



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 8.726, DE 11 DE JUNHO DE 2026.

1

“DISPÕE SOBRE A ARRECADAÇÃO DE BENS IMÓVEIS ABANDONADOS NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE ARUJÁ, NOS TERMOS DO ARTIGO 1.276 DO CÓDIGO CIVIL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARUJÁ, Estado de São Paulo, usando das atribuições legais que lhes são conferidas nos termos do art.62, inciso IX, da Lei Orgânica do Município, e

CONSIDERANDO o disposto no artigo 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e nos artigos 64 e 65 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 que tratam da arrecadação de bens imóveis abandonados;

CONSIDERANDO o disposto no inciso XVII, do artigo 13 da Lei Complementar nº 63, de 11 de abril de 2025 (Plano Diretor);

CONSIDERANDO o princípio da função social da propriedade, previsto no artigo 5º, inciso XXIII, e no artigo 182, § 2º, da Constituição Federal, e a necessidade de combater o abandono de imóveis que geram custos sociais, urbanísticos e ambientais para a coletividade;

CONSIDERANDO que imóveis abandonados contribuem para a deterioração do ambiente urbano, comprometem a segurança pública, a saúde e a salubridade, além de representarem perda de potencial arrecadatório e de oportunidades de desenvolvimento para o Município;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer um procedimento administrativo claro e eficaz para a arrecadação de imóveis abandonados, garantindo a observância do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa;

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Este Decreto regulamenta o procedimento administrativo para arrecadação de bens imóveis urbanos abandonados no Município de Arujá, nos termos do artigo 1.276 do Código Civil, do inciso XVII do art. 13 da Lei Complementar nº 63, de 11 de abril de 2025 e artigos 64 e 65 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Art. 2º Para os fins deste Decreto, considera-se imóvel urbano abandonado aquele em relação ao qual estejam presentes, cumulativamente:

Assinado por 4 pessoas: CAUÊ RAFAEL CASTREZANA, MARCO AURÉLIO VALDANHA, VINICIUS DE MORAES FELIX DORNELAS e LUIS ANTONIO DE CAMARGO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituradearuja.1doc.com.br/verificacao/7DB6-9E63-8E18-B4F2> e informe o código 7DB6-9E63-8E18-B4F2





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 8.726, DE 11 DE JUNHO DE 2026.

2

I - a cessação dos atos de posse pelo proprietário;

II - a ausência de utilização, conservação, exploração econômica ou outra destinação compatível com a função social da propriedade;

III - o inadimplemento dos ônus fiscais incidentes sobre a propriedade predial e territorial urbana pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos; e

IV - a inexistência de posse exercida por terceiro;

§ 1º A intenção do proprietário de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio será presumida quando, cessados os atos de posse, deixar de satisfazer os ônus fiscais pelo prazo referido no inciso III do caput, admitida prova em contrário.

§ 2º A inadimplência tributária, isoladamente, não autoriza a arrecadação, devendo o abandono ser demonstrado por outros elementos objetivos constantes do processo administrativo.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO DE IDENTIFICAÇÃO E ARRECADAÇÃO

Art. 3º O procedimento de arrecadação de imóvel abandonado poderá ser iniciado de ofício pela Administração Pública Municipal ou mediante representação fundamentada de qualquer cidadão ou órgão público.

Art. 4º A identificação de imóvel potencialmente abandonado ensejará a instauração de processo administrativo específico, sob responsabilidade da Secretaria de Planejamento Urbano, para apuração e comprovação do abandono.

§ 1º O processo administrativo conterà, no mínimo:

I - relatório técnico de vistoria atestando o estado de abandono, ausência de uso e manutenção, e eventual deterioração do imóvel;

II - levantamento fotográfico atualizado do imóvel;

III - certidão de débitos fiscais e tributários do imóvel, emitida pela Secretaria Municipal de Finanças, comprovando inadimplência por período superior ao estabelecido no inciso III do art. 2º;

Assinado por 4 pessoas: CAUÊ RAFAEL CASTREZANA, MARCO AURÉLIO VALDANHA, VINICIUS DE MORAES FELIX DORNELAS e LUIS ANTONIO DE CAMARGO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituradearuja.1doc.com.br/verificacao/7DB6-9E63-8E18-B4F2>





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 8.726, DE 11 DE JUNHO DE 2026.

3

IV - certidão de matrícula do imóvel atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, para identificação do proprietário e eventuais ônus ou gravames;

§ 2º A Secretaria de Planejamento Urbano poderá solicitar colaboração de outras Secretarias e órgãos municipais para instrução do processo.

§ 3º Sempre que houver indício de posse, ocupação, locação, comodato, vigilância, uso intermitente juridicamente relevante ou qualquer outra forma de exercício possessório por terceiro, o procedimento deverá ser aprofundado, vedada a arrecadação enquanto subsistir dúvida razoável sobre esse requisito.

Art. 5º Comprovado o abandono do imóvel, com a presença dos requisitos legais, a Secretaria de Planejamento Urbano elaborará Termo de Arrecadação Provisória do Imóvel Abandonado, que conterá:

I - identificação completa do imóvel, incluindo endereço, número de matrícula no Registro de Imóveis e inscrição imobiliária municipal;

II - descrição detalhada do estado de abandono e evidências que o caracterizam;

III - identificação do proprietário, se conhecido, com nome completo e CPF ou CNPJ;

IV - data da lavratura do Termo;

V - advertência de que o imóvel será convertido em propriedade do Município caso o proprietário não se manifeste no prazo legal informado no Art. 10º deste Decreto.

VI - a indicação do prazo para apresentação de impugnação administrativa, conforme Parágrafo único do artigo 7º;

Art. 6º Durante o prazo do Termo de Arrecadação Provisória, o Município ficará responsável:

I – pela guarda do imóvel;

II – realização de medidas urgentes de segurança e/ou insalubridade no respectivo imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 8.726, DE 11 DE JUNHO DE 2026.

4

III – pelo pagamento das despesas vinculadas ao imóvel;

Parágrafo único. O Município deverá manter um registro de todos os gastos realizados com o imóvel durante sua posse provisória, para que possa ocorrer o devido ressarcimento em caso de reivindicação do Proprietário.

CAPÍTULO III – DA PUBLICIDADE E NOTIFICAÇÃO

Art. 7º O Termo de Arrecadação Provisória será publicado no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação local, por 3 (três) vezes, com intervalos mínimos de 5 (cinco) dias.

Parágrafo único. Caso o proprietário seja identificado e seu endereço conhecido, será expedida notificação pessoal, com aviso de recebimento, ou por edital se frustrada a notificação pessoal, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para apresentação de impugnação.

Art. 8º As publicações e notificações darão ciência ao proprietário e terceiros interessados sobre a arrecadação provisória do imóvel e o início da contagem do prazo legal para restituição.

CAPÍTULO IV DA IMPUGNAÇÃO

Art. 9º A impugnação poderá versar sobre qualquer elemento de fato ou de direito relacionado à caracterização do abandono, inclusive demonstração de posse, utilização do imóvel, pagamento ou parcelamento dos débitos, nulidade de notificação ou inexistência de *animus derelinquendi*.

§ 1º Apresentada impugnação, será assegurada instrução complementar, inclusive com realização de novas diligências e manifestação do órgão jurídico municipal antes da decisão da autoridade competente.

§ 2º Rejeitada a impugnação por decisão motivada, permanecerá a arrecadação provisória até o decurso do prazo legal previsto para reivindicação da propriedade.

Assinado por 4 pessoas: CAUÊ RAFAEL CASTREZANA, MARCO AURÉLIO VALDANHA, VINICIUS DE MORAES FELIX DORNELAS e LUIS ANTONIO DE CAMARGO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituradearuja.1doc.com.br/verificacao/7DB6-9E63-8E18-B4F2>





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

DECRETO Nº 8.726, DE 11 DE JUNHO DE 2026.

5

CAPÍTULO V

DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Art. 10º O imóvel arrecadado permanecerá na posse direta do Município, na condição de arrecadação provisória, pelo prazo de 3 (três) anos, contados da data da publicação do primeiro edital de arrecadação, assegurado ao proprietário o direito de reivindicá-lo nesse período.

§ 1º Para requerer a restituição, o proprietário deverá:

I - comprovar a titularidade do imóvel, mediante certidão de matrícula atualizada;

II - pagar débitos tributários e fiscais incidentes sobre o imóvel, incluindo multas e juros, devidamente atualizados;

III - ressarcir previamente o Município, em valor atualizado, por todas as despesas em que houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória;

§ 2º O requerimento de restituição será analisado pela Secretaria de Planejamento Urbano, com parecer da Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, e submetido à decisão do Prefeito Municipal.

§ 3º Deferida a restituição, o imóvel será devolvido ao proprietário mediante termo de entrega e quitação das obrigações.

CAPÍTULO VI

DA INCORPORAÇÃO AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL

Art. 11 Decorrido o prazo de 3 (três) anos da data da publicação do primeiro edital de arrecadação, sem impugnação ou reivindicação, e certificada a regularidade do procedimento administrativo, o bem será automaticamente incorporado ao patrimônio do Município, integrando seus bens dominicais.

§ 1º A conversão da propriedade será formalizada por Decreto Municipal específico, registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, com averbação na matrícula do imóvel.

§ 2º O imóvel incorporado ao patrimônio municipal poderá ser destinado aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da

Assinado por 4 pessoas: CAUÊ RAFAEL CASTREZANA, MARCO AURÉLIO VALDANHA, VINICIUS DE MORAES FELIX DORNELAS e LUIS ANTONIO DE CAMARGO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituradearuja.1doc.com.br/verificacao/7DB6-9E63-8E18-B4F2> e informe o código 7DB6-9E63-8E18-B4F2





PREFEITURA MUNICIPAL DE ARUJÁ

ESTADO DE SÃO PAULO

6

DECRETO Nº 8.726, DE 11 DE JUNHO DE 2026.

Reurb-S ou objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município, conforme art. 65 da Lei Complementar nº 63, de 11 de abril de 2025.

§ 3º O Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 A Secretaria de Planejamento Urbano será o órgão centralizador e responsável pela coordenação e execução dos procedimentos previstos neste Decreto, podendo expedir normas complementares e instruções de serviço para sua fiel execução.

Art. 13 As despesas decorrentes da execução deste Decreto correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 14 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura de Arujá, 11 de junho de 2026.

DR. LUIS ANTONIO DE CAMARGO
Prefeito Municipal

VINÍCIUS DE MORAES FELIX DORNELAS
Secretário de Gabinete

ARQ. MARCO VALDANHA
Secretário de Planejamento Urbano

Registrado e Publicado neste Departamento na data acima.

CAUÊ RAFAEL CASTREZANA
Secretário Adjunto

Assinado por 4 pessoas: CAUÊ RAFAEL CASTREZANA, MARCO AURÉLIO VALDANHA, VINÍCIUS DE MORAES FELIX DORNELAS e LUIS ANTONIO DE CAMARGO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituradearuja.1doc.com.br/verificacao/7DB6-9E63-8E18-B4F2> e informe o código 7DB6-9E63-8E18-B4F2

