

DECRETO Nº 23.847, DE 9 DE JULHO DE 2026.

Regulamenta a Lei nº 14.515, de 31 de março de 2026, que institui o Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados e dispõe sobre medidas de fiscalização, notificação, intervenção cautelar, destinação e alienação de imóveis em situação de não cumprimento da função social, estabelecendo proteções para moradores e ocupações coletivas preexistentes, no Município de Porto Alegre, e revoga o Decreto nº 19.622, de 28 de dezembro de 2016.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 94, inciso II, da Lei Orgânica do Município,

Considerando a Lei nº 14.515, de 31 de março de 2026, que institui o Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados (CMIA) e dispõe sobre medidas de fiscalização, notificação, intervenção cautelar, destinação e alienação de imóveis em situação de não cumprimento da função social, estabelecendo proteções para moradores e ocupações coletivas preexistentes, no Município de Porto Alegre,

considerando o dever do Poder Público Municipal de adotar medidas preventivas e corretivas que assegurem a ordem pública, a integridade das pessoas e a segurança dos bens,

considerando a competência municipal para exercer o poder de polícia administrativa, especialmente quanto ao uso e à ocupação do solo urbano,

considerando o disposto na Lei Complementar nº 992, de 7 de novembro de 2023, que institui o Processo Administrativo no âmbito da Administração Pública Municipal de Porto Alegre, especialmente quanto aos princípios da legalidade, proporcionalidade, eficiência e proteção do interesse público, e

considerando os relatórios e documentos técnicos expedidos pelos órgãos de segurança pública municipal, estadual ou federal que atestem a existência de risco relevante à segurança da população em imóveis privados ou estabelecimentos comerciais,

D E C R E T A:

Seção I

Da Implementação do Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados (CMIA)

Art. 1º Fica regulamentada a Lei nº 14.515, de 31 de março de 2026, dispondo sobre os procedimentos administrativos, competências e fluxos necessários à implementação do Cadastro Municipal de Imóveis Abandonados (CMIA), nos termos deste Decreto.

Art. 2º O CMIA será gerido pela Secretaria Executiva de Fiscalização da Secretaria Municipal de Segurança (SEFIS-SMSeg), a quem compete manter o cadastro atualizado e coordenar as ações intersetoriais necessárias à sua operacionalização.

§ 1º O CMIA, instituído pela Lei nº 14.515, de 2026, constitui o instrumento técnico de registro, monitoramento e gestão das informações relativas aos imóveis urbanos situados no território de Porto Alegre que apresentem indícios de abandono e descumprimento da função social.

§ 2º O CMIA tem por finalidade precípua organizar os dados necessários para a fundamentação das medidas de fiscalização, limitação administrativa e instauração de procedimentos de intervenção e arrecadação, visando mitigar riscos à segurança pública, à saúde da população e à preservação da ordem urbana.

Art. 3º A inclusão de imóvel no CMIA será precedida de relatório técnico circunstanciado elaborado pela fiscalização municipal, o qual deverá atestar, de forma fundamentada ao menos um dos indícios previstos no art. 2º da Lei nº 14.515, de 2026, tais como sinais de ausência de manutenção, risco estrutural grave ou subutilização injustificada por período superior a 12 (doze) meses.

Art. 4º Os imóveis incluídos no CMIA deverão estar identificados com as seguintes informações:

- I – registro fotográfico;
- II – endereço;
- III – proprietário;
- IV – possuidor;
- V – matrícula do imóvel;
- VI – relatório das condições de conservação do imóvel;
- VII – situação fiscal.

Art. 5º A identificação de imóveis com indícios de abandono poderá ocorrer por:

I – ação fiscalizatória de ofício;

II – denúncia formal;

III – informação dos órgãos de controle;

IV – cruzamento de dados administrativos, inclusive fiscais.

Art. 6º Qualquer informação sobre imóvel em aparente estado de abandono que apresente riscos à coletividade deverá ser processada pela SEFIS para verificação técnica preliminar.

Parágrafo único. A denúncia formal sobre a situação de abandono de imóveis urbanos e o descumprimento de sua função social pode ocorrer por parte do Ministério Público, da Defensoria Pública, do Poder Legislativo Municipal, bem como de qualquer cidadão que informe o Município sobre a situação fática do bem, servindo tais comunicações como subsídio para a abertura de processo administrativo de fiscalização.

Art. 7º As denúncias apresentadas deverão conter a localização exata do imóvel, a descrição dos sinais de abandono observados e, caso disponíveis, registros que auxiliem na caracterização do risco à segurança ou à saúde pública, garantindo-se o sigilo dos dados do denunciante quando solicitado ou necessário para sua proteção.

Art. 8º O procedimento administrativo destinado à identificação e fiscalização de imóveis em situação de abandono será coordenado centralmente pela SEFIS-SMSeg, à qual compete a gestão do CMIA.

Art. 9º A instrução processual deverá observar rigorosamente as fases estabelecidas neste Decreto, garantindo-se o registro integral de todos os atos e vistorias em sistema informatizado próprio, de modo a assegurar a rastreabilidade, a transparência e a eficiência do monitoramento urbano.

Art. 10. A SEFIS-SMSeg contará com o auxílio direto da Procuradoria-Geral do Município (PGM), que atuará por intermédio de sua Procuradoria Setorial competente para o acompanhamento e a orientação jurídica de todas as etapas do processo.

Subseção I **Da Instrução do Processo**

Art. 11. Constatados indícios de abandono, será instaurado processo administrativo próprio, observado o disposto na Lei Complementar nº 992, de 7 de novembro de 2023, especialmente quanto às garantias do contraditório, da ampla defesa e aos procedimentos de notificação.

Parágrafo único. O processo administrativo deverá ser instruído com:

- I – relatório técnico circunstanciado;
- II – registros fotográficos;
- III – informações cadastrais, urbanísticas e fiscais;
- IV – histórico de notificações.

Art. 12. A notificação do proprietário ou possuidor conterá, no mínimo:

- I – a descrição da irregularidade constatada;
- II – o prazo para regularização;
- III – as medidas exigidas;
- IV – a indicação das sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

Art. 13. Observados os procedimentos previstos na Lei Complementar nº 992, de 2023, poderão ser adotadas as seguintes medidas:

- I – execução de ações imediatas de eliminação de riscos graves, quando constatada situação concreta de risco à segurança pública, saúde coletiva ou à integridade de pessoas e bens, mediante fundamentação técnica constante no processo administrativo;
- II – aplicação de sanções administrativas, previstas nos diplomas legais aplicáveis;
- III – inclusão do imóvel no CMIA;
- IV – encaminhamento para procedimentos de arrecadação ou desapropriação;
- V – demolição do imóvel, quando tecnicamente indicada.

Subseção II

Da Intervenção dos Imóveis

Art. 14. As intervenções administrativas observarão critérios técnicos e serão precedidas de decisão fundamentada no respectivo processo administrativo, proferida pela SEFIS-SMSeg, devendo estar amparadas por relatório ou manifestação técnica apta a demonstrar a necessidade da intervenção com o intuito de:

- I – priorizar a eliminação de riscos;

II – garantir a salubridade e segurança;

III – preservar, sempre que possível, a estrutura do imóvel.

Parágrafo único. As intervenções referidas no *caput* deste artigo, quando envolverem demolição total ou parcial, dependerão de prévio laudo técnico elaborado ou validado pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura (SMOI).

Art. 15. Nos casos de risco iminente, poderão ser realizadas intervenções cautelares, independentemente de notificação prévia, nos termos da Lei Complementar nº 992 de 2023, mediante justificativa técnica devidamente formalizada no processo administrativo.

Art. 16. As despesas decorrentes das intervenções serão apuradas em processo administrativo, observado o disposto na Lei Complementar nº 992, de 2023, e cobradas do responsável, podendo ser lançadas em dívida ativa.

Art. 17. Nos casos de recusa ou inércia do proprietário ou do possuidor do imóvel, a qualquer título, em cumprir as determinações administrativas, o Município poderá realizar diretamente, ou por meio de terceiros, as obras e intervenções consideradas necessárias.

Parágrafo único. Os custos das intervenções realizadas pelo Município deverão ser ressarcidos pelo responsável, acrescidos de taxa de administração de 15% (quinze por cento), nos termos da Lei Complementar nº 284, de 27 de outubro de 1992.

Art. 18. Antes da adoção de medidas que impliquem intervenção estrutural, demolição ou alteração significativa do imóvel, deverá ser verificado, junto à Secretaria Municipal da Cultura (SMC), se o bem é listado, inventariado ou tombado, hipótese em que deverão ser observadas as normas específicas de proteção do patrimônio cultural.

Art. 19. As prioridades de atuação e intervenção nos imóveis cadastrados no CMIA serão definidas conforme critérios técnicos e de risco, observadas, ainda, as demandas e determinações dos órgãos de controle.

Art. 20. Nos casos de ocupações preexistentes, deverão ser observados:

I – o devido processo legal;

II – a mediação de conflitos;

III – o encaminhamento à rede de assistência social e habitação.

Art. 21. Compete à SEFIS-SMSeg:

I – a coordenação operacional integrada das intervenções que demandem atuação simultânea de múltiplos órgãos ou entidades municipais;

II – a expedição de ordem administrativa de execução das medidas decorrentes da decisão interventiva proferida pelo Secretário Municipal de Segurança;

III – a definição do cronograma e da sequência de atuação dos órgãos envolvidos em cada operação integrada;

IV – o registro e a consolidação dos atos e resultados das intervenções no sistema informatizado do CMIA;

V – a comunicação imediata ao Secretário Municipal de Segurança de quaisquer situações que demandem decisão administrativa superveniente.

Art. 22. Compete ao Departamento Municipal de Limpeza Urbana (DMLU) a execução de serviços de limpeza, capina, roçada e remoção de resíduos sólidos urbanos e equiparados em imóveis em situação de abandono, especialmente nas hipóteses de intervenção administrativa, nos termos dos arts. 3º e 7º da Lei nº 14.515, de 2026.

§ 1º A atuação do DMLU restringe-se aos resíduos caracterizados como resíduos sólidos urbanos.

§ 2º Não compete ao DMLU a coleta, remoção, transporte ou destinação final de Resíduos da Construção Civil (RCC), entulhos, materiais de demolição, solo, terra, pedras ou volumosos provenientes das intervenções realizadas nos imóveis.

§ 3º Nas hipóteses em que a intervenção no imóvel for executada diretamente pelo Município, a contratação, a remoção, o transporte e a destinação final dos RCC deverão ser providenciados pelo órgão ou entidade responsável pela execução da intervenção.

Art. 23. Compete à Secretaria Municipal de Serviços Urbanos (SMSUrb) a execução de medidas de cercamento e fechamento de imóveis, incluindo muros, grades, portas e janelas, com vistas à garantia da segurança urbana e à prevenção de ocupações irregulares, nos termos dos arts. 3º e 7º da Lei nº 14.515, de 2026.

Art. 24. Compete à Secretaria Municipal de Saúde (SMS), por meio da vigilância sanitária, a realização de ações de fiscalização e controle de riscos à saúde pública, incluindo o monitoramento de vetores, condições de insalubridade e demais fatores que possam comprometer a saúde coletiva, nos termos do art. 2º da Lei nº 14.515, de 2026.

Art. 25. Compete à SMOI a execução de demolição total ou parcial de edificações, quando constatado risco estrutural, mediante prévio laudo técnico e autorização administrativa expedida no âmbito do processo regulado por este Decreto.

Art. 26. Compete à Secretaria Municipal de Assistência Social (SMAS), nos termos do art. 5º da Lei nº 14.515, de 2026, realizar a abordagem social e o encaminhamento das

pessoas eventualmente encontradas em imóveis em situação de abandono, assegurando o devido acolhimento e a articulação com a rede de proteção social, observados os princípios da dignidade da pessoa humana e da proteção social.

Art. 27. Compete à Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) verificar a situação fiscal dos imóveis submetidos ao procedimento de fiscalização, monitoramento e inclusão no CMIA e informar os dados atualizados de propriedade do imóvel mediante emissão de relatório ou certidão contendo informações relativas à existência de débitos tributários e não tributários incidentes sobre o bem.

Seção II Da Arrecadação

Art. 28. Exauridas as tentativas de localização do proprietário e transcorrido o prazo para a regularização voluntária do imóvel sem a devida providência pelo interessado, o Executivo Municipal iniciará a fase de arrecadação do bem urbano abandonado, nos termos do art. 64 da Lei Federal nº 13.465, de 2017 e do art. 1.276 do Código Civil.

Art. 29. A instrução do processo administrativo de arrecadação conterá, obrigatoriamente, relatório técnico circunstanciado elaborado pela fiscalização municipal, acompanhado de registros fotográficos e fundamentação técnica que ateste:

I – a cessação dos atos de posse e manutenção pelo proprietário;

II – a inadimplência dos ônus fiscais incidentes sobre o imóvel pelo período mínimo de 5 (cinco) anos fornecidos pela SMF;

III – a inexistência de posse legítima por terceiros ou vigilância ativa sobre o bem.

Art. 30. A inércia do proprietário devidamente notificado e autuado, ou a ausência de manifestação após o esgotamento dos meios oficiais de comunicação, será interpretada pela Administração Municipal como concordância tácita com a arrecadação, presumindo-se de modo absoluto a intenção de abandonar o bem quando cessados os atos de posse e satisfeitos os requisitos de inadimplência fiscal.

Art. 31. Previamente à arrecadação definitiva, o Poder Executivo poderá declarar o imóvel de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação, caso identifique que a destinação pública imediata é necessária para a satisfação do interesse coletivo ou para a execução de programas habitacionais de interesse social.

Art. 32. O imóvel arrecadado passará à guarda provisória do Município e, decorrido o prazo de 3 (três) anos sem que haja reivindicação legítima pelo proprietário, a propriedade será incorporada em caráter definitivo ao patrimônio municipal.

Seção III

Da Destinação e Alienação

Art. 33. Os imóveis incorporados ao patrimônio municipal por meio do procedimento de arrecadação de bem vago ou por desapropriação deverão receber destinação que assegure o pleno cumprimento da função social da propriedade, em observância às diretrizes do Plano Diretor de Porto Alegre.

Art. 34. Enquanto não houver uma destinação definitiva, o Município poderá autorizar o uso social provisório do imóvel por meio de Termo de Permissão de Uso, a título precário, em favor de:

I – entidades sem fins lucrativos que desenvolvam atividades de assistência social, educação ou cultura;

II – movimentos sociais organizados para projetos habitacionais de interesse social;

III – órgãos da Administração Pública para a prestação de serviços comunitários urgentes.

Art. 35. A alienação de imóveis arrecadados dependerá de prévia avaliação técnica, demonstração do interesse público e autorização legislativa específica, nos termos da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre.

Art. 36. Os recursos financeiros obtidos com a eventual alienação ou permuta dos imóveis deverão ser obrigatoriamente destinados:

I – ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), no percentual mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da transação;

II – ao Fundo Municipal para Restauração, Reforma e Manutenção do Patrimônio Imobiliário do Município de Porto Alegre (Fun-Patrimônio), quanto ao saldo remanescente, visando a recuperação dos custos investidos pela Administração nas medidas de fiscalização e intervenção.

Art. 37. A análise técnica para a destinação ou alienação levará em conta as características particulares da área, a infraestrutura disponível e as demandas sociais da região, priorizando sempre a redução do *déficit* habitacional e a requalificação de áreas urbanas degradadas.

Art. 38. Os órgãos responsáveis pela execução das competências previstas neste Decreto deverão adotar as providências administrativas, operacionais, orçamentárias e contratuais necessárias à sua implementação, podendo o orçamento da pasta ser suplementado, caso necessário.

Art. 39. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 40. Fica revogado o Decreto nº 19.622, de 28 de dezembro de 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 9 de julho de 2026.

Sebastião Melo,
Prefeito de Porto Alegre.

Registre-se e publique-se.

Jhonny Prado,
Procurador-Geral do Município.