



RIO BRANCO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL
Capital do Cimento

Mensagem de Lei Ordinária N.º 009/2025
2026.

Rio Branco do Sul, 17 de março de

Excelentíssimo Senhor Presidente

Eleandro Fontoura Machado

Câmara de Vereadores de Rio Branco do Sul

Rua Domingos Alessandro Nodari, 52

Senhor Presidente,

Senhora Vereadora,

Senhores Vereadores,

Encaminho a esta Egrégia Casa de Leis o Anteprojeto de Lei Ordinária n.º 009 de 17 de março de 2026, estabelecendo o procedimento para aplicação do instituto do abandono de que trata o art. 1.276, do Código Civil.

JUSTIFICATIVA:

Lamentavelmente, é comum encontrarmos imóveis abandonados na realidade das cidades brasileiras. Em Rio Branco do Sul, também encontramos casas e prédios sem receber atenção ou manutenção por parte de proprietários ou responsáveis.

Independente da motivação, o fato é que tais bens deixaram de cumprir a sua função social, resultando o abandono ou degradação em inúmeros problemas urbanísticos, de ordem estética, sanitária, ecológica e também de segurança.

Para resolver esse problema, em cumprimento ao mandamento constitucional da função social como pressuposto do direito à cidade, o legislador nacional tratou do assunto no Estatuto da Cidade (arts. 182 e 183) e também no Código Civil brasileiro.

De fato, por força do 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*



RIO BRANCO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL
Capital do Cimento

passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições”.

A arrecadação de bens consiste na perda da propriedade imobiliária em razão do abandono, sendo que, depois de três anos como bem vago, será incorporado à propriedade do Município.

De tal modo, o presente Projeto de Lei visa disciplinar o processo administrativo a ser levado a efeito pela Administração Pública municipal, responsável direta pela execução da política urbana, nos exatos termos do art. 182, da Constituição Federal, sendo que compete aos Municípios *“promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”* (art. 30, VIII).

Pelo exposto, Nobres Legisladores e, na certeza de haver cumprido a estreita observância das disposições legais inerentes à matéria, submeto o presente projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Casa, **solicitando regime de urgência**, em virtude da necessidade de iniciar-se o processo em relação a imóveis abandonados e deteriorados que não estão cumprindo sua função social e causando problemas urbanísticos e sanitários na cidade.

Aproveito a oportunidade para renovar os protestos de consideração e respeito.

KARIME FAYAD
Prefeita Municipal

GABINETE DA PREFEITA



RIO BRANCO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL
Capital do Cimento

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA N.º 010/2026

“Regula o procedimento para aplicação do instituto do abandono de que trata o art. 1.276 do Código Civil e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BRANCO DO SUL, ESTADO DO PARANÁ aprovou e eu, **KARIME FAYAD, PREFEITA MUNICIPAL**, **SANCIONO** a seguinte Lei:

Art. 1º O procedimento para encampação e arrecadação de imóveis urbanos abandonados, nos termos do art. 1.275, inciso III, e art. 1.276, caput e § 2º, do Código Civil, dar-se-á de acordo com o disposto nesta Lei, aplicando-se, nos casos de omissão, as normas previstas no Código de Processo Civil que regulam a herança jacente (arts. 1.142 e 1.158) no que couber.

Art. 2º Poderá haver a encampação e arrecadação de imóvel urbano quando concorrerem as seguintes circunstâncias:

- I - o imóvel encontrar-se abandonado ou deteriorado;
- II - o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
- III - não estiver na posse de outrem;
- IV - cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano;

§1º Há presunção de que o proprietário não apresenta intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, não satisfizer os ônus fiscais, por cinco anos.

§2º Entende-se por imóvel abandonado aquele que o proprietário:



a) não demonstre a disposição em conservá-lo;
b) seja desconhecido ou não localizado;
c) deixe de cumprir sua função social;
d) esteja inadimplente com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano.

§3º Entende-se por imóvel deteriorado aquele que:

a) concentre usuários de substâncias psicoativas no seu perímetro ou entorno;
b) facilite o aumento nos níveis de criminalidade;
c) provoque desvalorização imobiliário do entorno;
d) facilite a prostituição e a degradação humana;
e) gere insegurança para vizinhos e transeuntes;
f) facilite a reunião de pessoas em situação de rua com perturbação do sossego alheio;

§4º O simples fato de o proprietário pagar regularmente tributos não ilide a declaração de abandono ou deterioração, assim como o fato de ter sido invadido ou sendo utilizada para residência por ocupantes ilegais.

Art. 3º O procedimento será iniciado de ofício ou mediante provocação, de competência da Secretaria Municipal de Finanças, com o apoio técnico da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e da Secretaria de Assistência Social e Habitação.

§1º A fiscalização municipal fará de imediato Laudo Técnico de Vistoria, assinado em conjunto pelas Secretarias mencionadas no *caput*, descrevendo as condições do bem, incluindo dentre outros, fotografias, depoimentos de vizinhos e moradores, e lavrará autos de infração à postura do Município.

§2º Além dos documentos relativos aos autos e diligências previstas no parágrafo anterior, o processo administrativo também será instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;



II - matrícula imobiliária atualizada, escritura pública e/ou outros documentos relativos à propriedade e posse;

III - prova do estado de abandono;

IV - termo declaratório dos confinantes, quando houver;

V - certidão positiva de ônus fiscais.

VI - parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico, Natural e Cultural - COMPAC, somente para os imóveis considerados patrimônio histórico do município, acerca de possível interesse público na preservação da propriedade devido sua relevância histórica, cultural, natural e arquitetônica.

§3º Na hipótese de o imóvel não possuir proprietário ou possuidor conhecido ou localizável, o Poder Executivo deverá publicar edital em Diário Oficial, na rede mundial de computadores através do sítio oficial do Município, no átrio do prédio-sede da Prefeitura, e por afixação de cartaz junto ao prédio encampado, em local visível, concedendo-se o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação, caso contrário será notificado pessoalmente.

§4º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§5º Apresentada impugnação, deverá ser facultada a realização de diligências e provas pela parte interessada, a qual incumbe desconstituir a presunção de legitimidade das informações constantes do relatório circunstanciado, sendo que, depois da elaboração de relatório final, ser-lhe-á facultada a apresentação de alegações finais.

§6º Em seguida, o procedimento deverá ser encaminhado a Procuradoria-Geral para parecer prévio à tomada de decisão administrativa.

§7º O Titular da Secretaria de Finanças é a autoridade competente para proferir a decisão, cabendo recurso hierárquico ao Chefe do Poder Executivo, o qual, julgando caracterizado o abandono ou deterioração, procederá na forma do Art. 6º.

Art. 4º Na hipótese de o impugnante reconhecer o estado de deterioração do imóvel, impugnando apenas o abandono, deverá promover as



ações necessárias à sua recuperação, no qual estarão estabelecidas as seguintes condições e prazos:

I - o proprietário do imóvel terá prazo de 60 (sessenta) dias corridos, após o recebimento da notificação do processo administrativo de arrecadação, para protocolar requerimento de processo de obras;

II – a contar da licença da obra, o proprietário terá prazo de 12 (doze) meses para conclusão das obras, a depender do parecer técnico do departamento competente.

§1º A Administração Municipal, após parecer urbanístico prévio, poderá conceder prazo maior para recuperação, através de Termo de Ajustamento de Conduta, estabelecendo plano de ação destinado à recuperação e regular utilização do imóvel, no qual será prevista multa contratual por descumprimento em valor não inferior a R\$10.000,00 (dez mil reais).

§2º Os débitos fiscais do imóvel deverão ser quitados integralmente no prazo máximo de 12 (doze) meses.

§3º Descumpridos os prazos concedidos, o procedimento de arrecadação retornará seu curso, sem prejuízo da execução das multas e penalidades aplicadas.

Art. 5º Iniciado o processo de que tratar esta Lei, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem que ocorra qualquer manifestação do proprietário ou a adoção de medidas para sanar as inconformidades aferidas no auto de infração, será aplicada multa de acordo com a área do imóvel, conforme os seguintes parâmetros:

I - para imóveis com área de até 500m² (quinhentos metros quadrados), multa de 05 (cinco) Unidades Fiscais Municipais (UFMs);

II - para imóveis com entre 501 m² (quinhentos e um metros quadrados) e 1.000 m² (dois mil metros quadrados), multa de 10 (dez) Unidades Fiscais Municipais (UFMs);

II - para imóveis com área entre 1.001 m² (mil e um metros quadrados) e 2.000 m² (dois mil metros quadrados), multa de 15 (quinze) Unidades Fiscais Municipais (UFMs);



III - para imóveis com área entre 2.001 m² (dois mil e um metros quadrados) e 4.000 m² (quatro mil metros quadrados), multa de 20 (vinte) Unidades Fiscais Municipais (UFMs);

IV - para imóveis com área entre 4.001 m² (quatro mil e um metros quadrados) e 10.000 m² (dez mil metros quadrados), multa de 30 (trinta) Unidades Fiscais Municipais (UFMs);

V - para imóveis com área entre 10.001 m² (dez mil e um metros quadrados) e 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), multa de 40 (quarenta) Unidades Fiscais Municipais (UFMs);

VI - para imóveis com área entre 20.001 m² (vinte mil e um metros quadrados) e 30.000 m² (trinta mil metros quadrados), multa de 50 (cinquenta) Unidades Fiscais Municipais (UFMs);

VII - para imóveis com área superior a 30.001 m² (trinta mil e um metros quadrados), multa de 60 (sessenta) Unidades Fiscais Municipais (UFMs).

§4º Constatada a incorrência qualquer manifestação do proprietário ou a adoção de medidas para sanar as inconformidades aferidas no auto de infração ao final do prazo fixado no parágrafo anterior, a multa lá prevista será aplicada:

I – em duplicidade, caso a inércia perdure por 60 (sessenta) dias;

II - por seu triplo, caso a inércia perdure por 120 (cento e vinte) dias;

III - por seu quádruplo, caso a inércia perdure por 180 (cento e oitenta) dias.

§5º Inclusive na hipótese de inércia do proprietário, as multas de que trata este artigo terão por limite máximo o valor do respectivo imóvel, apurado mediante avaliação oficial a ser realizada pelo Município.

§6 Atingido o limite de que trata o § 4º deste artigo, às multas somente incidirão os encargos correspondentes à mora e à atualização monetária do valor.

§7º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias após a autuação prevista no § 3º sem qualquer manifestação do proprietário ou a adoção de medidas para sanar as inconformidades aferidas no auto de infração, a Prefeitura deverá executar os serviços inerentes às inconformidades e lançar os valores das multas e dos serviços na dívida ativa.



Art. 6º Fica facultada a dispensa do disposto no Art. 3º e Art. 4º ambos desta lei, caso o estado de abandono do imóvel, nos termos da legislação pertinente, tenha sido reconhecido em decisão judicial transitada em julgado.

§1º Na hipótese do *caput* deste artigo, o procedimento administrativo poderá ter rito simplificado, consistente em:

- I - ato administrativo de instauração do procedimento de arrecadação;
- II - cópia da decisão judicial de que trata o *caput* deste artigo, com certidão do respectivo trânsito em julgado;
- III - certidão positiva de ônus fiscais, nos termos da legislação pertinente;
- IV - parecer do COMPAC, somente para os imóveis integrantes do patrimônio histórico do município, acerca de possível interesse público na preservação da propriedade devido sua relevância histórica, cultural, arquitetônica.
- V - notificação do proprietário ou possuidor do imóvel, por edital publicado na imprensa oficial, sobre a iminência da decretação da encampação e todas as suas consequências ulteriores, podendo se manifestar no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da data da publicação do edital.

§2º O procedimento de que trata o § 1º deste artigo não inibe o poder do Município de aplicar e cobrar as multas previstas no art. 4º desta Lei.

Art. 7º Atendido ao disposto nos Arts. 2º e 3º ou, conforme o caso, do Art. 6º, todos desta Lei, o Chefe do Poder Executivo Municipal Decretará a encampação e arrecadação do imóvel, ficando este sob guarda e posse do Município.

Art. 8º Será dada publicidade ao Decreto mediante a publicação da íntegra de seu conteúdo no átrio do prédio-sede da Prefeitura, em Diário Oficial, na rede mundial de computadores através do sítio oficial do Município, e por afixação de cartaz junto ao prédio encampado, em local visível.

Parágrafo único. A publicidade do ato oportunizará o contraditório e a ampla defesa.



Art. 9º Decorridos três anos da data da última publicação em Diário Oficial, se não manifestada expressamente à intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio, fazendo para tanto o recolhimento dos respectivos tributos, o pagamento de eventuais multas por infração à Postura Municipal e o ressarcimento de eventuais despesas realizadas pelo Município, o bem passará à propriedade do Município, na forma do art. 1.276 do Código Civil.

Parágrafo Único. O imóvel, depois de ser arrecadado pelo Município, não poderá beneficiar-se de programas de recuperação de créditos fiscais que parelem, dispensem ou reduzam as penalidades pecuniárias e atualizações monetárias.

Art. 10. Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município fica autorizado a realizar, diretamente ou através de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel atinja os objetivos sociais a que se destina.

Art. 11. Caso quem de direito reivindique a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio, fica assegurado ao Poder Executivo municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente incorreu, inclusive as tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 12. O imóvel arrecadado deverá ser destinado à prestação de serviços públicos, aos programas habitacionais, ao fomento da Reurb-S, objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou alienação, caso, após consolidada a propriedade em favor do Município, não tiver o imóvel nenhuma das destinações anteriores.

Art. 13. A Procuradoria-Geral do Município adotará, decorrido o triênio estabelecido nesta lei sem manifestação do proprietário, as medidas judiciais e



RIO BRANCO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL
Capital do Cimento

extrajudiciais cabíveis para regularização, na esfera cartorial, do imóvel arrecadado.

Art. 14. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Prefeita Municipal de Rio Branco do Sul, em 17 de março de 2026.

KARIME FAYAD

Prefeita Municipal