas.

Art. 4º Quando esgotadas as tentativas de notificação e regularização pelo proprietário, após o prazo estabelecido no Artigo 2º, inciso II, e persistindo o risco à coletividade ou a ofensa à função social da propriedade, o Executivo Municipal poderá:

I – declarar o imóvel de utilidade pública (DUP) ou interesse social (DIS) para os fins de desapropriação, nos termos da lei federal; ou

II – instaurar o procedimento de arrecadação do imóvel urbano abandonado, nos termos do art. 1.276 do Código Civil e do art. 64 da Lei Federal nº 13.465/2017 (Lei da REURB), sendo a inércia do proprietário notificado interpretada como concordância com a arrecadação.

Art. 5º Os imóveis declarados de utilidade pública poderão ser:

I – destinados, provisória ou temporariamente, à finalidade que melhor atenda ao interesse público; a critério do Poder Executivo.

II – utilizados pelo Executivo Municipal para finalidades de interesse coletivo.

Art. 6º Enquanto estiver em curso o processo de desapropriação ou o processo de arrecadação por abandono, o Executivo Municipal poderá, com base no poder de polícia e no instituto da limitação administrativa, e mediante decisão devidamente motivada em virtude de risco iminente ou para garantir a salubridade pública, intervir no imóvel para:



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Estado de São Paulo



I – executar obras de cercamento, limpeza, segurança e controle de pragas e prevenção de riscos estruturais ou de incêndio;

II – impedir o uso indevido por terceiros que comprometa a segurança ou a destinação futura do bem;

III – instalar equipamentos ou serviços de interesse coletivo e urgentes, desde que estritamente provisórios e que não comprometam a estrutura do bem ou o direito de retomada pelo proprietário; caso cabível; e

IV – destinar temporariamente o imóvel ao uso público ou comunitário, mediante Termo de Permissão de Uso Revogável e Precário, até a decisão definitiva do processo de desapropriação ou arrecadação.

§ 1º As ações previstas neste artigo, por representarem restrição ao direito de propriedade, serão devidamente registradas em processo administrativo próprio, com ampla publicidade, notificação e fundamentação técnica.

§ 2º A intervenção exercida sob o título de limitação administrativa ou poder de polícia não impede posterior indenização, se devida, conforme os trâmites do processo de desapropriação ou regras de ressarcimento previstas na Lei Federal nº 13.465/2017 (Lei da REURB).

§ 3º O disposto neste artigo não afasta a obrigação do Executivo Municipal de empregar todos os esforços para localizar e notificar o proprietário no início do processo administrativo.

Art. 7º O processo administrativo de arrecadação conterà em sua instrução relatório técnico circunstanciado, com a descrição das condições do imóvel e da situação de abandono.

§ 1º A fiscalização municipal elaborará relatório técnico circunstanciado, acompanhado de registros fotográficos, contendo:

I - comprovação da ausência de manutenção e uso contínuo;

II - inexistência de posse legítima ou vigilância ativa;

III - indícios de degradação física, insegurança ou salubridade.

Art. 8º Se o proprietário optar por manter o imóvel, deverá assinar Termo de Compromisso elaborado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 9º Após o processo de desapropriação o Executivo Municipal deverá dar a correta função social ao imóvel, sendo esta analisada tecnicamente conforme as características do imóvel/terreno. Não sendo vedada a sua permuta ou alienação, a fim de recuperar os custos investidos com a sua manutenção.

Art. 10º As despesas decorrentes da eventual execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário, observada a disponibilidade financeira.

,



Câmara Municipal de Várzea Paulista

Estado de São Paulo



Art. 11º Concluído o processo de desapropriação, o Executivo Municipal poderá mediante avaliação técnica e interesse público, alienar o imóvel desapropriado, observando os seguintes critérios:

I - a alienação dependerá de autorização legislativa específica, conforme a Lei Orgânica do Município de Várzea Paulista;

II - os recursos arrecadados com a alienação do imóvel, caso ocorra, deverão ser destinados preferencialmente a ações de desenvolvimento urbano e manutenção do patrimônio público municipal.

III - o edital de alienação deverá conter cláusulas que assegurem o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 12 Esta Lei será regulamentada pelo Executivo Municipal em até 90 (noventa) dias.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 29 de janeiro de 2026

(GUILHERME CESAR ZAFANI)
VEREADOR

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei visa instituir o Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados no Município de Várzea Paulista, criando mecanismos para identificação, fiscalização e tratamento de imóveis urbanos que não cumprem a função social da propriedade.

Imóveis abandonados geram riscos à segurança, à saúde pública e à ordem urbana, contribuindo para a degradação dos bairros e para a proliferação de situações que afetam diretamente a qualidade de vida da população. A proposta busca permitir ao Poder Público a adoção de medidas administrativas proporcionais, sempre respeitando o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

O projeto encontra amparo na Constituição Federal, no Código Civil e na Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, oferecendo instrumentos legais para a regularização dos imóveis e, quando necessário, sua destinação ao interesse coletivo.



Câmara Municipal de Várzea Paulista Estado de São Paulo



Diante do exposto, solicita-se o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei, por se tratar de matéria de relevante interesse público para o Município de Várzea Paulista.

**(GUILHERME CESAR ZAFANI)
VEREADOR**

**DE-SE CIÊNCIA AO
DOUTO PLENÁRIO:**

**ELISEU NOTÁRIO ALVES
PRESIDENTE**

**LEITURA PROCEDIDA NA
SESSÃO DE 03-02-26**

**ELISEU NOTÁRIO ALVES
PRESIDENTE**



CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA PAULISTA



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Várzea Paulista. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://varzeapaulista9.siscam.com.br/Documentos/Validate?chave=N4US-1KJB-V67B-0B17>, ou vá até o site <https://varzeapaulista9.siscam.com.br/Documentos/Validate> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: N4US-1KJB-V67B-0B17