



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **CASTELLAR NETO**

SF/24617.50807-80

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que dispõe sobre desapropriações por utilidade pública, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre registros públicos, para instituir a desapropriação por hasta pública.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a desapropriação por hasta pública.

Art. 2º O Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 3º**.....
.....

V – o arrematante, em caso de desapropriação por hasta pública.

.....”
(NR)

“**Art. 5º**
.....

q) a urbanização, edificação, conservação, reforma, retrofit, demolição ou regularização para adequação de imóvel ao disposto em plano urbanístico ou legislação edilícia, de defesa civil ou de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural.

.....
....



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **CASTELLAR NETO**

SF/24617.50807-80

§ 8º É facultado ao Poder Público realizar por hasta pública, as desapropriações com fundamento:

I – no art. 4º e nos incisos “c”, “d”, “e”, “g”, “i”, “k”, “n” e “q” do art. 5º deste Decreto-Lei;

II – nos incisos I, IV, V, VIII do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.” (NR)

“**Art. 5º-A.** A desapropriação por hasta pública será realizada mediante declaração de utilidade pública do imóvel e publicação de edital de hasta pública oferecendo aos interessados a oportunidade de adquirir o bem.

§ 1º O edital garantirá ao expropriado o recebimento de indenização justa, prévia e em dinheiro e conterà, no mínimo:

I - avaliação administrativa do valor de mercado do bem e procedimento para sua impugnação;

II – vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa;

III - descrição da obrigação de aproveitamento do imóvel a ser cumprida pelo arrematante;

IV - estipulação de sanções a serem aplicadas pelo descumprimento da obrigação;

V - previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel ou de outra modalidade de garantia dentre as previstas no art. 96 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em favor da entidade pública expropriante, como garantia do cumprimento das obrigações e de eventual sanção pecuniária;

VI - obrigatoriedade de realização de pagamento à vista e em dinheiro mediante depósito em conta corrente vinculada ao negócio, na forma do art. 7º-A, §§ 1º e 2º, da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994;

VII - quantificação de eventuais débitos do expropriado com o poder público associados ao imóvel, que serão abatidos do valor depositado na conta corrente vinculada ao negócio, realizando-se o pagamento das importâncias devidas;

VIII – exigência de contratação de seguro para o pagamento de eventual indenização adicional ao proprietário por força de decisão judicial ou arbitragem que considere insuficiente o valor pago na hasta pública.

§ 2º O lance vencedor da hasta pública constituirá o valor do imóvel para fins do art. 1.484 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **CASTELLAR NETO**

§ 3º O edital poderá exigir do arrematante que aceite a solução de eventual litígio entre as partes por meio dos métodos previstos no art. 10-B desta Lei.

§ 4º O expropriado poderá levantar o saldo da conta vinculada ao negócio, após abatidos os débitos de que trata o inciso VII do *caput*.

§ 5º A propriedade do bem será transferida ao arrematante mediante registro da carta de arrematação expedida pela entidade expropriante.

§ 6º Prescreve em três anos a pretensão do expropriado à revisão jurisdicional da indenização decorrente da hasta pública.

§ 7º A hasta pública de que trata o *caput* rege-se, no que couber, pelo disposto no art. 31 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Art. 3º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 176-A**

.....

§ 5º

.....

II - carta de adjudicação, em desapropriação por procedimento judicial, ou carta de arrematação expedida pela entidade expropriante, em desapropriação por hasta pública;

.....”
(NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A presente proposição visa a introduzir a desapropriação por hasta pública como um mecanismo inovador e eficaz para enfrentar os



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **CASTELLAR NETO**

SF/24617.50807-80

desafios urbanos e promover o cumprimento da função social da propriedade, conforme previsto na Constituição Federal.

Como se sabe, a função social da propriedade urbana consiste no atendimento às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor de cada município, com vistas ao bem-estar de seus habitantes. Os planos diretores e demais planos urbanísticos dele decorrentes qualificam o solo e estabelecem modelos de assentamento prospectivos, que em muitos casos diferem da cidade existente, exigindo urbanizações, construções, adaptações e reconstruções de imóveis, de modo a assegurar o pleno aproveitamento da infraestrutura existente e a adequação da cidade às dinâmicas econômicas e sociais. Além disso, a legislação ambiental, edilícia e de proteção do patrimônio cultural exigem adequada conservação e proteção dos imóveis.

No entanto, é frequente que muitos proprietários, por diversas razões, não estejam em condições de implementar o estipulado nos planos ou conservar seus imóveis adequadamente, seja por não disporem de recursos suficientes, seja em virtude de pendências fundiárias decorrentes de diversas naturezas.

Em casos mais graves, os imóveis acabam sendo abandonados ou mal conservados, prejudicando não apenas a paisagem urbana, mas também gerando insegurança, insalubridade e desvalorização do entorno. As ferramentas atualmente disponíveis, como o zoneamento e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo, têm-se mostrado insuficientes para combater eficazmente essas situações, pois não viabilizam uma ação imediata sobre essas situações.

A desapropriação por hasta pública se apresenta como uma solução mais adequada e eficiente para lidar com esses desafios. Por meio desse mecanismo, investidores capitalizados poderão adquirir os imóveis necessários e imediatamente executar as obras exigidas pelos planos diretores. Esse procedimento garante que os imóveis cumpram sua função social, contribuindo para a reabilitação urbana e o desenvolvimento sustentável das cidades. Além disso, permite que o mercado imobiliário seja direcionado para os segmentos em que ele é mais necessário, como a regeneração de áreas degradadas, o adensamento no entorno de estações de



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **CASTELLAR NETO**

SF/24617.50807-80

transporte de massa e a construção de moradias em regiões já dotadas de infraestrutura.

Esse modelo de desapropriação também é benéfico para os proprietários, uma vez que a avaliação administrativa será apenas um piso, a partir do qual os interessados poderão apresentar ofertas mais generosas, o que deverá resultar em indenizações superiores às da desapropriação tradicional. Além disso, em lugar de entrar em uma fila para recebimento de precatórios, poderão levantar imediatamente os recursos depositados pelo arrematante e ainda contarão com a segurança adicional de um seguro, que garantirá o pagamento de eventuais valores adicionais determinados em arbitragem ou decisão judicial.

O modelo de desapropriação por hasta pública ora proposto é inspirado no instituto da "venda forçada", existente na Espanha e em Portugal, e que chegou a ser debatido no processo de elaboração do Estatuto da Cidade (Projeto de Lei nº 1.734, de 1996). Mais recentemente, foi adotado por municípios como São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Mogi das Cruzes, demonstrando o interesse no modelo.

A adoção deste mecanismo poderá viabilizar desde a reabilitação de imóveis em áreas degradadas até a regularização fundiária, a construção de conjuntos habitacionais em áreas centrais e a construção de infraestruturas essenciais, como estádios, universidades e hospitais, nas regiões onde são mais necessários, conforme definido em planos urbanísticos aprovados pelas câmaras municipais.

Diante do exposto, a desapropriação por hasta pública surge como uma medida indispensável para garantir o cumprimento da função social da propriedade e promover um desenvolvimento urbano mais justo, equilibrado e sustentável. Solicitamos, assim, o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação deste projeto de lei, que contribuirá para o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes.

Sala das Sessões,



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **CASTELLAR NETO**

Senador CASTELLAR NETO