PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

Processo Administrativo nº 64.954/2026

Interessado: Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos / Município de Araraquara

Assunto: Viabilidade jurídica da demolição, pelo Município, de edificação em estado de abandono.

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO E URBANÍSTICO. IMÓVEL URBANO ABANDONADO. INSTITUTO DO ABANDONO. LEI MUNICIPAL Nº 7.733/2012, COM AS ALTERAÇÕES DA LEI Nº 10.878/2023. ARTS. 1.275, III, E 1.276 DO CÓDIGO CIVIL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE (CF, ARTS. 5º, XXIII, E 182, § 2º). PODER DE POLÍCIA E AUTOEXECUTORIEDADE. CÓDIGO DE POSTURAS (LC Nº 18/1997). DEMOLIÇÃO ADMITIDA, CONDICIONADA À REGULAR ENCAMPAÇÃO/ARRECADAÇÃO, A LAUDO TÉCNICO QUE ATESTE RISCO OU INSALUBRIDADE E À OBSERVÂNCIA DO CONTRADITÓRIO. PARECER FAVORÁVEL, COM RESSALVAS, DE PREVIAMENTE CONSULTA AO ÓRGÃO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO.

I – RELATÓRIO

Vem a esta Procuradoria consulta sobre a possibilidade de o Município promover a demolição do imóvel acima identificado, em razão de seu estado de abandono.

Segundo os autos, a edificação encontra-se desocupada há anos, sem conservação, inclusive com laudo da defesa civil que atesta o estado de perigo que o imóvel se encontra, com risco de desabamento.

Passa-se a opinar.

II – COMPETÊNCIA MUNICIPAL E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O Município é competente para atuar. Cabe-lhe legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante controle do uso e da ocupação

Assinado por 1 pessoa: JOSE EDUARDO MELHEN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/CD41-D375-A842-86A4 e informe o código CD41-D375-A842-86A4

do solo urbano (CF, art. 30, I e VIII). Cabe-lhe também executar a política de desenvolvimento urbano (CF, art. 182, *caput*).

O direito de propriedade é garantido, mas condicionado ao atendimento de sua função social (CF, art. 5º, XXII e XXIII; art. 170, III). A propriedade urbana cumpre essa função quando atende às exigências do plano diretor (CF, art. 182, § 2º). O Código Civil reforça que a propriedade deve ser exercida em consonância com suas finalidades sociais, preservando o meio ambiente e a segurança (art. 1.228, § 1º).

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001, art. 2º, VI) inclui entre as diretrizes da política urbana evitar a retenção especulativa, a subutilização e a deterioração das áreas urbanizadas. Uma edificação abandonada, em ruína, que gera insalubridade, insegurança e degradação do entorno, descumpre frontalmente essas diretrizes.

No âmbito local, o Código de Posturas (Lei Complementar Municipal nº 18/1997) obriga o proprietário a conservar a edificação de forma adequada ao seu uso e às exigências sanitárias. Prevê ainda que o proprietário de edificação abandonada e não habitada será notificado para sanar a irregularidade em 30 dias (arts. 12, parágrafo único, e 156).

III – O INSTITUTO DO ABANDONO: LEI MUNICIPAL Nº 7.733/2012 E ARTS. 1.275 E 1.276 DO CÓDIGO CIVIL

A Lei Municipal nº 7.733, de 24 de maio de 2012, regula em Araraquara o procedimento do art. 1.276 do Código Civil ("Instituto do Abandono"). Ela permite ao Município declarar o abandono de imóvel urbano e promover sua encampação e arrecadação, com posterior incorporação ao patrimônio público.

Base federal. A propriedade se perde pelo abandono (CC, art. 1.275, III). O imóvel urbano abandonado, que não esteja na posse de outrem, pode ser arrecadado como bem vago e passar ao Município três anos depois (CC, art. 1.276, *caput*). Presume-se a intenção de abandonar quando, cessados os atos de posse, o proprietário deixa de pagar os ônus fiscais (art. 1.276, § 2º).

Leitura constitucional da presunção. A doutrina e a jurisprudência exigem devido processo legal. O Enunciado 242 da III Jornada de Direito Civil (CJF) condiciona a aplicação do art. 1.276 a procedimento em que o interessado possa demonstrar que não cessou a posse. O Enunciado 243 veda interpretação da presunção que resulte em confisco (CF, art. 150, IV).

Assinado por 1 pessoa: JOSE EDUARDO MELHEN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/CD41-D375-A842-86A4 e informe o código CD41-D375-A842-86A4

Logo, a mera inadimplência tributária não basta: é preciso prova material do abandono e oportunidade de defesa, o que foi oportunizado ao interessado (proprietário do imóvel).

Critérios e rito da lei municipal. A lei fixa critérios para caracterizar o abandono, como falta de utilização e de conservação e ausência de resposta às notificações, e prevê etapas de notificação e prazo de defesa. O art. 3º, § 2º, elenca as hipóteses caracterizadoras (com inciso VI e §§ 3º a 5º acrescidos por lei posterior), e o art. 4º fundamenta a encampação por decreto, como no Decreto Municipal nº 13.346/2023, **todos estes observados.**

Lei Federal nº 13.465/2017. Os arts. 64 e 65 também disciplinam a arrecadação de imóveis urbanos abandonados pelo Município. Exigem processo administrativo, comprovação do abandono e da inadimplência fiscal e notificação do titular para impugnar em 30 dias. O art. 64, § 4º, autoriza o Município, respeitado o procedimento, a realizar diretamente os investimentos necessários para que o imóvel arrecadado atinja seus objetivos sociais. Se o proprietário reivindicar o bem no triênio, deve ressarcir essas despesas (art. 64, § 5º), **o que restou devidamente cumprido.**

Precedente local. Em agosto de 2026, o Município demoliu imóveis abandonados na Av. Rui Barbosa (Vila Xavier) após cerca de dois anos de notificações e multas, vistorias entre maio e outubro de 2024 e decreto de encampação de 19/08/2026, com parecer da Procuradoria, **devendo assim ser procedido no presente caso também.**

IV – A DEMOLIÇÃO: FUNDAMENTOS E REQUISITOS

A demolição é juridicamente possível por dois fundamentos autônomos, que podem ser cumulados.

1. Poder de polícia (risco atual). O poder de polícia limita o exercício da propriedade em razão do interesse público em segurança, higiene e ordem (CTN, art. 78). Seus atos são dotados de autoexecutoriedade. Havendo laudo técnico que ateste ruína, risco de desabamento ou grave insalubridade, e descumprida a notificação para reparar ou demolir, o Município pode executar a demolição diretamente e cobrar os custos do proprietário. Em risco iminente, **a medida pode ser imediata**, com contraditório diferido (Lei Federal nº 12.608/2012, Política Nacional de Proteção e Defesa Civil).

2. Instituto do Abandono (imóvel encampado). Após o decreto de encampação, o imóvel fica sob guarda e posse do Município. A propriedade, porém, só se consolida após três

Assinado por 1 pessoa: JOSE EDUARDO MELHEN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/CD41-D375-A842-86A4 e informe o código CD41-D375-A842-86A4

anos (CC, art. 1.276). Nesse intervalo, a **demolição se justifica como medida de conservação e de segurança do bem sob guarda pública,** ou como investimento para sua destinação social (Lei nº 13.465/2017, art. 64, § 4º). Após a incorporação definitiva, o Município, já proprietário, decide livremente, inclusive por demolir ou alienar.

Requisitos cumulativos recomendados:

1. Processo administrativo regular, nos termos da Lei nº 7.733/2012 (com as alterações da Lei nº 10.878/2023), com vistorias, relatório fotográfico e notificações válidas. **(cumprido)**
2. Notificação do proprietário, possuidores e eventuais herdeiros, pessoalmente ou por edital, com prazo para defesa e para sanar a irregularidade.**(cumprido)**
3. Laudo técnico de engenheiro ou arquiteto do Município ou da Defesa Civil, com ART/RRT, atestando a inviabilidade de recuperação ou o risco à segurança e à saúde pública. **(Cumprido)**
4. Decisão administrativa motivada da autoridade competente, demonstrando a necessidade e a proporcionalidade da demolição frente a medidas menos gravosas (fechamento, escoramento, limpeza). **(Secretário de Obras deve decidir pela demolição, de acordo com laudo da defesa civil)**
5. Consulta prévia ao órgão municipal de preservação do patrimônio histórico, para afastar tombamento ou proteção cultural do imóvel ou de seu entorno. (**Verificar)**
6. Inventário fotográfico e termo de constatação no ato da demolição, com registro de bens móveis eventualmente existentes. **(cumprido)**
7. Licenciamento/registro interno da demolição e correta destinação dos resíduos de construção (Resolução CONAMA nº 307/2002).
8. **Apuração dos custos e lançamento contra o proprietário, ou abatimento no valor de alienação futura. (efetuar os cálculos).**

V – CONCLUSÃO

Ante o exposto, esta Procuradoria opina **favoravelmente à demolição** do imóvel, mormente diante do **laudo técnico que ateste ruína, risco à segurança ou insalubridade**, e a inviabilidade de medida menos gravosa;

É o parecer, s.m.j., que se submete à apreciação superior.

Assinado por 1 pessoa: JOSE EDUARDO MELHEN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/CD41-D375-A842-86A4 e informe o código CD41-D375-A842-86A4

Araraquara, 23 de outubro de 2026

VINICIUS MANAIA NUNES

PROCURADOR MUNICIPAL

OAB/SP 250.907

JOSÉ EDUARDO MELHEN

Procurador Geral

Assinado por 1 pessoa: JOSE EDUARDO MELHEN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/CD41-D375-A842-86A4 e informe o código CD41-D375-A842-86A4

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: CD41-D375-A842-86A4

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

JOSE EDUARDO MELHEN (CPF 150.XXX.XXX-05) em 27/10/2026 11:30:27 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://araraquara.1doc.com.br/verificacao/CD41-D375-A842-86A4