

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Estância Balneária**

Iguape (SP), 31 de janeiro de 2025

**Of. n. 026/2025**

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR EDUARDO DE LARA**  
**DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE IGUAPE (SP)**  
**Rua das Neves, n. 01, Centro Histórico, Iguape – SP**

**Assunto: Encaminha Projeto de Lei para apreciação**

Senhor Presidente,

Encaminho em anexo o Projeto de Lei n. 02, de 31 de janeiro de 2025, que cria o fator de depreciação para fins de avaliação em processos de desapropriação de imóveis históricos tombados e abandonados, com o fim de apreciação pelo Plenário em regime de urgência, nos termos do art. 57 da Lei Orgânica do Município de Iguape.

Atenciosamente.

  
**SALVADOR JOSÉ BARBOSA JUNIOR**  
**PREFEITO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Estância Balneária**

**PROJETO DE LEI Nº 02,**  
**DE 31 DE JANEIRO DE 2025**

**Autoria: Executivo**

**CRIA FATOR DE DEPRECIAÇÃO PARA FINS DE**  
**AValiação EM PROCESSOS DE DESAPROPRIAÇÃO**  
**DE IMÓVEIS HISTÓRICOS TOMBADOS E**  
**ABANDONADOS, SUJEITOS À RUÍNA**

**SALVADOR JOSÉ BARBOSA JÚNIOR**, Prefeito Municipal de Iguape – Estância Balneária, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - Para fins de desapropriação de imóvel, situado no Município de Iguape e tombado como patrimônio histórico e cultural por órgãos federal ou estadual, na conformidade do Decreto-lei 3.365, de 21 de julho de 1941, o valor da indenização será o produto da soma do valor do terreno mais o valor comercial do prédio, quando existente, subtraído o valor da depreciação decorrente do tempo de abandono, na conformidade da seguinte fórmula matemática:

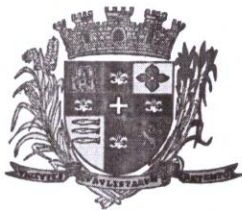
$$I = (V_t + V_p) - D, \text{ onde:}$$

- a) I é a indenização, prévia e justa;
- b)  $V_t$  é o valor da terra nua de acordo com a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município;
- c)  $V_p$  é o valor comercial do prédio, em tese conservado;
- d) D é o valor da depreciação sofrida pelo abandono e ausência de manutenção da coisa.

§ 1º - A depreciação do bem expropriado será apurada com base na seguinte expressão matemática:

$$D = \{(V_p \cdot 0,04 \cdot Q_a) + [V_t - 0,10(V_p \cdot 0,04 \cdot Q_a)]\}, \text{ onde:}$$

- a) D é a depreciação;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Estância Balneária**

- b) Vp é o valor comercial do prédio, em tese conservado;
- c) Qa é a quantidade de ano de abandono;
- d) Vt é valor da terra nua de acordo com a Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município.

§ 2º - Entende-se por quantidade de ano de abandono o decurso do tempo em que o imóvel deixou de receber manutenção indispensável para o exercício de sua função social, até o limite de vinte e cinco anos.

§ 3º - A cada ano de abandono devidamente comprovado em processo administrativo sumário, no qual será assegurado o contraditório ao proprietário ou possuidor, incidirá o fator depreciativo de 4% sobre o prédio abandonado, já insito na fórmula contida no § 1º deste artigo.

§ 4º - A impossibilidade da destinação do imóvel para uso, seja residencial ou comercial, ou a comprovação por laudo técnico expedido pelo órgão municipal competente de que o prédio corre risco de desmoronamento configuram abandono por 25 (vinte e cinco) anos, para fins do “caput” deste artigo, em decorrência da extinção absoluta da função social da propriedade ou da posse.

Art. 2º - O processo administrativo para apuração da indenização tramitará perante a Procuradoria do Município e será regulamentado em decreto específico.

Art. 3º - As despesas com a execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

**GABINETE DO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE IGUAPE**  
**EM 31 DE JANEIRO DE 2025**

  
**SALVADOR JOSÉ BARBOSA JUNIOR**  
**PREFEITO**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Estância Balneária**

**JUSTIFICATIVA**

A proposta legislativa visa a criar fator de depreciação, para fins de avaliação de imóveis tombados, por órgãos estadual e federal, abandonados pelos seus proprietários, no escopo de instruir procedimentos de desapropriação.

O art. 182 da Constituição de República estabelece que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O § 2º do aludido art. 182 prevê, por sua vez, que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

O Centro Histórico de Iguape constitui acervo arquitetônico rico e protegido por órgãos de defesa do patrimônio histórico e paisagístico, de modo que deve ser também objeto de defesa do Poder Público municipal.

É inadmissível observar inerte o arruinamento de casarões históricos na área tombada de Iguape.

O procedimento de estatização desses imóveis, com o fim de preservá-los, é política pública essencial para manutenção do acervo arquitetônico de Iguape, especialmente por meio de procedimento desapropriatório.

O pressuposto de desapropriações de imóveis urbanos é a prévia e justa indenização em dinheiro.

Por óbvio que a prévia e justa indenização em dinheiro deve ser exatamente o que é devido ao particular, nem mais nem menos, pois a expressão jurídica contida no texto constitucional tem dupla face, de sorte que também deve ser justa à administração pública.

Portanto, para calcular a prévia e justa indenização dos imóveis históricos abandonados, faz-se mister a criação de fator depreciativo em lei municipal que balize o trabalho



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUAPE**  
**Gabinete do Prefeito**  
**Estância Balneária**

de profissional da área de avaliação, levando em conta especialmente o real estado do imóvel, até porque é significativamente mais custoso o restauro desses bens.

Ademais, o projeto é de relevante interesse público e, por isso mesmo, solicito a sua apreciação e aprovação, em caráter de **urgência**.

Iguape – SP, 31 de janeiro de 2025

**SALVADOR JOSÉ BARBOSA JUNIOR**  
**PREFEITO**