

Câmara Municipal de Santa Rosa de Viterbo

Rua Coronel Garcia, 160 – Santa Rosa de Viterbo – SP – CEP 14.270-077 – Fone/Fax (16) 3954-1666 – e-mail diretoria@camarasrviterbo.sp.gov.br



ESTADO DE SÃO PAULO

INDICAÇÃO Nº 417/25

Encaminhe-se ao Executivo

Presidente

15/12/25

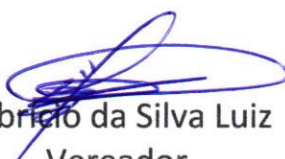
Ementa: Indica estudos para criar cadastro de imóveis abandonados no Município e respectiva regulamentação.

Senhor Presidente, apresentamos a Vossa Excelência, nos termos do artigo 103, inciso I, do Regimento Interno, a presente Indicação, para que o Excelentíssimo Senhor Prefeito, junto ao departamento competente, estude a possibilidade de criar no Município um cadastro de imóveis abandonados e respectiva regulamentação, dispondo inclusive de apropriação pelo Município, quando o imóvel se encontrar em estado de abandono, conforme legislação vigente em outros municípios, conforme anexo.

JUSTIFICATIVA

Justificamos a presente propositura com o intuito de combater imóveis abandonados ou insalubres, permitindo que a prefeitura fiscalize, sancione, desaproprie e tome as medidas cabíveis para coibir essa situação.

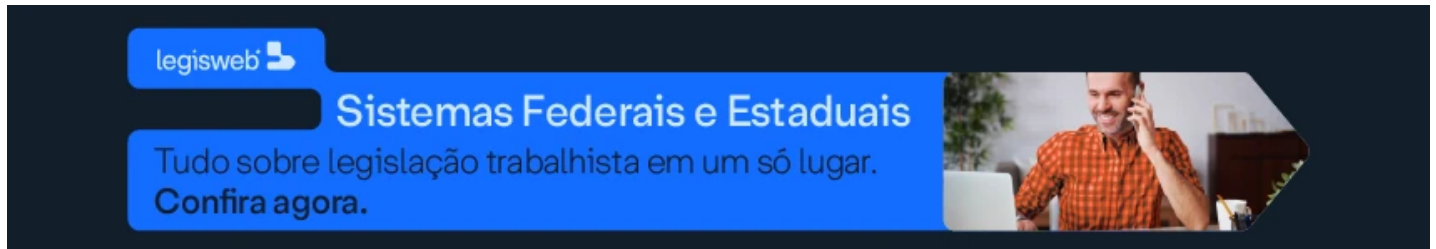
Santa Rosa de Viterbo, 12 de dezembro de 2025.


Fabricio da Silva Luiz
Vereador

DECRETO Nº 28701 DE 06/11/2025

Publicado no DOM - Florianópolis em 7 nov 2025

Regulamenta o procedimento de fiscalização, sanção e destinação de imóveis abandonados ou insalubres no município de Florianópolis, com fundamento no código de posturas, código de obras, plano diretor e na Lei Nº 8919/2012



The banner features the legisweb logo on the left. The main text reads: "Sistemas Federais e Estaduais" in large white font, followed by "Tudo sobre legislação trabalhista em um só lugar." and "Confira agora." in smaller white font. On the right side, there is a photograph of a man in an orange plaid shirt talking on a mobile phone while sitting at a desk with a laptop.

O Prefeito Municipal de Florianópolis, usando da competência e atribuições, que lhe são conferidas pelo inciso III do art. 74, da Lei Orgânica do Município,

Considerando o princípio constitucional da função social da propriedade, prevista como direito fundamental no XXIII do art. 5º, da CF/1988;

Considerando o § 2º, do art. 182 da Constituição Federal de 1988 que dispõe que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências de ordenação da cidade, estabelecidas no Plano Diretor;

Considerando que é responsabilidade atribuída aos proprietários de imóveis a preservação e a conservação, nos termos dos artigos 77 e 77-I da Lei nº 1.224, de 1974 (Código de Posturas);

Considerando o disposto sobre a Arrecadação de Imóveis Abandonados a partir das inovações advindas dos artigos 64 e 65 da Lei Federal nº 13.465, de 2017, e

Considerando o estabelecido na Lei nº 8.919, de 2012, que regulamenta em âmbito municipal o procedimento de arrecadação de bem vago,

Decreta:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta os procedimentos de identificação, fiscalização, sanção e destinação de imóveis urbanos abandonados, inacabados ou mantidos em condições de insalubridade no município de Florianópolis.

Art. 2º Para os fins deste Decreto, considera-se imóvel abandonado aquele que se enquadre em qualquer das seguintes situações:

I - esteja desocupado ou sem uso declarado há mais de 180 (cento e oitenta) dias, com sinais visíveis de abandono ou ausência de manutenção, nos termos da Lei nº 8.919, de 2012;

II - apresente vegetação excessiva, acúmulo de resíduos, presença de vetores ou sinais de degradação estrutural, representando risco à saúde pública, à segurança ou à vizinhança, nos termos do art. 77-I do Código de Posturas Municipais;

III - possua obra inacabada e paralisada há mais de 5 (cinco) anos, sem medidas de proteção, vedação ou segurança, nos termos do art. 57, inciso V, do Código de Obras;

IV - esteja descaracterizado ou abandonado, quando classificado nas categorias P1, P2 ou P4, conforme os arts. 187 e 188 do Plano Diretor;

V - tenha sido objeto de notificação e permaneça em situação irregular, sem a devida providência por parte do responsável.

§ 1º Presume-se de modo absoluto a intenção do proprietário de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio quando, além de cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

§ 2º Havendo presunção absoluta, o imóvel passará à propriedade do Município imediatamente, nos termos do art. 7º da Lei nº 8.919, de 2012.

CAPÍTULO II - DAS COMPETÊNCIAS DOS ÓRGÃOS MUNICIPAIS E DO PROCEDIMENTO

Seção I - Das Competências dos Órgãos Municipais

Art. 3º A fiscalização dos imóveis será realizada, conforme a natureza da infração, pelos seguintes órgãos municipais:

I - Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano e Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública, quanto à conservação, segurança, licenciamento e demolição;

II - Secretaria Municipal do Continente, quanto à conservação, segurança, licenciamento e demolição dos imóveis localizados na área continental;

III - Secretaria Municipal de Saúde, por meio da Vigilância Sanitária, quanto à proliferação de vetores e à insalubridade;

IV - Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública, por meio da Subsecretária de Proteção e Defesa Civil, quanto à integridade estrutural e ao risco iminente;

V - Secretaria Municipal de Administração, quanto aos procedimentos de arrecadação e de incorporação dos bens ao patrimônio municipal;

VI - Secretaria Municipal de Infraestrutura e Manutenção da Cidade, quanto à execução de demolições, bem como dos serviços de limpeza, capina e roçagem.

Seção II - Do Procedimento de Fiscalização e Penalidades Administrativas

Art. 4º O proprietário, possuidor ou responsável legal do imóvel poderá ser notificado para sanar as irregularidades e a situação de abandono no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogável mediante justificativa devidamente fundamentada.

Art. 5º Decorrido o prazo sem a devida regularização, poderá ser lavrado auto de infração, com a aplicação das seguintes medidas, isoladas ou cumulativas:

I - multa administrativa, nos termos do art. 14 do Código de Posturas.

II - execução de limpeza, capina ou roçagem forçada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Manutenção da Cidade, com posterior lançamento do custo na inscrição imobiliária, nos termos do art. 77-I, §§ 2º e 3º, do Código de Posturas;

III - demolição compulsória da edificação, quando cabível, conforme o art. 57 do Código de Obras;

IV - ingresso forçado no imóvel, em caso de risco à saúde pública, nos termos dos arts. 77-I e 77-J do Código de Posturas.

Art. 6º Verificada a existência de imóvel em estado de abandono, insalubridade, risco à saúde pública, insegurança ou descaracterização de bem de valor cultural, o Município poderá adotar, por meio de seus órgãos competentes, as seguintes providências:

I - expedição de notificação ao proprietário, possuidor ou responsável legal, fixando prazo para adoção das medidas corretivas cabíveis;

II - nos casos que envolvam imóveis de valor histórico, cultural ou ambiental, classificados nas categorias P1, P2 ou P4 do Plano Diretor, comunicação prévia ao SEPHAN para avaliação técnica e, se necessário, adoção de medidas cautelares;

III - esgotado o prazo de notificação sem regularização, poderão ser adotadas medidas subsidiárias, justificadas tecnicamente, tais como:

- a) limpeza, capina, vedação, remoção de resíduos ou drenagem, em casos de risco sanitário ou ambiental;
- b) fechamento, reforço estrutural ou sinalização de risco, em casos de ameaça à integridade urbana;
- c) contenção emergencial ou reforço estrutural em imóveis com obras paralisadas ou estruturas comprometidas;
- d) ações de proteção, restauração ou embargo, mediante parecer técnico do SEPHAN, no caso de bens culturais.

§ 1º Os custos decorrentes das intervenções realizadas pelo Município serão apurados administrativamente, com base em planilhas de serviços executados, e lançados como débito na inscrição imobiliária correspondente, acrescidos dos encargos legais.

§ 2º O valor poderá ser inscrito em dívida ativa e cobrado judicialmente, observando-se o devido processo legal.

Seção III - Do Procedimento para a Arrecadação dos Imóveis

Art. 7º As providências para a realização da arrecadação de imóveis abandonados serão promovidas pela Secretaria Municipal de Administração nas seguintes hipóteses:

I - de ofício ou por provocação órgãos da administração pública municipal, mediante Termo de Início da Ação Arrecadatória;

II - por denúncia escrita de terceiros.

Parágrafo único. O procedimento para a arrecadação dos imóveis poderá ser instaurado sem a realização prévia da fiscalização e aplicação das penalidades descritas na Seção anterior.

Art. 8º O processo administrativo de arrecadação conterà em sua instrução relatório técnico circunstanciado, com a descrição das condições do imóvel e da situação de abandono.

§ 1º A fiscalização municipal elaborará relatório técnico circunstanciado, acompanhado de registros fotográficos, contendo:

- I - comprovação da ausência de manutenção e uso contínuo;
- II - inexistência de posse legítima ou vigilância ativa;
- III - indícios de degradação física, insegurança ou insalubridade;
- IV - existência de débitos fiscais ou ausência de recolhimento de tributos;
- V - anotações ou registros públicos relativos à titularidade ou disputas possessórias.

§ 2º A Secretaria Municipal da Fazenda fica autorizada a fornecer à Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública os dados referentes aos proprietários e contribuintes dos imóveis abandonados para os fins do disposto neste Decreto.

Art. 9º Confirmada a situação de abandono, será lavrado ato administrativo denominado auto de infração caracterizador do abandono pela Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública.

Art. 10. Após a lavratura do auto de infração, a Secretaria Municipal de Administração publicará ato administrativo de Arrecadação do Imóvel e conterà as disposições sobre os trâmites e será publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município.

Art. 11. Após a edição do ato administrativo de Arrecadação do Imóvel, a Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública adotará as seguintes providências:

I - afixar edital no imóvel arrecadado, em posição visível ao público, no prazo de 05 (cinco) dias;

II - providenciar a notificação do proprietário do imóvel, se localizado, pessoalmente ou pela via postal com aviso de recebimento.

§ 1º O prazo para apresentação de defesa pelo proprietário é de 30 (trinta) dias, a contar da notificação.

§ 2º Na hipótese prevista no art. 7º, caput e parágrafo único, da Lei nº 8.919, de 2012, a defesa limitar-se-á à prova do pagamento dos ônus fiscais.

§ 3º Caso o proprietário esteja em local incerto ou inacessível, a notificação será realizada por meio de edital, publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município e afixado no imóvel.

§ 4º Na defesa, o proprietário poderá contestar os elementos da notificação e apresentar provas contrárias à caracterização do abandono do imóvel.

§ 5º No mesmo prazo da defesa, o proprietário poderá demonstrar a intenção de manter o gozo dos direitos inerentes à propriedade, mediante assinatura de Termo de Compromisso e adoção das providências para realizar obras de conservação do bem, de acordo com o fim econômico e social para o qual é constitucionalmente protegido.

§ 6º No caso de ser rejeitada a defesa ou esgotado o prazo sem a manifestação do proprietário, fica permitida a imediata imissão na posse do imóvel e a possibilidade de realização, diretamente ou por meio de terceiros, de investimentos necessários para que se atinja prontamente o objetivo social a que se destina.

§ 7º A Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública editará Termo de Posse para formalizar o início da posse provisória do Município, nas hipóteses mencionados no § 5º deste artigo, comunicando-se imediatamente a Diretoria de Patrimônio Municipal.

§ 8º A Diretoria de Patrimônio Municipal, com o assessoramento jurídico da Procuradoria-Geral do Município, oficiará o Cartório de Registro de Imóveis para averbar a posse provisória do Município na matrícula do imóvel.

Subseção I - Do Termo de Compromisso

Art. 12. Se o proprietário optar por manter o imóvel, deverá assinar o Termo de Compromisso de que trata o § 5º, do art. 11, deste Decreto, assumindo as obrigações estabelecidas pela Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública, especialmente:

I - a execução de obras de recuperação ou conservação do imóvel, nas seguintes condições e prazos:

- a) 6 (seis) meses, a partir da assinatura do Termo de Compromisso, para protocolar requerimento de processo administrativo relativo às obras;
- b) 12 (doze) meses para iniciar as obras, a partir da data de abertura do processo administrativo;

c) 24 (vinte e quatro) meses para concluir as obras, a partir da data de emissão da Licença de Obras;

d) 36 (trinta e seis) meses para finalização e aceitação das obras, a partir da data de abertura do processo administrativo relativo às obras.

II - o pagamento de débitos fiscais do imóvel, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, mediante parcelamento, a critério da Secretaria Municipal da Fazenda;

III - o pagamento de multa, em caso de descumprimento do Termo de Compromisso, fixada entre R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), proporcional às características do imóvel.

§ 1º O não cumprimento das obrigações previstas neste artigo, salvo razão devidamente justificada ou não atribuída ao proprietário, autoriza a retomada do processo de arrecadação.

§ 2º A Secretaria de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano priorizará a análise do licenciamento de obras em imóveis que sejam considerados abandonados.

Subseção II - Da Reivindicação pelo Proprietário

Art. 13. Após 3 (três) anos da publicação do ato administrativo de Arrecadação, caso o imóvel permaneça sob a posse direta ou indireta do Município, será consolidada a propriedade em seu favor e formalizada a transferência definitiva do bem vago.

§ 1º Nos casos de prosseguimento do processo com base no § 6º do art. 11 deste Decreto, o proprietário ainda poderá, antes de transcorridos 3 (três) anos após a publicação do ato administrativo de arrecadação, manifestar o interesse em reaver o imóvel, desde que:

I - Regularize a situação fiscal do imóvel, mediante:

a) o pagamento, no prazo de 90 (noventa) dias, de todos os tributos municipais incidentes sobre o imóvel, acrescidos de multa e juros de mora;

b) o pagamento, no prazo de 90 (noventa) dias, de honorários advocatícios à Procuradoria Municipal, caso o débito esteja inscrito em dívida ativa.

II - atualize os dados e informações cadastrais devidas do bem junto à Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 2º Para os fins do disposto no § 1º deste artigo, o proprietário deverá ressarcir previamente o Município pelas despesas incorridas em razão do exercício da posse provisória, relativas à guarda, conservação e investimentos no imóvel, acrescidas de juros e atualização monetária, nos seguintes termos:

I - a mensuração dos custos será realizada por meio de laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Segurança e Ordem Pública, com base nas informações das despesas também realizadas por outros órgãos da administração pública direta e indireta;

II - o ressarcimento deverá ser pago no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), a partir da apresentação do laudo técnico, mediante emissão de guia específica.

§ 3º Para formalizar a reivindicação do imóvel, o proprietário deverá assinar, em 30 (trinta) dias de sua manifestação, o Termo de Compromisso nos moldes do art. 12 deste Decreto, observando-se as seguintes obrigações adicionais:

I - caso o Município esteja executando obras ou projetos básicos no imóvel, permitir a ocupação temporária da municipalidade até a conclusão das intervenções;

II - garantir a realização de obras de conservação e manutenção do imóvel apontadas pelos órgãos municipais;

III - regularizar o imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º O não cumprimento das condições estabelecidas neste artigo implicará a continuidade do processo de arrecadação e o imóvel será incorporado ao patrimônio do Município.

Art. 14. O imóvel, após a publicação do ato administrativo de Arrecadação pelo Município, não poderá ser incluído em programas de benefícios fiscais ou recuperação de crédito tributário que parcelam, dispensem ou reduzam as penalidades pecuniárias e atualizações monetárias.

Subseção III - Regularização Cartorial da Propriedade pelo Município

Art. 15. As providências necessárias para a regularização dos imóveis incorporados ao domínio municipal no Registro de Imóveis são de competência da Diretoria de Patrimônio Municipal, com o assessoramento jurídico da Procuradoria-Geral do Município.

Parágrafo único. O Município adotará os procedimentos estabelecidos neste Decreto e, quando necessário, as medidas judiciais para consolidar a transferência do imóvel ao domínio público.

CAPÍTULO III - DESTINAÇÃO DOS IMÓVEIS ARRECADADOS

Art. 16. O imóvel que passar à propriedade do Município em razão de abandono de seu proprietário será destinado à moradia popular, providenciando o Município sua regularização quanto à segurança e à habitabilidade, nos moldes do art. 8º da Lei nº 8.919, de 2012.

Art. 17. Não sendo possível a destinação para moradia, em razão de suas características, os imóveis arrecadados serão prioritariamente destinados para:

I - prestação de serviços públicos;

II - concessão de direito real de uso a entidades civis de comprovada finalidade filantrópica, assistencial, educativa, esportiva ou outras que tenham como princípio a autogestão, a solidariedade, o reconhecimento e valorização dos saberes tradicionais, sempre no interesse do Município;

III - fomento a equipamentos de Cultura e Turismo no Município;

IV - permuta com imóveis, desde que haja compatibilidade de valores e demonstrado o interesse público;

V - alienação do imóvel por leilão, cujo valor arrecadado pagará as despesas realizadas pelo Município e o saldo será destinado ao Fundo Municipal de Integração Social para Habitação Popular.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 18. A aplicação deste Decreto não afasta a responsabilidade civil, penal e administrativa do proprietário, possuidor ou responsável legal, inclusive nos casos de danos ao patrimônio público, histórico ou cultural.

Art. 19. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Florianópolis, aos 06 de novembro de 2025.

TOPAZIO SILVEIRA NETO

PREFEITO MUNICIPAL

EDUARDO DE SOUZA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DA CASA CIVIL e.e