PROJETO DE LEI Nº 462/13

Dispõe sobre a arrecadação e a encampação de imóveis urbanos abandonados no Município de Salvador e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

Art. 1º - Os imóveis urbanos abandonados, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-lo em seu patrimônio e que não se encontre na posse de outrem, ficam sujeitos à arrecadação e à encampação pelo Município de Salvador, na condição de bem vago.

Parágrafo Único – A ausência da intenção referida no *caput* deste artigo será presumida quando o proprietário, cessada a sua posse sobre o imóvel, não adimplir com os decorrentes ônus fiscais.

Art. 2º - A arrecadação de que trata esta Lei terá início de ofício ou por denúncia e prosseguirá com:

I – a realização de atos de diligência, mediante elaboração de relatório circunstanciado contendo a descrição das condições do imóvel; e

II – confirmando-se a situação de abandono, a lavratura do respectivo auto de infração e a instrução de processo administrativo.

Parágrafo Único – O processo administrativo conterá os seguintes documentos:

a) requerimento ou denúncia que motivou a diligência;
b) certidão imobiliária atualizada;
c) termo declaratório dos ocupantes de imóveis contíguos,
quando houver;
d) certidão positiva de ônus fiscais; e
e) outras provas do estado de abandono do imóvel, quando houver.

Art. 3º A arrecadação de que trata esta Lei, atendido o que determina o seu art. 2º, será oficializada por meio de Decreto, ficando o imóvel sob a guarda do Município de Salvador.

Parágrafo Único – O Decreto referido no *caput* deste artigo será publicizado mediante:

I – publicação no Diário Oficial do Município;

II – em jornal de circulação local;

III – afixação em local do prédio da Prefeitura Municipal de Salvador utilizado para esse fim; e

IV – afixação junto ao imóvel encampado, em local visível ao público.

Art. 4º Decorrido o prazo de 3 (três) anos das publicações de que trata o inc. I do Parágrafo Único do artigo anterior, e não havendo intenção do proprietário manter o imóvel em seu patrimônio, esse será encampado pelo Município de Salvador, passando à sua propriedade.

§ 1º Caso o proprietário tenha a intenção de manter o imóvel em seu patrimônio, deverá manifestá-la dentro do prazo referido no *caput* deste artigo, por meio de:

I – recolhimento dos respectivos tributos e da multa prevista no auto de infração; e

II – ressarcimento ao Município de Salvador de quaisquer despesas advindas da guarda e conservação do imóvel.

§ 2º Os imóveis arrecadados que forem objeto de declaração de vacância de herança, igualmente sujeitam-se à arrecadação, passando ao domínio do Município de Salvador após 5 (cinco) anos da abertura do respectivo procedimento judicial sucessório.

Art. 5º As providências necessárias para a regularização dos imóveis encampados na esfera cartorial são de competência da Procuradoria-Geral do Município.

Art. 6º Os imóveis encampados com base nesta Lei serão destinados, prioritariamente, a programas habitacionais, a prestação de serviços públicos, no fomento ao turismo no Município do Salvador ou serão

objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que, comprovadamente, tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outra a interesse do Município

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, retroagindo seus efeitos sobre os imóveis urbanos que estiverem sob a guarda do Município de Salvador nessa data.

Sala das Sessões, 11 de junho de 2013.
ERON VASCONCELOS

JUSTIFICATIVA

É cediço que em nossa cidade existe um considerável número de imóveis em estado de abandono e arruinamento, mormente àqueles localizados no Centro Histórico e em seu entorno, já amplamente identificados pela Defesa Civil de Salvador, através de suas vistorias periódicas.

Boa parte destes imóveis, a despeito do estado em que se encontram, possuem valor histórico e artístico, inclusive alguns deles já foram tombados por órgãos de proteção como IPHAN e IPAC.

Sabemos também que os centros urbanos nas cidades mais desenvolvidas são, normalmente, regiões conservadas e valorizadas, com economia pujante e farta oferta de serviços, até por gozar de facilidade de acesso e ter grande apelo turístico. São exemplos claros desta assertiva as cidades européias de Paris, Lisboa, Madri, Praga ou mesmo em nossas vizinhas Sul americanas Santiago, Montevidéu e Bogotá.

Muito mais isto é verdadeiro – ou pelo menos deveria ser – em uma cidade com o potencial e a vocação turística como é a nossa Salvador.

Aqui temos tudo, uma paisagem natural privilegiada, uma cultura riquíssima e a História guardada em cada casa, cada rua e esquina.

A despeito disto, é forçoso ressaltar que a ausência de conservação, associada ao acúmulo de lixo, à ação do tempo e da chuva, transformam os imóveis descuidados em verdadeira questão de saúde pública, haja vista que são pontos de proliferação de vetores de doenças – ratos,

formigas, mosquitos etc. – além de favorecer a ocorrência de crimes, notadamente relacionados ao tráfico de drogas, estupros e ao lenocínio.

Bem assim, estes locais apresentam ainda enorme risco, tanto para os ocupantes ocasionais, como para vizinhos e transeuntes, como se pôde verificar no ensejo dos últimos casos de desabamento ocorridos nas áreas em comento, e em toda a repercussão negativa advinda dos trágicos episódios.

Ademais, em nosso entendimento, não se pode exigir do Poder Público Municipal que realize as intervenções necessárias (limpeza, restauro e conservação) em todos os imóveis sob risco; pois careceria para tal desiderato, tanto de competência legal como de recursos materiais, sendo, outrossim, injusto recair sobre a coletividade a conservação do bem particular.

Apesar disso, não raro temos notícia de verbas milionárias sendo liberadas, mormente pela União, para escoramentos e outras ações emergenciais nesses imóveis. Até por que, como já dito, seria impossível ao Município, com os parcos recursos dos quais dispõe, realizar este trabalho.

Para além de tudo isto, emerge ainda a enorme carência enfrentada em nosso Município de imóveis que sirvam de moradia, de terrenos públicos para novas construções, ou mesmo, para a instalação de novos equipamentos que venham a dinamizar nossa economia, atraindo mais turistas e novos investidores.

Vale lembrar que o Município de Salvador está localizado em uma península, cercado de um lado pelo Oceano Atlântico e do outro pela Baía de Todos os Santos, com sua área física quase que totalmente ocupada por construções de baixa densificação e um centro urbano com construções essencialmente horizontais que ocupam toda a área disponível, havendo, portanto, uma enorme dificuldade de expansão e justificando um uso racionalizado das áreas urbanas.

A ausência de áreas livres em nossa cidade é tamanha que os empreendimentos de construção civil, especialmente aqueles destinados a programas habitacionais de interesse social – incluindo o Loteamento Jardim Campo Verde, no Barródromo – têm sido deslocados a pontos cada

vez mais extremos da cidade, alguns até deixando Salvador em busca de espaços disponíveis.

De outra quadra, temos que muitos dos imóveis estão localizados em uma região estratégica da cidade e, pelos riscos de toda sorte que apresentam à população, descumprem frontalmente a função social da propriedade, conforme preceitua a Constituição Federal nos seus artigos 5 º, XXIII e 182, § 2.º, além do Estatuto das Cidades, da Lei Orgânica do Município do Salvador (artigos 71, inc. X e 81) e da própria Convenção Americana de Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica), que admite que o uso e o gozo dos bens da propriedade privada sejam submetido, por meio de lei, ao interesse social (art. 21, I).

Destarte, a ordem jurídica garanta o direito à propriedade individual, não mais se admite, entretanto, que esse direito seja exercido abusivamente, sem atentar-se a certos limites, inclusive no que concerne ao não aproveitamento útil do bem, pois há um interesse geral a ladear o interesse particular do proprietário, e por isso deve se dar ao bem uma destinação alinhada à função social.

No entendimento de PIETRO PERLINGIERI, douto civilista italiano, citado por DOMINGOS SÁVIO DRESCH DA SILVEIRA, afirma que *"Se o proprietário não cumpre e não se realiza a função social da propriedade, ele deixa de ser merecedor de tutela por parte do ordenamento jurídico, desaparece o direito de propriedade"*.

Assim, tais imóveis poderiam ser aproveitados, a bem do melhor interesse público. Seja na implantação de equipamentos diretamente pelo Poder Público ou sob regime de concessão (para exploração comercial), na disposição de espaços livres ou em programas de habitação de interesse social. A propósito deste último, poderíamos ainda contar com créditos especiais, como o disponibilizado através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), do Ministério das Cidades, que libera os recursos a serem aplicados em cada município para atenderem à necessidade de moradia da população de baixa renda, mediante construção e arrendamento de unidades residenciais, com opção de compra do imóvel ao final do período contratado ou mesmo do Programa Minha Casa Minha Vida.

É também nossa intenção, na apresentação deste Projeto, ajustar e

adaptar, dando aplicabilidade na esfera municipal a legislação que aborda intervenções urbanas e que já vigora em nível federal, notadamente o disposto no art. 1.276 do Código Civil. Vejamos sua transcrição:

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. (Grifamos)

Importante destacar-se que o ato de arrecadação tem caráter eminentemente discricionário, a ser tomado para atender o exclusivo interesse da administração. Assim, nem todo o imóvel abandonado e com pendências de IPTU haverá de ser arrecadado pela municipalidade, senão apenas aqueles em que se assentarem conveniência e oportunidade, é dizer, o melhor interesse público.

Desta forma e, por tudo quanto acima exposto, apresentamos o presente Projeto de Lei possibilitando ao Município de Salvador, discricionariamente, arrecadar e apropriar-se daqueles imóveis abandonados por seus proprietários, compreendendo que esta proposição atende aos requisitos procedimentais necessários, sendo ademais de enorme relevância para toda política de desenvolvimento e ocupação urbana da nossa cidade.

Sala das Sessões, 11 de junho de 2013.
ERON VASCONCELOS