



# Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

Estância Balneária

INDICAÇÃO 103/2009

A função social e o abandono de imóveis urbanos

GV.JJTN-026/09-IN-023

Bertioga, 17 de fevereiro de 2009.

PROT. 25.369 - HS: 20 30  
Aprovado na S - SO  
realizada em 10.03.09  
em adendo  
*M*  
Presidente

**Exmo. Sr. Presidente**  
**Nobres Vereadores**

Jurandyr José Teixeira das Neves, no uso de suas atribuições regimentais, vem perante V. Exa., ouvido o Douto Plenário, expor os dados e no intuito de continuar contribuindo para o desenvolvimento da Cidade de Bertioga faz a seguinte indicação ao Exmo. Sr. Prefeito do Município de Bertioga.

Vladimir Passos de Freitas: desembargador aposentado do Tribunal Regional Federal da 4<sup>a</sup> Região e professor de Direito Ambiental da PUC/PR em artigo denominado:- “A função social e o abandono de imóveis urbanos”, publicado na Revista Consultor Jurídico, em 4 de janeiro de 2009 nos adverte e ensina que:

A propriedade neste século XXI não é a mesma do século XIX, absoluta, inquestionável. Nos últimos anos, cada vez mais ela assume uma função social e ambiental. No Brasil, essa mudança se consolidou na Constituição de 1988. Por exemplo, não existem mais águas particulares, só públicas (CF, arts. 20, III e 26, I). A propriedade, que entrou nos direitos e garantias individuais, está atrelada ao exercício de sua função social (art. 5º, incs. XXII e XXIII). Não é fácil adaptar-se aos novos tempos. Os operadores do Direito, que se formaram na velha escola do Código Civil de 1916, ficam perplexos. E os proprietários, mais ainda, já que não conseguem entender como podem ter seu direito restrinido (v.g. proibição de construir em zona urbana, a menos de 30 m de um curso d'água, Código Florestal, art. 2º, "a", I) Novos tempos, novos direitos. As transformações sociais, a migração campo/cidade com o inchaço das periferias, a falta de moradia, os problemas ambientais, a má distribuição da renda, tudo isto força a existência de um novo Direito. Neste quadro, a utilização social da propriedade revela-se inevitável..Em meio a esta nova realidade, o artigo 1.275, III, do Código Civil de 2002 (CC) estabeleceu que se perde a propriedade pelo abandono. E o artigo 1.276, complementando-o, deu os requisitos. Façamos uma análise, com foco exclusivamente em imóveis urbanos: 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 passar, 3 (três) anos depois, à propriedade do

*Marcelo Héleno Vilares*

Vice - Presidente



# Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

• Estância Balneária

Município ou à do Distrito Federal, se achar nas respectivas circunscrições. § 1º ... § 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

O dispositivo legal é claro. Atualmente, o dono de imóvel urbano que não esteja na posse de outrem não pode abandoná-lo, sob pena de perdê-lo. E isto sem direito a qualquer indenização, pois não se trata de desapropriação. Assim, o dono tem o dever de ser diligente e conservar o seu bem. Se nele houver construção, deve zelar para que não haja risco de desabamento e até pelo seu aspecto estético. Se for um terreno, deve mantê-lo limpo e não permitir que se transforme em depósito de lixo. Deve, também, evitar águas paradas que contribuam para a proliferação da dengue. Se ele se omitir nestas e em outras providências, que são sinais exteriores do exercício da posse, e não satisfizer os ônus fiscais (principalmente o IPTU), seu imóvel poderá ser arrecadado como bem vago.

Passados três anos, poderá ser incorporado ao domínio do município. Esta ousada mudança foi precedida pela Lei 10.257/01 (Estatuto da Cidade) que, no artigo 4º, III, disciplina a ocupação do solo, e no 5º, § 1º, permite ao município considerar subutilizado o imóvel.

Mas o artigo 1.726 do CC e também o 5º do Estatuto da Cidade são pouco conhecidos e cumpridos. No entanto, não faltam imóveis abandonados nos municípios, principalmente nos litorâneos. Com efeito, milhares de terrenos são deixados à sua própria sorte. A regra geral é que nada se faz para arrecadar estes bens que descumprem a sua função social. Vejamos as medidas que podem ser tomadas para alcançar tal fim: a) promover um levantamento de imóveis abandonados; b) instaurar um processo administrativo de arrecadação para cada imóvel abandonado, instruindo-o com prova da omissão no pagamento do IPTU e informações do setor de fiscalização (inclusive fotografias); c) notificar o proprietário, pessoalmente por funcionário da Prefeitura (Lei 10.257/01, art. 5º, § 2º), carta com AR ou, no caso de insucesso, por edital, para que exerça seu direito de defesa (CF, art. 5º, inc. LV); d) após, proferir decisão administrativa, decretando (ou não) a arrecadação como bem abandonado.

Note-se que o parágrafo 2º do artigo 1.276 do CC dá a presunção absoluta de abandono quando o proprietário, além de não exercer a posse, deixa de satisfazer os ônus fiscais. No entanto, o Enunciado 243, extraído de estudos promovidos pelo Conselho da Justiça Federal, conclui que o dispositivo citado não pode contrariar o artigo 150, IV, da Constituição, ou seja, o tributo não pode ser usado como instrumento de confisco. Não será difícil distinguir as situações. A omissão no pagamento dos tributos é apenas um indício a mais do abandono. Nele não se vê o objetivo de confisco de propriedade via ordem tributária, mas sim a busca do uso social da propriedade.

Ao município, depois de declarada a vacância do bem imóvel, cumpre aguardar por três anos, na forma do artigo 1.276 do C. Civil. Neste espaço de tempo, cabe ao Poder Público exercer a posse do imóvel, para tanto tomando as medidas que se fizerem necessárias (limpeza, cerca, etc.). Não teria sentido decretar a arrecadação e permitir que a inércia do dono permita que persista perigo ou dano social. No triênio, se o proprietário comparecer, terá direito a retomar a posse do bem, pois

*Marcelo Héleno Vilares*

Vice - Presidente



# Câmara Municipal de Bertioga

Estado de São Paulo

## Estância Balneária

não se consumou o abandono (CC, art. 275, III). Aí, evidentemente, deverá ressarcir ao município todas as despesas a que deu causa. Mas, se passados os três anos, a situação continuar a mesma, cabe ao município ingressar em Juízo requerendo a mera declaração judicial (que é indispensável) do seu direito (CPC, art. 4º, inc. I). Evidentemente, o proprietário será citado para o pedido e poderá contestá-lo. Julgada procedente a ação, será ela averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do artigo 1.275, parágrafo único do Código Civil e artigo 167, I, item 28 (por analogia) da Lei dos Registros Públicos, transferindo-se o domínio para o município.

A lei civil não dispõe sobre o destino dos bens arrecadados. Mas está implícito que eles deverão ser utilizados, preferencialmente, em alguma atividade de cunho social. Afinal, a medida existe porque da propriedade se exige que tenha esta função. Assim, ao município, cabe destinar o imóvel a orfanatos, asilos, casa de aidéticos, prisão aberta ou outras atividades assemelhadas. Em suma, a propriedade urbana tem função social e o seu abandono pode resultar na sua perda, cabendo ao Poder Público tornar a lei uma realidade.

Revista Consultor Jurídico, 4 de janeiro de 2009

Por estes fatos indico ao Sr Prefeito Municipal de Bertioga que acione seu Departamento Jurídico, sua controladoria sobre inadimplência de impostos em terrenos vagos para que, junto com o setor de fiscalização tome providências para dar função social à terra abandonada e também, assim, impedir que pessoas ligadas aos setores públicos, com informações privilegiadas dentro do governo "assumam o imóvel" e que passem a reivindicar uso capião ou "vendê-lo" a incautos.

Peço que cópia desta indicação seja enviada ao Ministério Público e ao MM.Juiz Dr. Rodrigo de Moura Jacob.

**Observados os preceitos regimentais esta é a indicação que vai devidamente subscrita.**

Marcelo Héleno Vilares  
Vice Presidente

Jurandy José Teixeira das Neves  
Vereador

Documentos e fotografias  
Vladimir Pires da Freita ou Pedro  
da morte.