



## GABINETE DO VEREADOR PROFESSOR JORGE QUINTINO

REQUERIMENTO N° /2025

Requeiro à Mesa Diretora desta respeitável Casa, após anuênciā do Plenário e o cumprimento das formalidades regimentais, que seja encaminhado ao Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Caruaru, Rodrigo Pinheiro, o seguinte **Anteprojeto de Lei, que institui o Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados, estabelece procedimentos para sua identificação, destinação e fiscalização, e dá outras providências.**

**EMENTA:** Institui o Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados no Município de Caruaru, dispõe sobre critérios de identificação, fiscalização, aplicação de medidas administrativas e possibilidades de destinação social, e dá outras providências.

**Art. 1º** Fica instituído, no âmbito do Município de Caruaru, o Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados (CMIA), destinado à identificação, registro, monitoramento e fiscalização de imóveis urbanos que se encontrem abandonados, desocupados, subutilizados, fechados sem manutenção adequada ou em evidente estado de deterioração.

**Art. 2º** Para fins desta Lei, considera-se imóvel abandonado aquele que, cumulativamente ou não:  
I – esteja desocupado por período igual ou superior a 12 (doze) meses;

II – apresente sinais de abandono, deterioração, risco estrutural, acúmulo de lixo ou proliferação de vetores;

III – não possua manutenção mínima, comprometa a segurança ou gere risco sanitário;  
IV – não exerça função social adequada, nos termos da legislação urbanística municipal.

**Art. 3º** O CMIA terá as seguintes finalidades:



I – promover o levantamento e atualização contínua dos imóveis urbanos em situação de abandono;  
II – garantir maior controle urbanístico, sanitário e ambiental por meio de fiscalização específica;  
III – subsidiar políticas públicas de habitação, regularização fundiária, segurança pública e requalificação urbana;

IV – permitir a adoção de medidas administrativas, tributárias e jurídicas cabíveis, inclusive a aplicação do IPTU progressivo no tempo e, em último caso, a desapropriação com destinação social.

**Art. 4º** A inclusão do imóvel no CMIA poderá ocorrer:

I – por ação direta do Poder Público, mediante vistoria técnica;

II – por denúncia de municípios ou entidades comunitárias;

III – por solicitação de órgãos municipais de saúde, vigilância sanitária ou defesa civil.

Parágrafo único. A inclusão no CMIA será precedida de processo administrativo que assegure ao proprietário o contraditório e a ampla defesa.

**Art. 5º** Após a identificação do imóvel abandonado, o Poder Executivo notificará o proprietário para que:

I – promova a regularização, manutenção ou ocupação adequada do imóvel no prazo de 90 (noventa) dias; ou

II – apresente justificativa plausível ou plano de recuperação.

§1º A não regularização no prazo previsto implicará inscrição definitiva no CMIA.

§2º A inscrição no CMIA poderá ensejar:

- a) aplicação de multas administrativas;
- b) notificação para execução de obras obrigatórias;
- c) cobrança de IPTU progressivo no tempo, nos termos do art. 182, §4º, II, da Constituição Federal;
- d) instauração de procedimento de desapropriação com pagamento mediante títulos, conforme legislação federal aplicável.

**Art. 6º** Os imóveis cadastrados poderão ser destinados, conforme avaliação do Poder Público, a:

I – programas de moradia de interesse social;

II – projetos de desenvolvimento comunitário;



III – equipamentos públicos;

IV – ações de requalificação urbana e ambiental.

**Art. 7º** O Poder Executivo regulamentará esta Lei em até 120 (cento e vinte) dias, estabelecendo procedimentos técnicos, critérios de vistoria, responsabilidades intersetoriais e instrumentos de participação social.

**Art. 8º** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, podendo ser suplementadas, se necessário.

**Art. 9º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Vereador PROFESSOR JORGE QUINTINO Autor**



## JUSTIFICATIVA

O presente Anteprojeto de Lei tem por finalidade instituir o **Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados**, instrumento essencial para garantir a função social da propriedade urbana, promover a segurança coletiva, fortalecer políticas habitacionais e prevenir problemas sanitários e ambientais decorrentes do abandono imobiliário.

A **Constituição Federal**, em seu art. 5º, XXIII, estabelece que a propriedade deve cumprir sua função social, princípio reforçado pelos arts. 182 e 183, que tratam da política urbana e orientam o Poder Público municipal a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, assegurando o bem-estar de seus habitantes. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), especialmente em seus arts. 5º a 8º, oferece instrumentos como o parcelamento, edificação compulsória, IPTU progressivo no tempo e desapropriação, todos aplicáveis quando há descumprimento da função social da propriedade.

Diversos municípios brasileiros já instituíram legislações semelhantes, a exemplo de Porto Alegre (Lei Complementar n.º 434/1999 e alterações posteriores), que mantém cadastro específico de imóveis abandonados para fins de fiscalização e eventual destinação social. Tais iniciativas têm se mostrado eficazes para combater degradação urbana, insegurança, proliferação de vetores de doenças e ocupações irregulares.

Em Caruaru, imóveis abandonados representam risco à saúde pública, acumulando lixo, servindo como abrigo para vetores (mosquitos, roedores e escorpiões), além de favorecerem invasões, incêndios e práticas ilícitas. A ausência de identificação e rastreamento sistematizado dificulta a atuação do Poder Público e a responsabilização dos proprietários.

A criação do **Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados** permitirá ao Município:

- realizar **levantamento técnico contínuo**, integrando órgãos de saúde, defesa civil, urbanismo e segurança;
- notificar proprietários, promovendo a responsabilização e a manutenção adequada;
- aplicar instrumentos jurídicos disponíveis (como IPTU progressivo e desapropriação) quando houver omissão;



- fomentar políticas de **moradia popular**, regularização fundiária e requalificação urbana;
- combater problemas sanitários e promover mais segurança nas comunidades.

Trata-se, portanto, de iniciativa que fortalece o planejamento urbano, promove justiça social e amplia a capacidade do Município em garantir uma cidade mais organizada, segura e funcional, em consonância com os princípios constitucionais e com os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

Diante de tais razões, solicito aos nobres pares a aprovação deste Anteprojeto e o consequente encaminhamento ao Poder Executivo, para que Caruaru avance em políticas modernas e eficazes de gestão territorial.

Sala das Sessões da Câmara Municipal de Caruaru, Estado de Pernambuco

25 de novembro de 2025.

**Vereador PROFESSOR JORGE QUINTINO Autor**