



PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO



DECRETO

Nº 7484/2019

“Estabelece normas para a arrecadação de imóveis urbanos no Município de São Sebastião”.

FELIPE AUGUSTO, Prefeito do Município de São Sebastião, no exercício de suas atribuições legais e;

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 5º, incisos XXII e XXIII, o direito de propriedade é garantido, mas esta deve atender a função social;

CONSIDERANDO que nos termos do art. 1º do Plano Diretor do Município de São Sebastião, tem-se como objetivo “o plano de desenvolvimento das funções sociais das áreas urbanas e naturais, de forma a garantir o bem estar do cidadão”;

CONSIDERANDO que no Município de São Sebastião existem muitos imóveis em situação de abandono, com contumaz descumprimento da sua função social e de suas obrigações tributárias;

CONSIDERANDO que, nos termos do art. 64, caput, da Lei Federal nº 13.465 de 2017, “os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuem a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago”; e que, de acordo com o disposto em seu §2º, “o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal”;

CONSIDERANDO que, de acordo com as disposições do § 1º do art. 64 da Lei nº 13.465 de 2017 combinadas com a do §2º do art. 1.276 do Código Civil Brasileiro, presume-se de modo absoluto a intenção do proprietário não mais conservar o imóvel em seu patrimônio, quando, “ cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos”;



PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO



DECRETA:

Artigo 1º - O procedimento para arrecadação de imóveis urbanos privados, será conduzido em conformidade com as normas estabelecidas neste Decreto, aplicando-se subsidiariamente, as disposições da lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, do Código Civil Brasileiro e do Código de Processo Civil, naquilo que forem pertinentes.

Artigo 2º - Para a arrecadação dos imóveis que alude o §1º deste Decreto deverá ser instaurado processo administrativo específico, para cada imóvel, instruindo com os seguintes documentos:

I – portaria assinada pelo Secretário Municipal de Planejamento, identificando o imóvel e determinando a abertura de processo administrativo destinado à sua arrecadação;

II – laudo técnico de vistoria do imóvel, contendo planta de localização, tipo e finalidade, metragem quadrada, confrontações, descrição pormenorizada das edificações benfeitorias e cobertura vegetal, existência de conexão com as redes de luz, água e esgoto, presença de lixo acumulada, ocupação permanente ou temporária por invasores, nível de segurança das estruturas físicas, fotografias, estimativa do valor da venda, manifestação conclusiva acerca do estado em que foi encontrado;

III – certidão atualizada do registro imobiliário;

IV – cópia do cadastro do imóvel junto à Secretaria da Fazenda, acompanhada de certidão dando conta de sua situação perante o fisco;

V – entrevistas com vizinhos ou moradores tradicionais da cidade, confirmando o estado de abandono do imóvel;

VI – despacho do Secretário Municipal de Planejamento, reconhecendo o estado de abandono e determinando a notificação do proprietário ou do titular do domínio útil, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da ciência da notificação.

VII – comprovação da notificação do proprietário ou do titular do domínio útil para apresentar impugnação, na forma do inciso anterior.



PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO



VIII – comissão formada por servidores efetivos com qualificação técnica na área de Engenharia ou Arquitetura.

§1º O laudo referido no inciso I deste artigo deverá ser firmado por pelo menos dois servidores efetivos do município, integrantes de comissão previamente designada pelo Prefeito Municipal e com qualificação técnica na área de Engenharia ou Arquitetura.

§2º Aas entrevistas mencionadas no inciso V deste artigo serão voluntárias e conduzidas por integrantes da mesma comissão a que se refere o parágrafo anterior.

§3º O estado de abandono será presumido quando o proprietário ou titular do domínio útil cessar os atos de posse sobre o imóvel e não adimplir os ônus fiscais incidentes sobre a propriedade territorial urbana, pelo prazo de cinco anos.

§4º a notificação do proprietário ou do titular de domínio útil será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar do cadastro municipal, e será tida como efetuada mediante a comprovação de sua entrega no endereço indicado no cadastro existente junto à Secretaria da Fazenda.

§5º Frustrada a utilização da via postal, ou não sendo localizados os proprietários ou titulares do domínio útil, será a notificação feita por edital, com prazo de 30 dias, publicado no jornal oficial e no portal eletrônico do Município, devendo os respectivos comprovantes serem juntados aos autos do processo administrativo.

§6º Havendo impugnação, o processo administrativo destinado à arrecadação do imóvel seguirá para a Secretaria de Assuntos Jurídicos para parecer a ser proferido por Procurador efetivo quanto à impugnação apresentada, com a posterior remessa à Secretaria de Planejamento para regular prosseguimento do feito.

§7º A ausência de manifestação do proprietário ou do titular do domínio útil por período igual a superior 15 dias, contados a partir do recebimento da notificação expedida por via postal ou do término do prazo fixado no edital, será interpretada como concordância com a arrecadação do imóvel.



PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO



Artigo 3º - Esgotados os prazos previstos no artigo anterior sem impugnação por parte do proprietário ou do titular do domínio útil, o Chefe do Executivo fará publicar Decreto declarando o imóvel vago, por abandono, e autorizando sua arrecadação.

Artigo 4º - Publicado o Decreto a que se refere o artigo anterior, o imóvel ficará sob a guarda do Município, incumbindo-lhe averbar essa condição à margem da respectiva matrícula no registro de imóveis.

§1º - A publicação do Decreto não eximirá o proprietário do pagamento dos tributos nem de quaisquer outras responsabilidades resultantes da propriedade do imóvel, até sua incorporação formal ao patrimônio do Município.

§2º - Os imóveis declarados oficialmente em estado de abandono serão cadastrados em separado junto ao setor competente, devendo o cadastro conter todos os dados e informações que aptos a identificá-lo e, especialmente, sua situação fiscal.

Artigo 5º - Se decorridos 03 (três) anos da data da publicação do Decreto a que alude o art. 3º desta Lei, o proprietário ou titular do domínio útil não reivindicar formalmente a posse ou não lograr êxito na reivindicação, será este incorporado ao patrimônio do Município, na forma do art. 1.276 do Código Civil Brasileiro, incumbindo-lhe, depois de transitado em julgado o processo administrativo, adotar as providências necessárias junto ao registro de imóveis.

Artigo 6º - Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276, do Código Civil Brasileiro, a posse fica condicionado:

I – ao pagamento integral dos tributos, taxas, juros, multas, custas, emolumentos processuais, honorários advocatícios e demais encargos legais da dívida incidente sobre o imóvel, salvo a adoção, pelo interessado, da medida prevista no §1º do art. 9º desta Lei;

II – ao ressarcimento prévio de eventuais despesas realizadas pelo Município em razão da posse provisória;

III – a assinatura de termo de compromisso de ajustamento de conduta com o Município, mediante o qual, sob pena de multa diária, garanta, relativamente ao imóvel:



PREFEITURA DE SÃO SEBASTIÃO

ESTÂNCIA BALNEÁRIA
ESTADO DE SÃO PAULO



- a) que a sua estrutura não ofereça perigo de danos a terceiros, responsabilizando-se em caso de ocorrência;
- b) que não haverá qualquer forma de ocupação ou uso irregular, mesmo temporária;
- c) que manterá permanente e adequado serviço de proteção, limpeza e conservação;
- d) que apresentará a Prefeitura Municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, projeto de regular ocupação e que, uma vez, aprovado dará início imediato à execução.

Artigo 7º - Os imóveis arrecadados pelo Município nos termos deste Decreto poderão ser destinados a programas habitacionais, ao custeio ou a prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S e Reurb-E ou objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que, comprovadamente, tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros de real interesse para o Município.

Parágrafo Único - Independentemente do disposto no caput deste artigo, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja os objetivos sociais necessários.

Artigo 8º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

São Sebastião, 29 de abril de 2019.

FELIPE AUGUSTO
Prefeito