



CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

LEI COMPLEMENTAR Nº 482/2009

Ementa

Dispõe sobre a manutenção de imóveis vagos e desabitados, edificados ou não; e regula a arrecadação e a aquisição da propriedade, pelo Município, de imóvel abandonado.

Data da Norma

18/11/2009

Data de Publicação

19/11/2009

Veículo de Publicação

Imprensa Oficial do Município

Matéria Legislativa

[Projeto de Lei Complementar nº 887/2009](#) - Autoria: Prefeito Municipal

Status de Vigência

Em vigor

Observações

OBRAS - limpeza de terrenos - Autor: PREFEITO MIGUEL HADDAD ementa e arts. 2º, 4º e 5º alterados pela LC 603/2020.

ALTERADA pela Lei Complementar 631/2024.

Histórico de Alterações

Data da Norma

17/07/2018

14/12/2020

10/06/2024

Norma Relacionada

[Lei Complementar nº 583/2018](#)

[Lei Complementar nº 603/2020](#)

[Lei Complementar nº 631/2024](#)

Efeito da Norma Relacionada

Alterada por

Alterada por

Alterada por



*[Texto compilado – atualizado até a Lei Complementar n° 631, de 10 de junho de 2024]**

LEI COMPLEMENTAR N.º 482, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2009

~~Regula a conservação do imóvel urbano e seu abandono.~~

Dispõe sobre a manutenção de imóveis vagos e desabitados, edificadas ou não; e regula a arrecadação e a aquisição da propriedade, pelo Município, de imóvel abandonado. (Redação dada pela [Lei Complementar n.º 603](#), de 14 de dezembro de 2020)

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 17 de novembro de 2009, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Todo imóvel vago ou desabitado, edificado ou não, deve ser mantido em bom estado de conservação, limpeza e segurança.

§ 1º. Entende-se como imóvel edificado, para os efeitos desta Lei, a construção concluída ou inacabada, incluindo-se seus componentes consistentes em gradis, portões, pérgolas, pisos e muros.

§ 2º. Tratando-se de imóvel edificado, as características da fachada da construção devem ser preservadas em conformidade com o projeto arquitetônico da obra.

§ 3º. A propriedade não edificada deve ser mantida de acordo com as exigências legais vigentes quanto à conservação, limpeza, segurança e construção de muros.

Art. 2º. São considerados em desconformidade com as exigências estabelecidas pelo art. 1º desta Lei, os imóveis que apresentem qualquer dos seguintes estados:

I – coberturas parcial ou totalmente em ruínas;

II – paredes danificadas com perfurações ou trincas que permitam a passagem ou o acesso a invasores;

III – portões, portas, janelas e gradis quebrados, danificados ou deteriorados, que permitam a passagem ou o acesso a invasores;

***Esta compilação foi elaborada pela Câmara Municipal de Jundiaí com a finalidade de facilitar a consulta por munícipes e demais interessados. Ela não substitui as leis publicadas na Imprensa Oficial do Município.**



(Texto compilado da Lei Complementar nº 482/2009 – pág. 2)

IV – muros rompidos, deteriorados, sem conservação e/ou manutenção adequada às normas urbanísticas ou reaproveitamento de paredes antigas da mesma edificação com a finalidade de fechamento;

V – infiltrações e/ou vazamentos em paredes, teto, forro ou piso; (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 583](#), de 17 de julho de 2018)

VI – instalação elétrica em curto-circuito ou em estado degradado de conservação, no interior ou exterior do imóvel; (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 583](#), de 17 de julho de 2018)

VII – condições propícias ao surgimento e proliferação de vetores epidemiológicos, notadamente: (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 603](#), de 14 de dezembro de 2020)

- a) acúmulo de lixo doméstico, hospitalar ou de serviços de saúde;
- b) acúmulo de resíduos de construção ou demolição e outros materiais que possam acumular água ou de algum modo favorecer o surgimento de vetores epidemiológicos;
- c) excesso de vegetação;
- d) existência de animal morto.

Art. 3º. O fechamento dos imóveis deverá ser executado e conservado adequadamente, utilizando-se de materiais tecnicamente apropriados às exigências urbanísticas, de forma a garantir a segurança e o padrão arquitetônico.

Art. 4º. São responsáveis pelo cumprimento das normas estabelecidas nos artigos anteriores:

- I** – o proprietário, o síndico, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel;
- II** – o Município, em relação aos próprios de seu domínio, posse ou sob sua guarda;
- III** – A União e o Estado, em relação aos próprios federais e estaduais, da Administração Direta e Indireta.

Parágrafo único. No caso dos imóveis cuja desconformidade decorra das condições de que trata o inciso VII do art. 2º, se o responsável não providenciar a regularização no prazo de 48h (quarenta e oito horas) após sua notificação, a Prefeitura poderá adotar as medidas necessárias à proteção da saúde pública, inclusive ingressar no imóvel para executar sua limpeza e adequação, com posterior cobrança do ressarcimento das despesas pelo responsável. (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 603](#), de 14 de dezembro de 2020)

Art. 5º. O descumprimento das normas previstas nos artigos anteriores sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

- I** – em se tratando de imóvel edificado:
 - a) notificação para regularização, no prazo de 30 (trinta) dias;



(Texto compilado da Lei Complementar nº 482/2009 – pág. 3)

~~b) multa no valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado da área de edificação, em caso de descumprimento dos incisos I ou II, do artigo 2º;~~

~~b) multa no valor de R\$ 10,00 (dez reais) por metro quadrado da área de edificação, em caso de descumprimento dos incisos I ou II do art. 2º; (Redação dada pela [Lei Complementar n.º 583, de 17 de julho de 2018](#))~~

b) multa no valor de 0,0453 (quatrocentos e cinquenta e três décimos de milésimo) de Unidade Fiscal do Município-UFM por metro quadrado da área de edificação, em caso de descumprimento dos incisos I ou II do art. 2º; (Redação dada pela [Lei Complementar n.º 631, de 10 de junho de 2024](#))

~~e) multa no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) por abertura danificada, em caso de descumprimento do inciso III, do artigo 2º;~~

c) multa no valor de 0,9053 (nove mil e cinquenta e três décimos de milésimo) de UFM por abertura danificada, em caso de descumprimento do inciso III do art. 2º. (Redação dada pela [Lei Complementar n.º 631, de 10 de junho de 2024](#))

~~d) multa no valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por metro linear de muro ou calçada, ou aplicação da penalidade prevista na legislação específica, em caso de descumprimento dos incisos IV ou V do artigo 2º;~~

~~d) multa no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por metro linear de muro ou calçada, ou aplicação da penalidade prevista na legislação específica, em caso de descumprimento do inciso IV do art. 2º; (Redação dada pela [Lei Complementar n.º 583, de 17 de julho de 2018](#))~~

d) multa no valor de 0,2263 (dois mil duzentos e sessenta e três décimos de milésimo) de UFM por metro linear de muro ou calçada, ou aplicação da penalidade prevista na legislação específica, em caso de descumprimento do inciso IV do art. 2º; (Redação dada pela [Lei Complementar n.º 631, de 10 de junho de 2024](#))

e) cassação da licença de uso, na hipótese de descumprimento do disposto na alínea “a”;

~~f) multa no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por ponto de infiltração ou vazamento em caso de descumprimento do inciso V do art. 2º; (Acréscido pela [Lei Complementar n.º 583, de 17 de julho de 2018](#))~~

f) multa no valor de 0,2263 (dois mil duzentos e sessenta e três décimos de milésimo) de UFM por ponto de infiltração ou vazamento, em caso de descumprimento do inciso V do art. 2º; (Redação dada pela [Lei Complementar n.º 631, de 10 de junho de 2024](#))



(Texto compilado da Lei Complementar nº 482/2009 – pág. 4)

~~g) multa no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por ponto de instalação identificado em curto-circuito ou com estado degradado da fiação e/ou demais dispositivos como soquetes, tomadas, interruptores entre outros, em caso de descumprimento do inciso VI do art. 2º; (Acrecido pela Lei Complementar n.º 583, de 17 de julho de 2018)~~

g) multa no valor de 0,4526 (quatro mil quinhentos e vinte e seis décimos de milésimo) de UFMs por ponto de instalação identificado em curto-circuito ou com estado degradado da fiação e/ou demais dispositivos, como soquetes, tomadas, interruptores, entre outros, em caso de descumprimento do inciso VI do art. 2º; (Redação dada pela [Lei Complementar nº. 631](#), de 10 de junho de 2024)

h) em caso de descumprimento do inciso VII do art. 2º: (Acrecida pela [Lei Complementar n.º 603](#), de 14 de dezembro de 2020)

1. notificação para regularização no prazo de 48h (quarenta e oito horas);
 2. se não atendida a notificação, multa no valor de 1 (uma) Unidade Fiscal do Município – UFM, dobrada na reincidência, sem prejuízo do ressarcimento ao erário das despesas com a execução da limpeza e adequação do imóvel pela Prefeitura, se o caso;
- II – em se tratando de imóvel não edificado serão aplicáveis as penalidades previstas na legislação específica.

Art. 6º. Persistindo o estado de abandono do imóvel, após a aplicação das penalidades previstas no artigo anterior, o Município procederá à arrecadação do bem, consoante os arts. 1.275 e 1.276 do Código Civil, na forma estabelecida por esta Lei Complementar.

Art. 7º. Perde-se a propriedade de imóvel urbano no Município de Jundiaí por abandono, independentemente de indenização, na forma prevista nos arts. 1.275 e 1.276 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único. O imóvel urbano caracteriza-se como abandonado para os efeitos desta Lei Complementar quando a cessação dos atos de posse faz presumir de modo relativo que a intenção do proprietário é de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio e quando o mesmo não se encontrar na posse de outrem.

Art. 8º. O imóvel urbano abandonado será arrecadado como bem vago e ficará sob a guarda do Município por três anos.

Art. 9º. O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, informando-se a localização do imóvel cujos atos de posse tenham cessado.



(Texto compilado da Lei Complementar nº 482/2009 – pág. 5)

§ 1º. Será efetuado relatório circunstanciado das condições do bem, pela fiscalização da Secretaria Municipal de Obras, que lavrará o correspondente Auto de Infração.

§ 2º. A guarda do imóvel para os fins do art. 7º desta Lei será efetivada mediante decreto, que informe a data a partir da qual o imóvel passou ao Município, publicando-se na Imprensa Oficial do Município e afixando-se no bem imóvel, com a indicação da forma de contato com a autoridade para denúncia de depredação ou de ocupação não-autorizada.

§ 3º. A partir da publicação do decreto, instaura-se a fase do contraditório e da ampla defesa, podendo o proprietário, mediante requerimento, apresentar recurso ao Chefe do Executivo.

Art. 10. Findo o prazo de três anos, contados da data da publicação do decreto de que trata o § 2º do art. 9º desta Lei, caso não seja manifestada expressamente a intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio nem seja efetuado o pagamento das despesas realizadas pela Municipalidade e das multas por infração às posturas municipais, o bem passará à propriedade do Município.

Parágrafo único. O Município promoverá medida visando à declaração judicial do seu direito, com vistas a obtenção do título de domínio do bem arrecadado.

Art. 11. 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 mesmo de satisfazer os ônus fiscais.

Parágrafo único. Havendo presunção absoluta, o imóvel passará à propriedade do Município imediatamente, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 9º desta Lei Complementar ao procedimento de arrecadação.

~~**Art. 12.** O imóvel que passar à propriedade do Município, em razão de abandono por seu antigo proprietário, será destinado a habitação de interesse social, a repartições públicas, a entidades sem fins lucrativos ou outras finalidades de interesse público, devidamente justificado.~~

Art. 12. O imóvel que passar à propriedade do Município, em razão de abandono por seu antigo proprietário, observadas as suas características (área, localização, tipo de construção, entre outras), será destinado, preferencialmente, à implementação de creches e unidades básicas de saúde, bem como a repartições públicas, a habitação de interesse social, a entidades sem fins lucrativos ou outras finalidades de interesse público, devidamente justificado.

(Redação dada pela Lei Complementar n.º 583, de 17 de julho de 2018)



(Texto compilado da Lei Complementar nº 482/2009 – pág. 6)

~~Parágrafo único. Caso o imóvel seja destinado a habitação de interesse social, caberá ao Município providenciar sua regularização quanto à segurança e habitabilidade. (Revogado tacitamente pela [Lei Complementar n.º 583](#), de 17 de julho de 2018)~~

§ 1º. Quando edificado, o imóvel passará por vistoria a fim de se averiguar sua condição estrutural, bem como as condições das instalações elétricas e hidráulicas, cabendo ao Município providenciar sua regularização quanto à segurança e usabilidade quando este for destinado à implementação de qualquer de seus serviços. (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 583](#), de 17 de julho de 2018)

§ 2º. Caso o imóvel seja destinado a habitação de interesse social, caberá ao Município providenciar também a regularização das condições referentes a habitabilidade. (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 583](#), de 17 de julho de 2018)

§ 3º. Caberá à entidade sem fins lucrativos favorecida ou a seu(s) parceiro(s) providenciar a regularização quanto à segurança e usabilidade do imóvel, caso este lhe seja destinado. (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 583](#), de 17 de julho de 2018)

§ 4º. Caso não seja possível a regularização das condições de segurança estrutural do imóvel edificado, ou esta não seja conveniente, o imóvel será demolido e o terreno será utilizado para os fins indicados no “caput” deste artigo. (Acrescido pela [Lei Complementar n.º 583](#), de 17 de julho de 2018)

Art. 13. Não sendo possível a destinação para os fins previstos no artigo 12, o imóvel será alienado mediante leilão, deduzindo-se do valor arrecadado as despesas realizadas pelo Município e destinando-se o possível saldo ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 14. Os débitos relativos ao imóvel para com o Município, existentes antes da arrecadação, poderão ser remidos no ato que decretar a passagem do bem para o patrimônio municipal, observando-se as especificidades de cada caso concreto e as disposições das Leis Complementares Municipais n^{os} 460/2007 e 467/2008 e Lei Complementar Federal n^o 101/2000.

Art. 15. A fiscalização dos imóveis com vistas ao cumprimento das normas desta Lei incumbirá à Secretaria Municipal de Obras, em relação aos imóveis edificados, e à Secretaria Municipal de Serviços Públicos, em relação aos imóveis não edificados.

Art. 16. Esta Lei Complementar será regulamentada por decreto.

Art. 17. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



(Texto compilado da Lei Complementar nº 482/2009 – pág. 7)

MIGUEL HADDAD

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos dezoito dias do mês de novembro de dois mil e nove.

GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS

Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

\sepo



LEI COMPLEMENTAR N.º 482, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2009

Regula a conservação do imóvel urbano e seu abandono.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 17 de novembro de 2009, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:-

Art. 1º - Todo imóvel vago ou desabitado, edificado ou não, deve ser mantido em bom estado de conservação, limpeza e segurança.

§ 1º - Entende-se como imóvel edificado, para os efeitos desta Lei, a construção concluída ou inacabada, incluindo-se seus componentes consistentes em gradis, portões, pérgolas, pisos e muros.

§ 2º - Tratando-se de imóvel edificado, as características da fachada da construção devem ser preservadas em conformidade com o projeto arquitetônico da obra.

§ 3º - A propriedade não edificada deve ser mantida de acordo com as exigências legais vigentes quanto à conservação, limpeza, segurança e construção de muros.

Art. 2º - São considerados em desconformidade com as exigências estabelecidas pelo art. 1º desta Lei, os imóveis que apresentem qualquer dos seguintes estados:

- I) coberturas parcial ou totalmente em ruínas;
- II) paredes danificadas com perfurações ou trincas que permitam a passagem ou o acesso a invasores;
- III) portões, portas, janelas e gradis quebrados, danificados ou deteriorados, que permitam a passagem ou o acesso à invasores;
- IV) muros rompidos, deteriorados, sem conservação e/ou manutenção adequada às normas urbanísticas ou reaproveitamento de paredes antigas da mesma edificação com a finalidade de fechamento.

Art. 3º - O fechamento dos imóveis deverá ser executado e conservado adequadamente, utilizando-se de materiais tecnicamente apropriados às exigências urbanísticas, de forma a garantir a segurança e o padrão arquitetônico.

Art. 4º - São responsáveis pelo cumprimento das normas estabelecidas nos artigos anteriores:

- I – o proprietário, o síndico, o titular do domínio útil ou o possuidor do imóvel;



II – o Município, em relação aos próprios de seu domínio, posse ou sob sua guarda;

III – A União e o Estado, em relação aos próprios federais e estaduais, da Administração Direta e Indireta.

Art. 5º – O descumprimento das normas previstas nos artigos anteriores sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

I – Em se tratando de imóvel edificado:

a) notificação para regularização, no prazo de 30 (trinta) dias;

b) multa no valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por metro quadrado da área de edificação, em caso de descumprimento dos incisos I ou II, do artigo 2º;

c) multa no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) por abertura danificada, em caso de descumprimento do inciso III, do artigo 2º;

d) multa no valor de R\$ 5,00 (cinco reais) por metro linear de muro ou calçada, ou aplicação da penalidade prevista na legislação específica, em caso de descumprimento dos incisos IV ou V do artigo 2º;

e) cassação da licença de uso, na hipótese de descumprimento do disposto na alínea “a”.

II – Em se tratando de imóvel não edificado serão aplicáveis as penalidades previstas na legislação específica.

Art. 6º - Persistindo o estado de abandono do imóvel, após a aplicação das penalidades previstas no artigo anterior, o Município procederá à arrecadação do bem, consoante os arts. 1.275 e 1.276 do Código Civil, na forma estabelecida por esta Lei Complementar.

Art. 7º - Perde-se a propriedade de imóvel urbano no Município de Jundiaí por abandono, independentemente de indenização, na forma prevista nos arts. 1.275 e 1.276 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único - O imóvel urbano caracteriza-se como abandonado para os efeitos desta Lei Complementar quando a cessação dos atos de posse faz presumir de modo relativo que a intenção do proprietário é de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio e quando o mesmo não se encontrar na posse de outrem.

Art. 8º - O imóvel urbano abandonado será arrecadado como bem vago e ficará sob a guarda do Município por três anos.



Art. 9º - O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, informando-se a localização do imóvel cujos atos de posse tenham cessado.

§ 1º - Será efetuado relatório circunstanciado das condições do bem, pela fiscalização da Secretaria Municipal de Obras, que lavrará o correspondente Auto de Infração.

§ 2º - A guarda do imóvel para os fins do art. 7º desta Lei será efetivada mediante decreto, que informe a data a partir da qual o imóvel passou ao Município, publicando-se na Imprensa Oficial do Município e afixando-se no bem imóvel, com a indicação da forma de contato com a autoridade para denúncia de depredação ou de ocupação não-autorizada.

§ 3º - A partir da publicação do decreto, instaura-se a fase do contraditório e da ampla defesa, podendo o proprietário, mediante requerimento, apresentar recurso ao Chefe do Executivo.

Art. 10 – Findo o prazo de três anos, contados da data da publicação do decreto de que trata o § 2º do art. 9º desta Lei, caso não seja manifestada expressamente a intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio nem seja efetuado o pagamento das despesas realizadas pela Municipalidade e das multas por infração às posturas municipais, o bem passará à propriedade do Município.

Parágrafo único – O Município promoverá medida visando à declaração judicial do seu direito, com vistas a obtenção do título de domínio do bem arrecadado.

Art. 11 – 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 mesmo de satisfazer os ônus fiscais.

Parágrafo único - Havendo presunção absoluta, o imóvel passará à propriedade do Município imediatamente, aplicando-se, no que couber, o disposto no art. 9º desta Lei Complementar ao procedimento de arrecadação.

Art. 12 – O imóvel que passar à propriedade do Município, em razão de abandono por seu antigo proprietário, será destinado a habitação de interesse social, a repartições públicas, a entidades sem fins lucrativos ou outras finalidades de interesse público, devidamente justificado.

Parágrafo único – Caso o imóvel seja destinado a habitação de interesse social, caberá ao Município providenciar sua regularização quanto à segurança e habitabilidade.



Art. 13 – Não sendo possível a destinação para os fins previstos no artigo 12, o imóvel será alienado mediante leilão, deduzindo-se do valor arrecadado as despesas realizadas pelo Município e destinando-se o possível saldo ao Fundo Municipal de Habitação.

Art. 14 – Os débitos relativos ao imóvel para com o Município, existentes antes da arrecadação, poderão ser remidos no ato que decretar a passagem do bem para o patrimônio municipal, observando-se as especificidades de cada caso concreto e as disposições das Leis Complementares Municipais nº 460/2007 e 467/2008 e Lei Complementar Federal nº 101/2000.

Art. 15 – A fiscalização dos imóveis com vistas ao cumprimento das normas desta Lei incumbirá à Secretaria Municipal de Obras, em relação aos imóveis edificadas, e à Secretaria Municipal de Serviços Públicos, em relação aos imóveis não edificadas.

Art. 16 – Esta Lei Complementar será regulamentada por decreto.

Art. 17 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



MIGUEL HADDAD

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos dezoito dias do mês de novembro de dois mil e nove.



GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS

Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

scc/1