



PREFEITURA DE CASIMIRO DE ABREU
GABINETE DO PREFEITO
Gabinete Institucional
Rua Padre Anchieta, 234, Centro, Casimiro de Abreu-RJ
22-2778-9800 - gabinete@casimirodeabreu.rj.gov.br
CNPJ 29115458000178



Saf7289bc0

OFÍCIO PMCA/GABPREF/GAB/72/2026

Casimiro de Abreu, 11 de março de 2026

A SUA EXCELÊNCIA,
O SENHOR VICTOR FERREIRA VARELA,
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU - RJ



Assunto: Encaminha Projeto de Lei 011/2026.

Ilustríssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para solicitar a Vossa Excelência, que seja votado com a costumeira atenção pelos Nobres Membros dessa Casa de Leis, o Projeto de Lei nº 011/2026, encaminhado a essa Augusta Casa através da Mensagem nº 011/2026, que autoriza o Município de Casimiro de Abreu a proceder à implementação da arrecadação de bens imóveis abandonados, define procedimentos, e dá outras providências.

Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração

Ramon Dias Gidalte
Prefeito
Matrícula 13671



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu – RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099
Gabinete do Prefeito



MENSAGEM Nº 011/2026.

EM 11 DE MARÇO DE 2026.

Excelentíssimo Senhor Presidente e Demais Edis da Câmara Municipal.

A Mensagem que ora se encaminha à apreciação de Vossas Excelências, o Projeto de Lei nº 011/2026, que autoriza o Município de Casimiro de Abreu a proceder à implementação da arrecadação de bens imóveis abandonados, define procedimentos, e dá outras providências. Sem mais para o momento, aproveito a oportunidade para renovar protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

RAMON DIAS GIDALTE
PREFEITO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099
Gabinete do Prefeito



PROJETO DE LEI 011/2026

EM , xx DE xxxxxxxx DE 2026.

Ementa: Autoriza o Município de Casimiro de Abreu a proceder à implementação da arrecadação de bens imóveis abandonados, define procedimentos, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Fica o Município de Casimiro De Abreu autorizado a proceder com a arrecadação de bens imóveis urbanos privados, edificados ou não, considerados abandonados, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio, enquadrados na condição de bem vago, conforme disposto nesta Lei, no Código Civil (Lei 10406/2002), na Lei da REURB (Lei 13465/2017), na Lei 8023/1990, no Estatuto da Cidade (Lei 10257/2001), na Lei 7347/1985, na Constituição Federal, e nas demais legislações em vigor, mediante procedimento administrativo.

§ 1º. O disposto no "caput" será presumido quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade, pelo período de 5 (cinco) anos.

§ 2º. O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará, no mínimo:

- I – Abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;
- II – Comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;
- III – Notificação, no âmbito do processo administrativo ou por edital, ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da data de recebimento da notificação pessoal realizada pelos correios no endereço informado pelo contribuinte ou responsável junto à Fazenda Municipal e em caso de frustrada a remessa poderá ser feita por edital em jornal oficial da Prefeitura.

§ 3º. A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º. Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º. Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Município de Casimiro de Abreu o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

§ 6º. O Município poderá considerar urbano, para fins do disposto no "caput", imóvel rural que esteja localizado em Área Urbana, caso sua atividade preponderante não esteja enquadrada como rural nos termos do art. 2º da Lei 8023/1990.

Art. 2º. Ocorrerá a arrecadação quando verificadas, cumulativamente, as seguintes hipóteses:

I – O imóvel encontrar-se fisicamente abandonado, ou seja, quando não estiver sendo exercido o uso e gozo sobre o referido imóvel.

II – Houver inadimplemento fiscal do imóvel por 5 (cinco) anos consecutivos, sem manifestação de tentativa de renegociação por parte do proprietário.

Parágrafo único: O fato de o imóvel ter sido invadido, ou estar sendo usado por ocupantes ilegais, por si só, não obsta a classificação de abandono por parte do proprietário.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu – RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099
Gabinete do Prefeito



Art. 3º. O procedimento administrativo de que trata o art. 1º desta Lei observará, nos termos do disposto no §2º do art. 64 da Lei Federal no 13.465/2017, as disposições contidas nesta Lei e terá início com o respectivo Processo Administrativo, que poderá ser iniciado:

- I – De ofício, por provocação dos órgãos responsáveis pelo controle urbano do Município, a saber, Secretaria de Fazenda ou Secretaria de Planejamento, ou
- II – A requerimento do proprietário
- III – Por denúncia escrita e fundamentada; ou
- IV – Mediante determinação judicial.

Art. 4º. Aberto o procedimento administrativo, os órgãos de fiscalização do Município providenciarão relatório circunstanciado e pormenorizado do estado e condição do bem, acompanhado de todos os meios de prova capazes de atestar a situação de abandono do imóvel, tais como fotografias, depoimentos de vizinhos ou moradores do entorno, dentre outros.

§ 1º. Além do relato das diligências e documentos previstos no caput deste artigo, os autos do processo administrativo deverão conter as seguintes informações:

- I – Requerimento, requisição ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação;
- II – Certidão imobiliária do imóvel em situação de abandono, quando houver;
- III – Ficha de inscrição do imóvel no cadastro imobiliário (BCI) do Município;
- IV – A localização do imóvel, com seu endereço completo e croqui a ser elaborado pelo setor competente, incluindo dados georreferenciados;
- V – Descrição do tipo de imóvel, se edificado para fins comerciais ou residenciais, não edificado ou outro de qualquer natureza;
- VI – Descrição detalhada do estado de abandono do imóvel quanto ao seu interior, quando possível, e de seu exterior;
- VII – Informação quanto a indícios de que o imóvel se encontra ou não na posse do proprietário ou de terceiras pessoas;
- VIII – Comprovação dos débitos tributários incidentes sobre o imóvel, mediante expedição de certidão de ônus fiscais;
- IX – Notificações e autos de infrações urbanísticos e ambientais, eventualmente lavrados em face da edificação, se houver;
- X – Informação quanto à existência de proteção histórico-cultural incidente sobre o imóvel;
- XI – Informação quanto à existência e o grau de risco de desabamento.

§ 2º. O relatório de vistoria deverá ser emitido pelo órgão de fiscalização da Secretaria Municipal de Fazenda, em ação conjunta, quando necessária, com agentes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e do Departamento de Habitação e Assentamentos Humanos, e outros que se fizerem necessários.

§ 3º. Os imóveis em estado de abandono, enquadrados na condição de bem vago, serão identificados e cadastrados no órgão patrimonial competente, devendo constar no cadastro imobiliário municipal as informações sobre sua situação fiscal, ocorrendo suspensão temporária de lançamentos tributários durante o processo administrativo até a decretação de bem vago.

Art. 5º. Havendo dúvidas sobre o abandono físico do imóvel, deverá ser realizada vistoria fiscal em datas alternadas, pelo período de 30 (trinta) dias, a fim de comprovar o abandono e a inexistência de qualquer ato de posse sobre o bem, com exceção do parágrafo único do art. 2º desta lei.

Parágrafo único: As vistorias de que trata o “caput” deste artigo deverão ser registradas e acompanhadas de relatório fotográfico, com identificação dos eventuais ocupantes ilegais, quando for o caso.

Art. 6º. Findo o processo administrativo e constatado que o imóvel está abandonado e causa deterioração urbana, o Município poderá tomar as seguintes medidas, sem prejuízo de outras medidas previstas na Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) ou outras leis, bem como sem prejuízo de requerer qualquer tutela ao Poder Judiciário:

- I – Lacrar o imóvel;
- II – Ordenar que a Defesa Civil ou Guarda Municipal guarde o imóvel;
- III – Adentrar no imóvel, a fim de desocupá-lo e realizar medidas de segurança;
- IV – Sinalizar que o imóvel está lacrado;
- V – Tomar medidas de higiene.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu – RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099
Gabinete do Prefeito



§ 1º. Os agentes municipais podem usar da força para adentrar o imóvel, inclusive quebrando portas. Se necessário, será solicitado auxílio de força policial.

§ 2º. O Município divulgará em sítio eletrônico próprio a lista de imóveis considerados abandonados, especificando:

- I – Endereço;
- II – Suposto proprietário;
- III – Medidas administrativas e judiciais tomadas;
- IV – Número do processo administrativo, ou judicial se for o caso;
- V – Sanções impostas, nos termos da Lei 10257/2001 e outras leis;
- VI – Prazos para a eventual desapropriação, direito de preempção ou outros.

§ 3º. Se o imóvel estiver em risco de ruína, o Município acionará a Defesa Civil ou outro órgão correlato e, se necessário, procederá com a demolição.

Art. 7º. Se o imóvel declarado vago pertencer ao Estado ou à União, o Município requererá tutela judicial para efetivar as medidas desta lei.

Art. 8º. No caso de apresentação de impugnação no prazo previsto no art. 1º, §2º, III desta lei, o recurso será julgado por comissão especial nomeada por portaria do Chefe do Poder Executivo, formada por servidores do quadro efetivo da Administração Pública Municipal, e coordenada pela Chefia de Gabinete do Prefeito, com a seguinte composição

- I – Um servidor público da Secretaria de Fazenda;
- II – Um servidor público da Secretaria de Planejamento;
- III – Um servidor público da Secretaria de Meio Ambiente;
- IV – Um jurídico, podendo ser procurador ou assessor técnico.

§1º. A comissão deverá elaborar relatório de julgamento do recurso administrativo, por maioria simples de seus membros, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar do pedido de impugnação, podendo o prazo acima podendo ser prorrogado no máximo por igual período em caso de excepcionalidade claramente demonstrada.

§2º. A Chefia de Gabinete do Prefeito indicará um relator entre os membros da comissão especial, que poderá, se necessário, indicar as diligências que entenda essenciais à sua manifestação, dando conhecimento à coordenação, para que este as solicite aos órgãos competentes do Município.

§3º. Em caso de indeferimento da impugnação, o procedimento administrativo transcorrerá como previsto, até a sua conclusão, não cabendo outro recurso em via administrativa.

§4º. Impugnado o mérito do procedimento administrativo, incumbirá à parte interessada o ônus de desconstituir a presunção de legitimidade do relatório previsto no art. 4º desta Lei.

§5º. Caso a parte interessada impugne a situação de abandono, mas reconheça o estado de deterioração do imóvel, deverá promover as ações necessárias à sua recuperação. Neste caso, a Administração Municipal, após parecer da comissão, poderá firmar, nos termos do § 6º, do art. 5º, III, da Lei Federal 7.347/85, Termo de Ajuste de Conduta - TAC - com o interessado, estabelecendo um plano de ação destinado à recuperação e a regular utilização bem.

§6º O TAC previsto no §5º deverá estar plenamente implantado no prazo de 12 (doze) meses, previsto no inciso IV do art. 9º, findo o qual a comissão fará nova avaliação, concluindo pela extinção do procedimento de abandono, ou pela extinção do TAC e prosseguimento do processo administrativo de arrecadação.

Art. 9º. 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, a posse ficará condicionada, desde que realizado pelo contribuinte:

- I – O pagamento integral dos tributos, taxas, juros, multas, custas, emolumentos processuais, honorários advocatícios e demais encargos apurados sobre o montante da dívida inscrita em dívida ativa, ajuizadas ou não, inclusive aquelas suspensas conforme o § 3º do art. 4º;
- II – O ressarcimento prévio, em valor atualizado, de todas as despesas eventualmente despendidas, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória;
- III – O pagamento à vista da dívida ainda não inscrita em dívida ativa, levantada junto à Secretaria de Finanças do Município;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu – RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099
Gabinete do Prefeito



IV – A apresentação de projeto destinado à ocupação do imóvel, a ser executado no prazo máximo de 12 (doze) meses.

§ 1º. Apresentada a impugnação à arrecadação, o titular do domínio deverá cumprir no prazo de 15 (quinze) dias, o disposto nos incisos I, II e III deste artigo.

§ 2º. O titular poderá ainda efetuar à vista o pagamento de 30% do valor total dos débitos previstos no inciso I do presente artigo e requerer, uma única vez, o parcelamento do valor remanescente, acrescido de juros, em até 5 (cinco) vezes.

§ 3º. O requerimento previsto no §2º deste artigo implicará em confissão irretratável da dívida, reconhecendo o contribuinte a sua certeza e liquidez e a expressa renúncia a qualquer defesa ou recurso administrativo ou judicial, bem como a desistência dos já interpostos.

§ 4º. Descumprido quaisquer das disposições constantes no presente artigo, a Chefia de Gabinete do Prefeito prosseguirá com os trâmites previstos para a arrecadação do bem.

Art. 10. Após encerrado o procedimento administrativo com o esgotamento da fase recursal, julgada a caracterização do abandono, o Chefe do Poder Executivo Municipal, declarará o imóvel como bem vago e abandonado e sujeito à arrecadação, nos termos do art. 1.276 do Código Civil c.c. art. 64, §1º da Lei Federal 13.465/2017, mediante decreto.

§ 1º. Na hipótese referida no "caput" deste artigo, será lavrado "Decreto de Vacância e Arrecadação de Bem Imóvel Abandonado", cujo inteiro teor será publicado no Diário Oficial do Município, e na rede mundial de computadores, através do site oficial do Município.

§ 2º. No caso de reivindicação de posse prevista no art. 9º, a decretação da arrecadação não exime o titular de manter e conservar o bem, tampouco de arcar com o pagamento dos respectivos tributos, até a incorporação do imóvel ao patrimônio do Município.

Art. 11. Publicado o "Decreto de Vacância e Arrecadação de Bem Imóvel Abandonado", o Município de Casimiro de Abreu oficialará o Cartório do Registro Geral de Imóveis competente, a averbação do Ato de Arrecadação na matrícula do imóvel arrecadado, mediante a extinção do direito real de propriedade e imissão de posse.

§1º. Respeitado o procedimento de arrecadação e decorridos 3 (três) anos da data da posse, o bem passará a propriedade do Município, na forma do artigo 1.276, da Lei Federal nº 10.406, de 2002 - Código Civil, devendo a Procuradoria Geral Municipal, ou outro órgão autorizado, adotar de imediato as medidas cabíveis para a regularização do imóvel arrecadado no registro imobiliário competente, em caráter definitivo.

§ 2º. Publicada a decretação de bem vago ocorrerá a suspensão definitiva de lançamento tributários sobre o imóvel, até o cumprimento do prazo previsto no § 1º deste artigo, quando ocorrerá o cancelamento dos créditos tributários sobre o mesmo.

Art. 12. O imóvel arrecadado que passar à propriedade do Município poderá ser destinado a programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Regularização Fundiária de Interesse Social, ou ser objeto de concessão de direito real de uso ao particular ou a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos, de fomento ao desenvolvimento ou empreendedorismo, entre outros, no interesse do Município.

§1º. Enquanto não concretizada a destinação do imóvel arrecadado, caberá ao Departamento de Patrimônio em conjunto com os setores pertinentes, a conservação e vigilância do bem.

§2º. Caso não haja interesse da administração pública no imóvel arrecadado, poderá ser determinada, ainda, sua alienação, respeitados os procedimentos previstos em Lei, destinando os valores auferidos para programas de habitação, fomento do Reurb-S, ou à prestação de serviços públicos relacionada ao saneamento básico.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

RAMON DIAS GIDALTE
PREFEITO



MUNICÍPIO DE CASIMIRO DE ABREU

RUA PADRE ANCHIETA, Nº 234 - CENTRO - CNPJ: 29.115.458/0001-78

CASIMIRO DE ABREU/RJ - CEP 28.860-000

FONE: (22) 2778-9800



CÓDIGO DE ACESSO

C15C7ABF8F004333807AC5905AD89879

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas

- ✓ Assinante: RAMON DIAS GIDALTE em 11/03/2026 12:44:49
CPF:***.***-687-53
Certificadora: MUNICÍPIO DE CASIMIRO DE ABREU - ROOT

Para verificar a validade das assinaturas acesse o link abaixo

<https://casimirodeabreu.flowdocs.com.br/public/assinaturas/C15C7ABF8F004333807AC5905AD89879>