



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE CRUZ ALTA**

---

## **Projeto de Lei Ordinária \_\_/2025**

Dispõe sobre a desapropriação e a destinação de bens vagos e abandonados no município de Cruz Alta e dá outras providências.

**Art. 1º** Esta Lei estabelece normas para identificação, arrecadação, regularização desapropriação e destinação de bens vagos, abandonados ou em situação de risco, com o objetivo de promover o direito à moradia digna, assegurar a função social da propriedade e fomentar o desenvolvimento urbano sustentável no município de Cruz Alta. As disposições seguem a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade, a Lei Federal nº 13.465/2017, a Lei Municipal nº 3.623/2021 e o Código Civil Brasileiro.

### **Capítulo I - Das Disposições Gerais**

**Art. 2º** Para os efeitos desta Lei, considera-se:

- I. Imóvel Abandonado: imóvel urbano que não cumpre sua função social, caracterizado pela ausência de manutenção, inadimplência dos ônus fiscais e abandono pelo proprietário, conforme o art. 1.276 do Código Civil, com presunção de abandono após cinco anos de inadimplência;
- II. Imóvel Vago: bem imóvel sem destinação ou ocupação efetiva, passível de arrecadação pelo município para atendimento de sua função social;
- III. Presume-se Imóvel vago ou abandonado quando não há manutenção por mais de cinco anos, ausência de uso efetivo ou condições que representem risco à segurança pública.

**Art. 3º** Poderá haver a arrecadação de imóvel urbano, por parte do Município de Cruz Alta, quando ocorrerem as seguintes circunstâncias:

- I - o imóvel encontrar-se em situação de abandono;
- II - o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
- III - o imóvel não estiver na posse de outrem;



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

### CÂMARA MUNICIPAL DE CRUZ ALTA

---

#### **Capítulo II - Da Arrecadação e Desapropriação de Imóveis Vagos e Abandonados**

**Art. 4º** Os imóveis vagos ou abandonados, conforme identificados pelo município, poderão ser arrecadados, regularizados e destinados a programas habitacionais e outras finalidades sociais, em conformidade com a função social da propriedade.

§1º A intenção de abandono será presumida de forma absoluta quando, cessados os atos de posse, o proprietário deixar de satisfazer os ônus fiscais pelo período de cinco anos.

§2º O procedimento administrativo para arrecadação de bens vagos e abandonados será regulamentado por decreto municipal, devendo conter os seguintes elementos mínimos:

I. Identificação e Relatório Técnico: elaboração de relatório incluindo imagens fotográficas e descrição das condições do bem; Certidão imobiliária atualizada do imóvel; Notificações e autos de infração prévias, se houver; Provas de inadimplência fiscal e outros elementos que caracterizem abandono.

II. Notificação ao Proprietário: notificação ao proprietário sobre o estado de abandono do bem, com prazo de 30 dias para manifestação, por correspondência registrada com aviso de recebimento, e, na hipótese de não localização do proprietário, mediante edital publicado no Diário Oficial e em jornal de ampla circulação local;

III Declaração de Abandono: transcorrido o prazo sem manifestação do proprietário, o imóvel poderá ser declarado como abandonado e arrecadado, com averbação no Cartório de Registro de Imóveis;

**Art. 5º** A fiscalização municipal iniciará o procedimento de ofício, mediante requerimento de interessados ou denúncia fundamentada.

**Art. 6º** A Procuradoria do Município conduzirá o processo administrativo, que será analisado por uma Comissão Permanente, cujos membros e atribuições serão definidos por decreto municipal.

**Art. 7º** O titular do domínio do imóvel arrecadado poderá, no prazo de três anos, reaver a posse do bem mediante pagamento integral dos tributos devidos e ressarcimento das despesas incorridas pelo Município.



## **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

### **CÂMARA MUNICIPAL DE CRUZ ALTA**

---

**Art. 8º** A desapropriação de bens imóveis de interesse social será destinada ao atendimento de necessidades habitacionais ou à regularização fundiária de áreas de interesse social nos termos da Lei.

§1º A desapropriação por interesse social será precedida de laudo técnico que comprove as condições de abandono, risco ou insalubridade, assegurando ao proprietário o direito à indenização justa e prévia.

§2º O valor da indenização será determinado com base no valor de mercado, de acordo com avaliação oficial, assegurando-se ao expropriado o direito à contestação nos termos da legislação vigente.

#### **Capítulo III - Da Destinação dos Imóveis**

**Art. 9º** Os imóveis arrecadados ou desapropriados serão prioritariamente destinados a:

- I. Programas habitacionais para famílias de baixa renda;
- II. Equipamentos públicos e comunitários;
- III. Programas de uso temporário para fim habitacional, conforme regulamentação do município.

§1º O município poderá firmar parcerias com entidades civis e privadas para implementação dos programas previstos em Lei.

§2º Poderão ser concedidos direitos reais de uso para entidades com fins filantrópicos, educativos, assistenciais ou esportivos, de interesse público.

#### **Capítulo IV - Da Fiscalização e Controle**

**Art. 10º** Caberá ao município realizar a fiscalização dos imóveis arrecadados, ocupados e regularizados, assegurando que cumpram a função social da propriedade.

§1º A fiscalização e o monitoramento serão realizados periodicamente, com a possibilidade de conservação provisória e vigilância dos imóveis enquanto aguardam destinação final.



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL CÂMARA MUNICIPAL DE CRUZ ALTA

---

§2º O município poderá aplicar sanções administrativas aos proprietários que descumprirem esta Lei, incluindo multas e medidas de reintegração de posse, em casos de uso indevido ou desvio de finalidade.

### Capítulo V - Disposições Finais e Transitórias

**Art. 11º** O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 dias, especificando os procedimentos administrativos de arrecadação, desapropriação e destinação dos imóveis, além dos critérios para a notificação via edital.

**Art. 12º** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,

Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

O Vereador que abaixo subscreve, da Bancada do REPUBLICANOS, José Henrique Westphalen, apresenta a presente proposta de Lei Municipal que visa atender a uma necessidade premente no Município de Cruz Alta, regulamentando a identificação, arrecadação e destinação de bens vagos e abandonados. Tal regulamentação busca promover o cumprimento da função social da propriedade e o desenvolvimento urbano sustentável, valores fundamentais para a organização do espaço urbano e a melhoria da qualidade de vida dos munícipes.

É notório que o abandono de imóveis urbanos tem causado impactos negativos significativos, incluindo problemas de ordem ambiental, sanitária, estética e de segurança pública. Imóveis desocupados frequentemente tornam-se focos de disseminação de doenças, abrigo para práticas ilícitas e comprometem a



## ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL CÂMARA MUNICIPAL DE CRUZ ALTA

---

valorização do entorno, além de sobrecarregar o Município na provisão de infraestrutura em áreas que não deveriam estar desocupadas.

Com base nos dispositivos do Código Civil, da Lei Federal 13.465/2017 e do Estatuto da Cidade, a presente Lei oferece ao Município de Cruz Alta instrumentos eficazes para prevenir e corrigir os efeitos do abandono de imóveis, promovendo o direito à cidade e o ordenamento territorial. A arrecadação e a destinação de bens vagos permitirão sua utilização em programas habitacionais, instalação de equipamentos públicos e parcerias para revitalização de áreas degradadas, fortalecendo a justiça social e a inclusão urbana. Tal legislação permitirá a intervenção e transformará áreas da cidade, trazendo dignidade aos seus moradores e valorizando toda a região. O impacto positivo da proposta beneficiará diretamente as famílias locais, promoverá a inclusão social e fomentará o desenvolvimento econômico por meio da geração de empregos e do fortalecimento da economia regional.

Dessa forma, a aprovação desta Lei é essencial para dotar o Município de Cruz Alta de ferramentas jurídicas e administrativas que viabilizem soluções duradouras para os problemas do abandono de imóveis. Sua implementação contribuirá para tornar Cruz Alta uma cidade mais justa, organizada e inclusiva, devolvendo dignidade e esperança aos seus cidadãos e estabelecendo as bases para um futuro mais sustentável e promissor.

Gabinete Zé Westphalen, 21 de janeiro de 2025.

Zé Westphalen - REPUBLICANOS