



GABINETE DO VEREADOR PROFESSOR JORGE QUINTINO

REQUERIMENTO Nº /2025

Requeiro à Mesa Diretora desta respeitável Casa, após anuência 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 munícipes 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