

Trata-se de projeto de lei ordinária que *“Regula o procedimento para aplicação do Art. 1.276 do Código Civil-Instituto do Abandono, e dá outras providências”*, de autoria do nobre Vereador Anselmo Rolim Neto.

Os Arts. 1º a 6º regulam o procedimento para *“encampação”* e *“arrecadação de imóveis urbanos abandonados”* do Município, de acordo com as normas do Código Civil, cabendo ao Chefe do Executivo, por decreto, a *“arrecadação do imóvel, ficando este sob a guarda e posse do Município, que deverá tomar os devidos cuidados com o imóvel”*; o Art. 7º refere que a *“Secretaria de Negócios Jurídicos do Município adotará, decorrido o triênio estabelecido nesta Lei, sem manifestação do proprietário, as medidas judiciais cabíveis para regularização, na esfera cartorial, do imóvel arrecadado”*; seguindo-se as cláusulas financeiras e de vigência da Lei (Arts. 8º e 9º).

Segundo a justificativa do projeto: *“Temos que concluir que os proprietários que deixam seus imóveis acumularem débitos fiscais, abandonados materialmente, deixando o mesmo perecendo, expondo toda a vizinhança a problemas de proliferação de pragas, insetos (dengue) e crimes, da ordem que a presente proposta quer e tem a finalidade de dar suporte a solução de dois problemas freqüentes de nosso município, saúde e educação...”*

O Código Civil Brasileiro, nos seus Arts. 1.275 e 1.276, estabelece os modos *voluntários e involuntários de perda do direito de propriedade*, e, especificamente o *“abandono”*, que o presente projeto busca regulamentar no âmbito do Município, se traduz em *“ato unilateral do qual o titular do direito sobre a coisa, voluntariamente, se desfaz dele (art. 1.275, III)”*:¹

“Da Perda da Propriedade

¹ In Novo Código Civil Explicado e Aplicado ao Processo, de WILSON GIANULO, Ed. Jurídica Brasileira, pág. 1514, 2ª. edição, janeiro de 2004.

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.”

De acordo com Enunciados aprovados pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal – CEJ – Jornada STJ, com relação ao Art. 1.276 do CC:

Enunciado 242 do CEJ: “A aplicação do art. 1.276 depende do devido processo legal, em que seja assegurado ao interessado demonstrar a não-cessação da posse”.

Enunciado 243 do CEJ: “A presunção de que trata o § 2º do art. 1.276 não pode ser interpretada de modo a contrariar a norma-princípio do art. 150, IV, da Constituição da República”.

A título de esclarecimentos a respeito da matéria, pode-se afirmar, segundo os ditames do Código Civil, e reproduzido no projeto, que *“bem vago”* é o *imóvel urbano* que poderá ser arrecadado (apreensão administrativa) pelo Município, *em decorrência de ter sido abandonado pelo seu proprietário, voluntariamente*, e que não se encontrar na posse de outrem, passando, tres (3) anos depois, para o *domínio do Município*. Há necessidade de intenção abdicativa pelo titular do direito sobre a coisa, eis que simples descuido não caracteriza o abandono. Entretanto somente após o decurso do referido prazo, é que se configurará o *abandono*, e o *bem imóvel arrecadado, não reclamado por ninguém, como bem vago, passará ao domínio público*. (OBS: Encampação tem sentido diverso do empregado no projeto: em direito administrativo, significa a retomada do serviço público, em razão de interesse ou utilidade pública, pagando a

Administração uma indenização ao concessionário pela rescisão do contrato de concessão de serviço público antes de seu término (in Dicionário Jurídico, de MARIA HELENA DINIZ, Ed. Saraiva.)

Complementando os esclarecimentos ora deduzidos, pode-se também dizer que, forte no § 2º do Art. 1.276 do Código Civil, supratranscrito, para configurar o abandono, é preciso que o *proprietário tenha feito cessar os atos de posse sobre o imóvel* e ainda, para *presumir a renúncia do domínio*, há de se constatar tenha o proprietário do bem deixado de *satisfazer os ônus fiscais* nele incidentes, ou seja, o *Imposto Predial Territorial Urbano-IPTU (Art. 2º, inc. IV)*, tendo de ser considerado o inadimplemento *persistente* e não pontual, a indicar o despojamento da propriedade urbana pelo seu titular, a projetar-se no tempo, sujeitando-se, daí, à *arrecadação*.

De outro lado, o *caput* do Art. 1.276 do Código Civil referenciado, expressa-se no sentido de “poderá ser arrecadado”, seguindo o projeto a mesma orientação, na redação do seu *Art. 2º caput*: “*Poderá haver a ...arrecadação do imóvel urbano quando concorrerem as seguintes circunstâncias:*”, do que se extrai a *facultatividade* na utilização do instrumento da arrecadação do bem vago pelo Município, não se olvidando a ampla defesa a ser concedida ao interessado, na forma do *Parágrafo único* do *Art. 5º* do projeto, a possibilitar o *levantamento* da arrecadação, mediante *pagamento dos tributos em atraso*, consoante previsão do *Art. 6º*.

Atualmente o direito de propriedade, assegurado pela Constituição da República, impende seja exercido tendo em vista a *função social da propriedade*, e o instituto ora analisado objetiva evitar a *utilização inadequada* dos imóveis urbanos, mediante a utilização do instrumento de arrecadação do bem vago, intencionalmente abandonado pelo proprietário, aliado à persistente inadimplência no pagamento do IPTU, prolongada no tempo, a prejudicar o bem-estar da população.

Com respeito às providências do Poder Público Municipal, em face de imóveis “*abandonados*”, impondo penalidades aos proprietários, o Município editou a Lei nº 7.744, de 17 de abril de 2006, que “Dispõe sobre fechamento de casas e barracões abandonados e dá outras providências,” estabelecendo, nos seus Arts. 1º a 3º, o que segue:

“Art. 1º - Os proprietários de casas ou barracões vazios ficam obrigados, desde que comprovado seu abandono, a vedar com tijolo ou grades de ferro as portas e janelas do imóvel.

Art. 2º - Constatado o abandono do imóvel, o proprietário será intimado para proceder o fechamento no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 3º - O descumprimento da intimação acarretará multa no valor de R\$ 3.000,00(três mil reais).

Parágrafo Único - Persistindo o descumprimento da obrigação prevista nesta Lei, será aplicada a multa em dobro.”

A lei acima citada originou-se do *PL nº 370/05*, de autoria do nobre Vereador Benedito de Jesus Oleriano, no qual a Secretaria Jurídica exarou o parecer seguinte, que merece ser reproduzido por tratar-se de matéria similar à do presente projeto, ressaltando a *função social* da propriedade urbana:

“A presente propositura visa punir os proprietários de imóveis edificadas no Município que os abandonarem, ou seja, deixarem, de certa forma, de atenderem a sua função social, conforme preceitua a Constituição Federal.

Em que pese a própria Constituição Federal ter assegurado a inviolabilidade do direito à propriedade, a Carta Magna também determinou que deve atender a sua função social (arts. 5º e § 2º do art. 182).

Assim, o direito à propriedade deixou de ser irrestrito, passando a haver punições aos proprietários que não atenderem ao princípio constitucional supracitado.

Com o surgimento da política de desenvolvimento urbanos, novos institutos foram criados a fim que a propriedade urbana atendesse ao desenvolvimento social das cidade, bem como garantisse o bem-estar de seus habitantes. Entre estes institutos estão o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor, sendo este último sucedâneo do primeiro.

De acordo com o Estatuto da Cidade são diretrizes, entre outras, da política urbana a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos; a sua retenção especulativa, que resulte na sua subutilização ou não utilização, bem como deteriorização das áreas urbanizadas (art. 2º, inc. VI, alíneas “a”, “e” e “f”).

Desta forma, o Plano Diretor classificando os usos através do Zoneamento, definirá qual será a destinação (uso) do imóvel urbano, impondo sanções aos proprietários que desrespeitarem a utilização, seja através do próprio plano ou por legislações posteriores.

Aliás, o Código Civil, art. 1.276, prevê:

“Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, com bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.”

Com a prerrogativa concedida pela Legislação Federal de arrecadação, à critério do Município, de imóvel urbano abandonado, este poderá estabelecer outras sanções que julgar pertinente.

Portanto, pelo exposto, a matéria tratada no presente projeto diz respeito ao interesse do Município, no que tange ao zoneamento urbano, planejando e controlando o uso do solo, nada havendo a opor sob o aspecto legal, dependendo do voto favorável de 2/3 dos membros da Casa para aprovação da proposição. É o nosso parecer, s.m.j.

Sorocaba, 24 de novembro de 2005.

ANDRÉA GIANELLI LUDOVICO

CHEFE DA SEÇÃO DE ASSUNTOS JURÍDICOS

De acordo:

MARCIA PEGORELLI ANTUNES

CONSULTORA JURÍDICA”

Concluindo, a matéria versa sobre a instituição de um dos instrumentos de política urbana, a critério do Município, prestigiando a utilização social da propriedade urbana, de interesse local, a teor do que dispõe o Art. 2º, inciso VI, alínea “a”, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)².

Com relação ao quorum de votação, a aprovação do projeto depende do voto favorável de dois terços dos membros da Câmara (Art. 40, § 3º, nº 1, alínea b), LOMS).

Sob o aspecto jurídico, nada a opor.

É o parecer, *salvo melhor juízo*.

Sorocaba, 15 de março de 2013.

Claudinei José Gusmão Tardelli
Assessor Jurídico

De acordo:

Marcia Pegorelli Antunes
Secretária Jurídica

² ESTATUTO DA CIDADE:

“Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

V I – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;”