

MINUTA DE LEI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO
Revisão do Plano Diretor de Guaratuba

PRELIMINAR

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	3
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	3
CAPÍTULO II	3
DA ABRANGÊNCIA	3
CAPÍTULO III	4
DOS PROCEDIMENTOS	4
CAPÍTULO IV	7
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	7

PRELIMINAR

LEI Nº ____ - DATA: __ DE _____ DE 202__.

“Institui o Direito de Preempção no Município de Guaratuba e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Guaratuba, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito do Município de Guaratuba, Estado do Paraná, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º Fica instituído o direito de preferência para aquisição, pelo Poder Público Municipal, de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, por meio dos termos do direito de preempção, previsto na Lei do Plano Diretor e estabelecido na presente lei.

CAPÍTULO II

Da Abrangência

Art. 2º O Município de Guaratuba, por meio do direito de preempção, terá a preferência 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).

§ 1º O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessite de áreas para as seguintes finalidades:

- I - promover a regularização fundiária;
- II - executar programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituir reserva fundiária de interesse público;
- IV - ordenar e direcionar a expansão urbana, sobretudo para implantação do sistema viário;
- V - implantar equipamentos urbanos e comunitários, bem como infraestruturas públicas de atendimento à população;
- VI - criar espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criar unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, social e cultural; e

VIII - proteger áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e de preservação ambiental.

§ 2º. As áreas indicadas pelo Poder Público para exercer o direito de preempção poderão estar enquadradas em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 3º Os imóveis em que incidirão o Direito de Preempção correspondem àquelas sobre os quais incidem, parcial ou totalmente, as áreas de vazios urbanos identificados na Zona Residencial 1 (ZR1) e na Zona Residencial 2 (ZR2), conforme indicação no mapa do Anexo 1 desta Lei.

Parágrafo único. Poderão ser definidas novas áreas para aplicação do direito de preempção, por instrumentos legais específicos de acordo com a necessidade de instalação de equipamentos, produção habitacional e de obras públicas.

Art. 4º A abrangência territorial de que trata o Art. 2º da presente Lei terá vigência de cinco anos, contados da data de início de vigência desta Lei, renovável somente depois de decorrido um ano de seu termo, conforme § 1º do Art. 25 da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 5º O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 dias corridos a partir da vigência da lei que a delimitou.

CAPÍTULO III

Dos Procedimentos

Art. 6º O proprietário de qualquer imóvel contido nas áreas definidas no anexo da presente Lei deverá notificar o Poder Público Municipal de sua intenção de alienar o imóvel, para que o Poder Público manifeste sua intenção de adquiri-lo.

Parágrafo único. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade, o qual não poderá ser superior a 120 (cento e vinte) dias corridos;
- II - endereço e contato do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente; e
- IV - 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 executaria.

Art. 7º Recebida a notificação a que se refere o Art. 6º, o Poder Público Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§ 1º. Para a avaliação da intenção de aquisição, o Poder Público Municipal providenciará a avaliação do valor do imóvel, pelo valor de mercado ou da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), indicando o menor valor para efetuar tal aquisição.

§ 2º. O Poder Público Municipal fará publicar, em diário oficial, edital de aviso da notificação recebida e da intenção ou não de aquisição do imóvel, sendo a intenção nas condições da avaliação de valor realizada, pelo menor valor, incluindo também a(s) finalidade(s) de uso para o imóvel, conforme o § 1º do Art. 2º desta Lei.

§ 3º. O decurso de prazo de 30 (trinta) dias corridos após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Público de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Poder Público Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§ 4°. Fica o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (CMUMA) responsável por receber as notificações e manifestar o interesse pela aquisição do imóvel, a partir de consulta com a Secretaria das Finanças e do Planejamento e a Secretaria da Infraestrutura e Obras.

Art. 8° Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da notificação mencionada no Art. 7°, sem que haja manifestação definitiva por parte do Poder Público Municipal, ou haja manifestação da não intenção da aquisição do imóvel, estará o proprietário liberado para efetuar a alienação ao terceiro interessado, nas condições comunicadas por meio da notificação.

§ 1°. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário notificante fica obrigado a entregar ao órgão competente da Prefeitura cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 2°. A alienação processada sem o procedimento prescrito no Art. 7° da presente Lei, ou, ainda, em condições diversas daquelas notificadas, será considerada nula de pleno direito.

§ 3°. O Poder Público Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis, nos casos da declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, da adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do Poder Público Municipal de seu interesse em exercer o direito de preferência e da cobrança da multa a que se refere o § 1° deste artigo.

§ 4°. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Público Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 9° A intenção de aquisição do imóvel para aplicação do direito de preempção poderá partir da Prefeitura, a qualquer momento, ou seja, sem um terceiro interessado, devendo o Poder Público Municipal, neste caso, manifestar

interesse e notificar o proprietário do referido imóvel, por meio de edital publicado em diário oficial.

§ 1º. Para a composição da notificação, o Poder Público Municipal providenciará a avaliação do valor do imóvel, pelo valor de mercado ou da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), indicando o menor valor para a aquisição.

§ 2º. O proprietário deverá notificar o Poder Público Municipal de sua intenção ou não de alienar o imóvel ao Município, num prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 3º. Caso haja acordo dessa alienação, a aquisição do imóvel por parte do Poder Público Municipal deverá ser efetuada nas condições da avaliação de valor realizada, pelo menor valor, incluindo também a(s) finalidade(s) de uso para o imóvel, conforme o § 1º do Art. 2º desta Lei.

§ 4º. Caso o proprietário notifique o não interesse na venda do imóvel, o Poder Público Municipal só poderá mostrar nova intenção de aquisição após um ano dessa notificação.

§ 5º. A situação descrita no § 4º deste artigo não impede a intenção de aquisição do imóvel, por parte do Poder Público Municipal, no caso de o proprietário demonstrar intenção de alienação dentro ou após o prazo de um ano descrito, segundo as disposições dos Art. 6º e 7º da presente Lei.

CAPÍTULO IV

Das Disposições Finais

Art. 10. A presente Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaratuba em 31 de dezembro de 2022.

ROBERTO CORDEIRO JUSTUS

Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº XXX- PMG de XX/XX/22

Of. nº XX/22 - CMG de XX/XX/22

PRELIMINAR

Anexo I - Mapa de Áreas de Direito de Preempção



- Legenda**
- Rodovias
 - Vias
 - Limites dos bairros
 - Limite municipal de Guaratuba
 - Áreas de Direito de Preempção
 - Perímetro urbano de Guaratuba
 - Massa d'água

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUARATUBA/PR

MAPA DE ÁREAS DE DIREITO DE PREEMPÇÃO NA SEDE URBANA

0 500 1.000 2.000 m
Escala do mapa: 1 : 50.000
1 cm = 500 m

Sistema de Referência: SIRGAS 2000
Projeção Cartográfica: UTM, Fuso 22S
Meridiano Central: 51° W

fupef **GUARATUBA**

Áreas de Direito de Preempção - FUPeF, 2022.
Rodovias - DER, 2020, IBGE, 2019.
Vias e Bairros - PARANACIDADE, 2012.
Limites municipais e estaduais - IBGE, 2015.
Perímetro urbano de Guaratuba - Prefeitura Municipal de Guaratuba, Lei nº 1.356/2006.
Ortofoto - Urbasaac, 2023.
BaseMap - Esri, DeLorme, GEBCO, NOAA & NGS