



Câmara Municipal de Cabo Frio

Av. Assunção, 760 - São Bento - CEP: 28906-200 - CABO FRIO\RJ
CNPJ: 29.880.739/0001-17 - Tel: 22 26400700 - Site: www.transparencia.cabofrio.rj.leg.br

PROJETO DE LEI N° 0407/2025

Em, 03 de dezembro de 2025

**DISPÕE SOBRE IMÓVEIS URBANOS DESOCUPADOS
OU ABANDONADOS NO MUNICÍPIO DE CABO FRIO,
ESTABELECENDO CRITÉRIOS DE IDENTIFICAÇÃO,
FISCALIZAÇÃO, DESTINAÇÃO E USO SOCIAL,
ASSEGURANDO A FUNÇÃO SOCIAL DA
PROPRIEDADE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

RESOLVE:

Art. 1º- Esta Lei dispõe sobre a identificação, fiscalização e destinação de imóveis urbanos desocupados ou abandonados no Município de Cabo Frio, assegurando a função social da propriedade, nos termos da Constituição Federal, do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Municipal.

Art. 2º -Para os fins desta Lei:

- I – considera-se imóvel desocupado aquele sem uso residencial, comercial, institucional ou produtivo por período superior a 180 (cento e oitenta) dias consecutivos;
- II – considera-se imóvel abandonado aquele desocupado que apresente sinais de deterioração, risco à saúde pública, segurança ou paisagem urbana;
- III – considera-se proprietário inerte aquele que não responde às notificações ou não adota medidas de conservação mínima.

Art. 3º- Fica criado o Cadastro Municipal de Imóveis Desocupados ou Abandonados (CMIDA), sob responsabilidade conjunta da Secretaria Municipal de Urbanismo e da Secretaria Municipal de Fazenda, contendo informações sobre:

- I – localização e descrição do imóvel;
- II – dados do proprietário;
- III – histórico de notificações e medidas aplicadas;
- IV – situação tributária e fiscal do imóvel.

Art. 4º- O Município notificará o proprietário para regularização da situação no prazo de 60 (sessenta) dias. Persistindo a desocupação ou abandono, poderão ser aplicadas:

- I – multas administrativas;
- II – IPTU progressivo no tempo;
- III – execução de reparos emergenciais, quando houver risco à saúde, segurança ou patrimônio público;
- IV – comunicação ao Ministério Público.



Câmara Municipal de Cabo Frio

Av. Assunção, 760 - São Bento - CEP: 28906-200 - CABO FRIO\RJ

CNPJ: 29.880.739/0001-17 - Tel: 22 26400700 - Site: www.transparencia.cabofrio.rj.leg.br

Art. 5º- Decorrido o prazo de notificação sem regularização, o imóvel poderá ser declarado de interesse social e destinar-se prioritariamente a:

- I – habitação de interesse social;
- II – equipamentos públicos;
- III – projetos comunitários;
- IV – áreas verdes;
- V – regularização fundiária.

§1º O Município poderá, excepcionalmente, imitir-se provisoriamente na posse do imóvel em caso de risco à saúde, segurança ou patrimônio público, observando os direitos do proprietário.

§2º A desapropriação definitiva, se necessária, seguirá os procedimentos legais vigentes, com pagamento de indenização quando aplicável.

Art. 6º- O proprietário permanecerá responsável por tributos, danos a terceiros e custos de intervenções emergenciais até a conclusão do processo administrativo ou da transferência da titularidade.

Art. 7º O Município manterá canal de denúncias de imóveis desocupados ou abandonados, garantindo protocolo sigiloso e retorno ao cidadão.

Art. 8º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, estabelecendo:

- I – critérios detalhados de avaliação de abandono;
- II – procedimentos administrativos;
- III – formas de regularização e defesa do proprietário;
- IV – mecanismos de transparência e controle social.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em 03 de dezembro de 2025.

ANDRÉ LUIZ LOBO FILHO
VEREADOR(A)

JUSTIFICATIVA

Cabo Frio enfrenta problemas com imóveis urbanos desocupados ou abandonados. Esses imóveis acabam degradando a cidade, trazendo riscos à saúde e à segurança, e ainda desperdiçando espaços que poderiam ser usados para moradia, equipamentos públicos ou outras ações de interesse coletivo.

Este projeto de lei tem como objetivo garantir que a função social da propriedade



Câmara Municipal de Cabo Frio

Av. Assunção, 760 - São Bento - CEP: 28906-200 - CABO FRIO\RJ

CNPJ: 29.880.739/0001-17 - Tel: 22 26400700 - Site: www.transparencia.cabofrio.rj.leg.br

seja respeitada, criando formas claras de identificar, notificar e fiscalizar esses imóveis. A ideia é que os imóveis inativos possam ser reaproveitados para moradia popular, equipamentos públicos ou áreas de interesse da comunidade, sempre respeitando os direitos dos proprietários, incluindo possibilidade de defesa e indenização quando for o caso.

Com isso, o município consegue incentivar a revitalização urbana, melhorar a segurança e garantir que o patrimônio imobiliário seja usado de forma produtiva e socialmente útil.