

LEI Nº 1 6 1 3

SÚMULA: “REGULAMENTA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL DE ACORDO COM A LEI DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE TELÊMACO BORBA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

“O POVO DE TELÊMACO BORBA, ESTADO DO PARANÁ, ATRAVÉS DE SEUS REPRESENTANTES NA CÂMARA LEGISLATIVA, APROVOU, E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI”.

Art. 1º. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e artigo 300 e seguintes da Lei 1.569 de 22 de novembro de 2006 – Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Telêmaco Borba – Lei do PDDU/TB.

§ 1º. Direito de preempção e direito de preferência são expressões sinônimas.

§ 2º. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - Constituição de reserva fundiária;
- IV - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana e sistema viário;
- V - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.
- VIII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

Art. 2º. Os imóveis grafados do direito de preempção, assim entendidos os situados nas áreas onde incide o direito de preferência ou direito de preempção, quando colocados à venda, deverão ser obrigatoriamente oferecidos ao Município que, em igualdade de condições no que tange a preço e forma de pagamento, terá preferência em relação a terceiros interessados para aquisição do imóvel pelo prazo de cinco anos contados da publicação da lei específica que grafar o bem.

§ 1º. Serão passíveis de serem grafados do direito que trata esta Lei, para os fins descritos no parágrafo segundo do artigo anterior, os imóveis urbanos e glebas que se situem nas seguintes áreas:

- a) nas zonas urbana e de expansão urbana conforme o assinalado na Lei do Perímetro Urbano e de Expansão Urbana do município de Telêmaco Borba;
- b) nas áreas compreendidas pelos Distritos Industriais conforme assinalado na Lei do Zoneamento uso e Ocupação do Solo do Município de Telêmaco Borba;
- c) nas Macrozonas onde é previsto a aplicação do instrumento conforme o definido no Título II, Capítulo IV, Seção II da Lei do PDDU/TB;
- d) nas áreas delimitadas na Lei de Diretrizes do Sistema Viário do Município de Telêmaco Borba Plano Viário como necessárias para instalação, ampliação, expansão ou requalificação do sistema viário.

§ 2º. Poderão ser definidas novas áreas para aplicação do direito de preempção, por instrumentos legais específicos, de acordo com a necessidade descritas no parágrafo segundo do artigo anterior.

§ 3º. Quando o Município necessitar de áreas para os fins descritos aos incisos do parágrafo segundo do artigo anterior deverá ser instituído por meio lei específica do executivo o direito de preempção em imóveis específicos e individualizados ou conjunto de imóveis quando contíguos.

§ 4º. Dentro do período de vacância da pertinente lei se dará ampla publicidade da incidência do direito de preempção da seguinte forma:

- I - Por meio de notificação pessoal do proprietário do imóvel onde incide o direito de preferência, notificação esta que poderá ser realizada por servidor municipal, ou por meio de Correspondência com Aviso de Recebimento.
- II - Por meio de publicação da lei no diário oficial e jornal de circulação local ou regional
- III - No site oficial do Município;
- IV - Por meio de envio de cópia da lei aos cartórios de registro de imóveis, títulos e documentos, tabelionatos da Comarca, Imobiliárias e Corretoras de Imóveis com sede no Município.

§ 5º. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel grafado do direito de preferência, o proprietário deverá comunicar imediatamente a administração municipal a intenção de alienar onerosamente o imóvel, através do formulário denominado "Notificação de Intenção de Venda e Existência de Terceiro Interessado", a ser protocolada junto a Seção de Protocolo, notificação esta que deve ser apresentada acompanhada dos seguintes documentos:

- a) Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, devidamente rubricada com firma reconhecida, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- b) Endereço do proprietário, inventariante, ou do corretor habilitado, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- c) Matrícula atualizada do imóvel;
- d) Declaração assinada pelo proprietário e cônjuge se houver, com firma reconhecida, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

- e) Termo de compromisso de inventariante com poderes para alienar, quando o imóvel for integrante de espólio, acompanhada de anuência do Ministério Público quando houverem herdeiros menores.

Art. 3º. Recebida a “Notificação de Intenção de Venda e Existência de Terceiro Interessado”, a Administração, tendo intenção de adquirir o imóvel, verificada a disponibilidade de recursos financeiros, procederá avaliação e manifestará (contra notificará) o proprietário, dentro de no máximo 30 dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel em igualdade de condições com o terceiro interessado.

§ 1º. Sem prejuízo de comunicar diretamente o proprietário a Administração fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional, edital de aviso da “Notificação de Intenção de Venda e Existência de Terceiro Interessado” recebida e da intenção de adquirir do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º: Recebida a contra notificação por meio da qual a administração municipal manifesta o interesse na aquisição do imóvel, o proprietário deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, apresentar os seguintes documentos perante a Procuradoria Geral do Município:

- I - certidões do Cartório Distribuidor Cível, da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho, da Comarca e dos Municípios onde o proprietário tenha tido sede ou domicílio nos últimos 5 (cinco) anos, inclusive relativas a execuções fiscais;
- II - certidão negativa de Protestos do cartório correspondente da Comarca e dos Municípios onde tenha tido sede ou domicílio, abrangendo o período de cinco anos;
- III - certidões negativas de débitos, expedidas pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria da Fazenda Nacional;
- IV - Certidão Negativa de Débitos - CND, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS;
- V - certidões negativas de tributos estaduais e municipais;
- VI - declaração de quitação das despesas de condomínio firmada pelo síndico e cópia dos documentos que atestem essa qualidade, no caso de unidade condominial autônoma;
- VII - cópias autenticadas dos atos constitutivos da pessoa jurídica vendedora e comprovação dos poderes de representação para a prática do ato;
- VIII - comprovante do pagamento do Imposto Territorial Rural - ITR, relativo aos cinco últimos exercícios, quando se tratar de imóvel rural de interesse para o desenvolvimento urbano;
- IX - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, expedido pela Secretaria da Receita Federal ou INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, quando se tratar de imóvel rural de interesse para o desenvolvimento urbano;
- X - certidão expedida pelo IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, negativa de multas previstas no Código Florestal, quando se tratar de imóvel rural de interesse para o desenvolvimento urbano.

§ 3º. Eventuais débitos tributários municipais incidentes sobre o imóvel poderão ser compensados.

§ 4º. No caso de incidirem sobre o imóvel eventuais penhoras, débitos estaduais ou federais, desde que seu montante se possa mensurar inequivocamente, inclusive eventual montante de multas, juros, e outras obrigações pecuniárias acessórias como custas processuais e honorários de sucumbência, poderá a administração municipal adquirir o imóvel desde que se abata do preço o valor correspondente a estas obrigações, condicionada a anuência do respectivo credor, quanto a alienação ao município.

§ 5º. Estando a documentação em termos, a escritura pública de compra e venda deverá ser lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da entrega dos documentos previstos no "caput" deste artigo, ocasião em que se fará o pertinente pagamento.

§ 6º. Sendo o imóvel parte de espólio objeto de ação de inventário onde figuram menores como herdeiros menores o pagamento do preço se dará mediante depósito judicial quando da anuência do ministério público, condicionada a homologação judicial da partilha e cessão de direitos hereditários.

§ 7º. A Procuradoria Geral do Município poderá exigir, quando for o caso, a complementação da documentação, que deverá ser feita em até 15 (quinze) dias, especificando, de uma só vez, todos os documentos faltantes.

Art. 4º. Os emolumentos e as despesas cartorárias correspondentes à lavratura da escritura pública de aquisição do imóvel e ao respectivo registro no cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente serão pagos pela Prefeitura.

Parágrafo único. O proprietário assumirá, por sua conta e risco, as despesas relativas às providências de sua responsabilidade relacionadas, direta ou indiretamente, com a venda do imóvel.

Art. 5º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de protocolo da "Notificação de Intenção de Venda e Existência de Terceiro Interessado" sem a manifestação expressa da Administração Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito da Administração Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 6º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao Poder Público Municipal cópia do instrumento hábil de alienação do imóvel, acompanhado ou não da do respectivo comprovante de transferência de domínio, dentro do prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de após este prazo de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º. A alienação processada de maneira diversa da proposta apresentada à administração municipal é nula de pleno direito, da mesma forma é nula de pleno direito a alienação processada sem que tenha sido oportunizado a Administração Municipal o exercício do direito de preferência.

§ 2º. O Executivo promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, ou processada sem que tenha sido oportunizado o exercício do direito de preferência, requerendo judicialmente a adjudicação do imóvel que tenha sido alienado a terceiros sem prejuízo da cobrança da multa a que se refere este artigo.

§ 3º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 4º. Os cartórios de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Tabelionatos da Comarca, remeterão a prefeitura municipal relatório semestral das escrituras públicas de compra e venda, contratos de compra e venda, sessão de direitos e transcrições de transferências de domínio, relativos aos imóveis onde incide o direito de preferência.

§ 5º. Os relatórios a que se refere o parágrafo anterior conterão o número de matrícula do imóvel junto ao CRI, nome de seu proprietário, nome do(s) alienante(s), adquirente(s), inventariante, herdeiro(s) ou cessionário(s) se for conforme o caso e valor da transação.

Art. 7º. O Poder Executivo Municipal regulamentará pormenores da presente Lei no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 8º. Esta lei entrará em vigor 30 dias da data de sua publicação.

**PAÇO DAS ARAUCÁRIAS, EM TELÊMACO
BORBA, ESTADO DO PARANÁ, 14 de agosto
de 2007.**

**EROS DANILO ARAÚJO
Prefeito Municipal**

**ARNALDO JOSÉ ROMÃO
Procurador Geral do Município**