



**Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos**

**DECRETO Nº 464, DE 30 DE JULHO DE 2024.**

**“DISPÕE SOBRE O PROCEDIMENTO DE ARRECAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS ABANDONADOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”**

**LAURINDO JOAQUIM DA SILVA GARCEZ**, Prefeito Municipal de Queluz, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e;

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,

**DECRETA**

**Art. 1º** - O imóvel urbano privado que apresentar sinais de abandono poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três 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 anos.

**Art. 2º** - Caberá ao Chefe do Poder Executivo Municipal iniciar processo administrativo que deverá conter:

I - Laudo Técnico de Vistoria, assinado por 3 (três) 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.



## **Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos**

Parágrafo único - Caso presentes todas as documentações previstas nos incisos I a III do caput, o processo de arrecadação será remetido ao titular da pasta em que se originou o processo para que seja 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.

§ 1º - A notificação deverá necessariamente conter 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 Secretaria de Assuntos Jurídicos do Município, 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:



## **Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos**

I - o proprietário do imóvel terá prazo de 30 (trinta) 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 3 (três) meses para iniciar as obras;

III - a contar da data de emissão da Licença de Obras, o proprietário terá prazo de 12 (doze) 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 24 (vinte e quatro) meses;

V - os eventuais débitos fiscais do imóvel com a municipalidade deverão ser quitados integralmente no prazo previsto no inciso I deste artigo, podendo o valor ser parcelado, caso os débitos estejam inscritos em dívida ativa, desde que o prazo do parcelamento não ultrapasse o prazo previsto no inciso III deste artigo; e

VI - qualquer desrespeito aos prazos previstos nos incisos anteriores deste artigo, bem como o cancelamento de eventual parcelamento de débitos, autorizará a retomada do processo administrativo de arrecadação.

**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 - 3 UFESP por m<sup>2</sup> edificado em imóveis;

II - 2 UFESP por m<sup>2</sup> edificado em imóveis tombados ou preservados pelo patrimônio cultural;

III - 4 UFESP por m<sup>2</sup> de área de terreno em lotes sem edificação;

§ 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 I deste Decreto, devendo conter as seguintes assinaturas:



## **Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos**

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.

Parágrafo único - 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 do Município para inscrição na dívida ativa e ainda para adoção das providências judiciais cabíveis.

**Art. 7º** - O Titular da Pasta em que se originou o 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 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 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 anos, podendo a atividade que ocupar o imóvel neste lapso



## **Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos**

temporal ser renovada posteriormente, quando da aquisição definitiva da propriedade pela municipalidade.

**Art. 10** - O imóvel arrecadado, passados os três 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.

Parágrafo único - 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 poderá ser disponibilizado para alienação, através de leilão.

**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, revogando as disposições em contrário.

Queluz, 30 de julho de 2024.

**Laurindo Joaquim da Silva Garcez**  
**Prefeito Municipal**

Publicado e registrado nesta Secretaria. Data supra.

**João Batista Guimarães Câmara Neto**  
**Secretário Municipal de Assuntos Jurídicos**



**Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos**

**ANEXO I**

**PROCESSO DE ARRECADAÇÃO Nº /**  
**TERMO DE COMPROMISSO Nº /**

Termo de compromisso para fins de interrupção do processo de arrecadação do imóvel urbano em situação que configura abandono, situado à \_\_\_\_\_, conforme processo de arrecadação nº \_\_\_\_\_, de acordo com o Decreto Nº \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Ao(s) \_\_\_\_\_ dia(s) do mês de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (nome do proprietário do imóvel - pessoa física ou jurídica), inscrito no CPF (ou CNPJ, se pessoa jurídica) sob o n.º \_\_\_\_\_, doravante designado **PROPRIETÁRIO**, residente (ou sediado, se pessoa jurídica) na (endereço), proprietário do imóvel situado à (endereço do imóvel alvo da arrecadação), devidamente qualificado, tendo sido devidamente notificado da arrecadação do imóvel, conforme Art. 4º do Decreto nº 424, de 30 de julho de 2024, solicita a interrupção do referido processo administrativo nº \_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_ de arrecadação do imóvel acima identificado e assina o presente **TERMO DE COMPROMISSO** com o **MUNICÍPIO DE QUELUZ**, mediante as seguintes **CLÁUSULAS** e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

O Objeto, alvo do processo administrativo nº \_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_ que trata de arrecadação de imóvel urbano abandonado, trata-se de imóvel situado à (endereço), sob inscrição municipal nº \_\_\_\_\_ que, conforme Laudo Técnico de Vistoria Nº \_\_\_\_/\_\_\_\_ se caracteriza como Imóvel Abandonado e, conforme informações sobre débitos fiscais, encontra-se em situação de \_\_\_\_\_, com dívida para com a municipalidade no valor de R\$ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (valor em reais, por extenso).

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO COMPROMISSO**

O **PROPRIETÁRIO** do imóvel, qualificado na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, se compromete, perante o **MUNICÍPIO DE QUELUZ**, a:

I - Recuperar fisicamente o imóvel e a este dar utilização, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, não prorrogáveis, a contar da data de recebimento da notificação (ou, se for o caso, da data de publicação do Edital de Notificação no Diário Oficial), \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ estando incluída neste prazo a obtenção da licença de obras, o aceite das obras e o início da utilização do imóvel e;

II - Extinguir integralmente os débitos fiscais do imóvel com a municipalidade, no valor de R\$ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (valor por extenso) no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, não prorrogáveis, a contar a contar da data de recebimento da notificação (ou, se



**Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos**

for o caso, da data de publicação do Edital de Notificação no Diário Oficial), \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES E PRAZOS PARA A RECUPERAÇÃO DO IMÓVEL**

O **PROPRIETÁRIO** do imóvel qualificado na **CLÁUSULA PRIMEIRA** terá de cumprir os seguintes prazos, previstos no Art. 4º do Decreto nº 424, de 30 de julho de 2024:

I - 30 (trinta) dias úteis, a contar a partir do recebimento da notificação do processo administrativo de arrecadação (ou, se for o caso, da data de publicação do Edital de Notificação no Diário Oficial), 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 3 (três) meses para iniciar as obras;

III - A contar da data de emissão da Licença de Obras, o proprietário terá prazo de 12 (doze) meses para a conclusão e aceite das obras;

IV - A soma acumulativa dos prazos poderá ultrapassar o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses previsto na **CLÁUSULA SEGUNDA**.

**CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES E PRAZOS DE EXTINÇÃO DOS DÉBITOS FISCAIS**

Os débitos fiscais do imóvel para com a municipalidade, apurados no valor de R\$ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (valor por extenso), referentes à dívida de \_\_\_\_\_, conforme (documento que comprove o débito ou a inscrição em dívida ativa) serão quitados pelo proprietário através do pagamento de \_\_\_\_\_ parcelas iguais de R\$ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ , com vencimento no dia \_\_\_\_ de cada mês, com primeiro pagamento previsto para dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA QUINTA - DAS PENAS E MULTAS**

Eventuais desrespeitos a este Termo de Compromisso, inclusive quanto aos prazos previstos, estarão sujeitos a pena de aplicação de multa e, em último caso, à retomada do processo administrativo nº \_\_\_\_\_, que trata da arrecadação do imóvel abandonado objeto deste Termo.

I - Qualquer atraso em cumprir o item I da **CLÁUSULA TERCEIRA**: aplicação integral do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 5º do Decreto nº 424, de 30 de julho de 2024.



## **Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos**

II - Atraso em até 30% do prazo previsto no item II da **CLÁUSULA TERCEIRA**: aplicação de 50% do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 5º do Decreto nº 424, de 30 de julho de 2024.

III - Atraso em mais de 30% do prazo previsto no item II da **CLÁUSULA TERCEIRA**: aplicação integral do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 5º do Decreto nº 424, de 30 de julho de 2024 e a retomada do processo administrativo de arrecadação.

IV - Atraso em até 30% do prazo previsto no item III da **CLÁUSULA TERCEIRA**: aplicação de 50% do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 5º do Decreto nº 424, de 30 de julho de 2024.

V - Atraso em mais 30% do prazo previsto no item III da **CLÁUSULA TERCEIRA**: aplicação integral do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 5º do Decreto nº 424, de 30 de julho de 2024 e a retomada do processo administrativo de arrecadação.

VI - Atraso em até 30% do prazo previsto no item IV da **CLÁUSULA TERCEIRA**: aplicação de 50% do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 5º do Decreto nº 424, de 30 de julho de 2024.

VII - Atraso em mais 30% do prazo previsto no item IV da **CLÁUSULA TERCEIRA**: aplicação integral do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 5º do Decreto nº 424, de 30 de julho de 2024 e a retomada do processo administrativo de arrecadação.

VIII - Atraso no pagamento de qualquer parcela da dívida descrita na **CLÁUSULA QUARTA**, 2% de multa sobre o valor da parcela por dia de atraso;

IX - Atraso de 30 dias no pagamento de qualquer parcela da dívida descrita na **CLÁUSULA QUARTA**, aplicação integral do valor da multa prevista para a categoria do imóvel no Art. 5º do Decreto nº 424, de 30 de julho de 2024 e a retomada do processo administrativo de arrecadação.

Em caso de descumprimento do presente Termo de Compromisso e retomada processo administrativo de arrecadação, quaisquer valores devidos e pagos à municipalidade não serão devolvidos.

## **CLÁUSULA SEXTA - DO FORO**

Fica eleito o foro da Comarca de Queluz do Estado do São Paulo, renunciando, desde já, o (a) Sr. (a) proprietário do imóvel) a qualquer outro que porventura venha a ter, por mais privilegiado que seja.



**Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos**

E, por estarem justos e acertados, firmam o presente TERMO em 03 (três) vias de igual teor e validade, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas.

Queluz, xxxx de xxxx de xxxx.

\_\_\_\_\_  
Proprietário  
CPF

