

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 8/2024
DE 17 DE JULHO DE 2024

Dispõe sobre o instrumento de Direito de Preempção
instituído pelo Plano Diretor

O Prefeito Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG, Wander Wilson Chaves, no exercício de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade estabelecer as condições para aplicação do direito de preempção pelo Poder Público Municipal., nos termos dos arts. 25 a 27 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001e alterações (Estatuto da Cidade), e de acordo com o instituído no Plano Diretor.

TÍTULO I

DA APLICABILIDADE DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 2º As zonas e as situações de aplicabilidade do instrumento estão descritas na Lei do Plano Diretor.

Art. 3º A vigência do direito de preempção sobre os referidos imóveis vale pelo período de 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

PARÁGRAFO ÚNICO: O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência expresso neste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 4º O proprietário de imóvel relacionado nesta Lei deverá, no caso de existir intenção de alienar seu imóvel, notificar formal e expressamente o Município, para que este, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste, igualmente por escrito, seu interesse ou não em adquiri-lo.

I. À notificação mencionada no caput será anexada a proposta de compra, assinada por terceiro que pretenda realizar a aquisição do imóvel, da qual constará o valor, as condições de pagamento e o prazo de validade.

II. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deverá ser apresentada à Secretaria Municipal de Governo, na Assessoria de Planejamento e Desenvolvimento Municipal ou outra que venha a substituí-la, com os seguintes documentos:

- a) endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- b) certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente; e
- c) declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

III. O Município fará publicar, em diário oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, o edital de aviso da notificação recebida, nos termos do caput, correspondente à mencionada intenção de aquisição do imóvel, com as condições da proposta apresentada.

- a) A incidência de débitos tributários não impede o exercício do direito de preferência, hipótese em que os débitos serão subtraídos do valor pago pelo Município, resguardado o direito do vendedor quanto a diferenças sub judice
- b) A publicidade do edital visa assegurar à comunidade o direito de, no prazo dos trinta dias, denunciar irregularidades no processo de alienação.

IV. Transcorrido o prazo mencionado no caput, sem manifestação por parte do Município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação do imóvel para terceiros, em condições idênticas às da proposta apresentada.

V. Concretizada a venda do imóvel a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, a cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

- a) O prazo de 30 (trinta) dias deve ser contado a partir da data de venda.
- b) A apresentação do instrumento público de alienação do imóvel é necessária para verificar se a alienação foi feita de acordo com a proposta apresentada pelo proprietário na notificação e publicada por edital.
- c) Qualquer pessoa pode solicitar do poder público municipal uma cópia do instrumento público, para esse fim.
- d) Quando não for possível apresentar o instrumento público de alienação do imóvel, deve ser apresentado o documento particular de compra e venda no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

VI. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada será declarada nula de pleno direito.

- a) A alienação do imóvel entre particulares sem notificação ao poder público municipal (Executivo) acarreta a nulidade da venda.
- b) Ocorrida a hipótese descrita na alínea (a), o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se inferior.

c) A falta de publicidade do edital pelo poder público municipal também acarreta a nulidade da alienação

Art. 5º Os proprietários dos imóveis em que incidir o Direito de Preempção serão notificados no prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da data de publicação desta Lei, independentemente, de sua obrigação de comunicar ao Poder Público Municipal a intenção de alienação do imóvel nos termos do art. 4º desta Lei.

TÍTULO II

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 6º É vedado o direito de preempção à implantação de equipamentos comunitários e espaços públicos e de lazer em bairros e loteamentos onde houver imóveis ociosos que pertencem à Prefeitura ou áreas verdes não desenvolvidas.

Art. 7º A presente Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Rita do Sapucaí, 17 de julho de 2024.

Wander Wilson Chaves
Prefeito Municipal

Luiz Antônio Magalhães
Secretário Municipal de Administração, Recursos Humanos e Finanças