



ESTADO DO PIAUÍ
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA
GABINETE DO VEREADOR ISMAEL SILVA

PROJETO DE LEI Nº ___/2021

EMENDA A LEI ORGÂNICA ()
LEI COMPLEMENTAR ()
LEI ORDINÁRIA (X)
RESOLUÇÃO NORMATIVA ()
DECRETO LEGISLATIVOS ()

AUTOR(ES) / SIGNATÁRIO(S)

Vereador
ISMAEL SILVA-PSD

EMENTA

“Estabelece a política de combate a imóveis abandonados que causem degradação urbana no âmbito do Município de Teresina, e dá outras providências.”

TEXTO

O PREFEITO MUNICIPAL DE TERESINA, ESTADO DO PIAUÍ

Faço saber que o Plenário da Câmara Municipal de Teresina aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O Município de Teresina impedirá que imóveis abandonados, públicos e privados, causem deterioração urbana.

§1º Entende-se por deterioração urbana:

I - a poluição e degradação ambiental;

II - a retenção especulativa de imóvel urbano que resulte na sua subutilização ou não utilização;

III - a exposição da população a riscos de desastres;

IV - a ocorrência de fatores causadores de zoonoses;

V - a ociosidade urbana;

VI - o aumento da concentração de usuários de drogas;

VII - o aumento nos níveis de criminalidade;

VIII - desvalorização imobiliária;

IX - o aprofundamento de vulnerabilidades sociais.

§2º Considera-se imóvel abandonado aquele que não esteja sob a posse do proprietário ou de outrem, ou, ainda, que não esteja cumprindo sua função social.

§3º O imóvel abandonado pode ser considerado bem vago quando:

ISMAEL SILVA
VEREADOR



ESTADO DO PIAUÍ
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA
GABINETE DO VEREADOR ISMAEL SILVA

I – não se encontre em posse de seu proprietário ou de outrem;

II – o proprietário não esteja satisfazendo suas obrigações fiscais.

§4º O fato de o proprietário pagar regularmente tributos referentes ao imóvel, por si só, não ilide a declaração de abandono.

Art. 2º O Município de Teresina, de ofício ou por provocação, pode iniciar processo administrativo a fim de declarar um imóvel abandonado como bem vago.

Parágrafo único. Se o imóvel não tiver proprietário conhecido, o Município de Teresina publicará editais em seu Diário Oficial, e, findo o prazo, o processo administrativo correrá normalmente.

Art. 3º Findo o processo administrativo e constatado que o imóvel está vago, em situação de abandono e causa deterioração urbana, o Município de Teresina poderá proceder à arrecadação, nos termos do art. 1.276 da Lei Federal Nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 – Código Civil, sem prejuízo de outras medidas previstas na Lei Federal Nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 - Estatuto da Cidade, da Lei Municipal Nº 3.610, de 11 de Janeiro de 2007 – Código de Posturas do Município de Teresina, e de outros comandos legislativos.

Art. 4º O Município de Teresina poderá utilizar os instrumentos urbanísticos previstos na Lei Federal Nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade, para assegurar a função social de imóvel urbano, sendo ele considerado bem vago ou não.

Art. 5º No que se refere aos imóveis arrecadados, o Município de Teresina poderá:

I – efetuar reparos emergenciais e de segurança;

II – tomar medidas de higiene;

III – destiná-los para programas e projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos por órgãos ou entidades da administração pública;

IV – implantar equipamentos públicos e comunitários;

V – implantar equipamento cultural ou esportivo.

Parágrafo único. A destinação do imóvel a programas ou projetos habitacionais deve ter preferência sobre as demais destinações.

ISMAEL SILVA
VEREADOR



ESTADO DO PIAUÍ
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA
GABINETE DO VEREADOR ISMAEL SILVA

Art. 6º O Município de Teresina divulgará em sítio eletrônico próprio a lista de imóveis considerados abandonados, especificando:

I – o endereço do imóvel;

II – o responsável pelo abandono;

III – as medidas administrativas e judiciais adotadas;

IV – o andamento de processo administrativo e judicial;

V – as sanções impostas, nos termos da Lei Federal Nº 10.257, de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e de outras leis.

VI - prazos para a desapropriação-sanção.

Art. 7º Se o imóvel estiver em risco de ruína, com declaração pelo órgão competente, o Município de Teresina acionará a Defesa Civil e, se necessário, procederá à sua demolição.

Art. 8º Se o imóvel pertencer ao Estado ou à União, o Município de Teresina requererá tutela judicial para efetivar as medidas desta Lei.

Art. 9º A qualquer momento o proprietário poderá ingressar com processo administrativo visando retirar do imóvel o *status* de abandonado.

Parágrafo único. Se a condição de imóvel abandonado for revista e a propriedade for restabelecida, deverá o proprietário ressarcir ao Município de Teresina os gastos eventualmente realizados no imóvel.

Art. 10. O Poder Executivo deve regulamentar esta Lei naquilo que couber.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor 60 dias após a data de sua publicação.

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário.



**ESTADO DO PIAUÍ
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA
GABINETE DO VEREADOR ISMAEL SILVA**

JUSTIFICATIVA

É certo que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, em seu art. 5º, incisos XXII e XXIII, assegurou ao cidadão o direito à propriedade, sendo a função social seu limitador constitucional.

Considerando que, no Município de Teresina, há inúmeros imóveis em completo estado de abandono, servindo, tão somente, para descarte irregular de lixo e como ponto de apoio para a prática contumaz de ilícitos (roubos, esconderijo de produtos de furtos e tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins), portanto, não atendendo à devida função social da propriedade.

Convém destacar que a Lei Nº 10.257/2001, referente ao Estatuto da Cidade, estabeleceu normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Outrossim, vigora no Município de Teresina a Lei Complementar Nº 3.610/2007, que instituiu o Código Municipal de Posturas, contendo medidas de polícia administrativa de competência do município em matéria de higiene e ordem pública, costumes locais, bem como de funcionamento dos estabelecimentos industriais, comerciais e prestadores de serviços, estatuidos as necessárias relações entre o poder público local e os munícipes, visando disciplinar o exercício dos direitos individuais para o bem-estar geral.

Deste modo, com amparo nas legislações supramencionadas e em outros arcahouços jurídicos, o Poder Público Municipal pode adotar diversas medidas, com vistas a combater a imóveis abandonados que causem degradação urbana no âmbito do Município, inclusive, declarando-os vagos, nos termos do Código Civil de 2002.

Quanto à definição do imóvel enquanto bem vago, cabe resgatar o que prevê o art. 1.276 do Código Civil de 2002:

“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.

ISMAEL SILVA
VEREADOR



ESTADO DO PIAUÍ
CÂMARA MUNICIPAL DE TERESINA
GABINETE DO VEREADOR ISMAEL SILVA

[...]

§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.”

Por mais que não exista um mapeamento oficial, é de conhecimento público que o Município de Teresina sofre com prédios abandonados e construções inacabadas em todas as regiões da Cidade, que acabam por trazer impactos negativos para a vizinhança, como doenças, insegurança e desvalorização dos imóveis circundantes, dentre outros infortúnios.

A literatura especializada é farta de exemplos de boas práticas urbanas relacionadas à promoção da vitalidade das cidades, entendida como pluralidade, intensidade e densidade de usos e atividades. Pode-se citar, nesse sentido, as obras de Jane Jacobs¹, Jan Gehl² e Frederico de Holanda³. Assim, pretende-se converter a condição de bem vago à condição de imóvel utilizado, que cumpra sua função social, nos termos do que dispõe a Constituição Federal de 1988.

Diante disso, este projeto de lei busca aprimorar normas que permitam ao Poder Público Municipal tomar medidas de intervenção a quem, ao abandonar o imóvel, contribua para a degradação urbana do Município de Teresina.

Portanto, certo do alcance social da proposta supramencionada e da competência legislativa do Município de Teresina para suplementação do tema, solicitamos aos nobres pares a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Teresina, em ____ de Novembro de 2021.

Vereador ISMAEL SILVA

ISMAEL SILVA
VEREADOR

¹ Jane Jacobs foi autora de obras renomadas na área do urbanismo municipal, a exemplo de “*Morte de Vida de Grandes Cidades*”; “*Cidade Caminhável*” e “*O Direito à Cidade*”.

² Jan Gehl foi autor da obra “*Cidade para as pessoas*”, dentre outras.

³ Frederico de Holanda foi autor das obras “*Ordem e Desordem: Arquitetura & Vida Social*”; “*Arquitetura & Urbanidade*”; “*Urbanismo, Patrimônio, Sociedade*”, dentre outras.