

EMENTA:

ENCAMINHA PROJETO DE LEI ORDINÁRIA, QUE
“REGULAMENTA O INSTRUMENTO DO DIREITO DE
PREEMPÇÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”

MENSAGEM Nº <<XX>>>

João Pessoa, XX de XXXXXXXXXXXX de 202X

**EXCELENTÍSSIMOS SENHORES PRESIDENTE E DEMAIS MEMBROS DA CÂMARA MUNICIPAL
DE JOÃO PESSOA/PB**

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o incluso Projeto de Lei Ordinária, que “Regulamenta o instrumento do Direito de Preempção e dá outras Providências”, instituído pelos Artigos 106 a 109 da Lei do Plano Diretor Municipal de João Pessoa, conforme dispõe a Lei Federal N.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Este Projeto de Lei integra o instrumental geral de regulação urbanística do Município de João Pessoa, juntamente com os demais normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município e a razão de sua propositura se dá em virtude da revisão do Plano Diretor (Lei Complementar N.º 03, de 30 de dezembro de 1992, alterada pela Lei Complementar N.º 54, de 18 de dezembro de 2008) e aprovação da nova Lei do Plano Diretor Municipal.

Este Projeto institui e regulamenta o instrumento que confere, ao poder público municipal, preferência para a compra de imóvel urbano, respeitado seu valor no mercado imobiliário, e antes que o imóvel de interesse do município seja comercializado entre particulares.

Para usufruir deste direito, o Município deverá possuir lei municipal específica, baseada no Plano Diretor, que delimite as áreas onde incidirá a preempção.

Estabelece que o instrumento poderá ser aplicado sempre que o Município de João Pessoa necessitar dos imóveis para as seguintes finalidades: regularização fundiária; execução

de programas e projetos habitacionais populares e de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

O Projeto de Lei encaminhado considerou o amplo debate promovido pelo Município de João Pessoa junto à sociedade civil, foi elaborado com o objetivo de atualizar a legislação e cumprir as metas estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, com o intuito de consolidar o desenvolvimento sustentável do território de nosso município. Tem-se a certeza de sua acolhida e aprovação, em regime de urgência do Projeto de Lei que ora submeto à consideração de Vossa Excelência e de todos os que fazem esse Egrégio Poder Legislativo.

A entrega do Projeto de Lei Ordinária a esta Casa Legislativa é feita para que os debates sejam enriquecidos, que mais pessoas sejam ouvidas, e que o texto possa ser aprimorado pelos nobres Vereadores junto às suas bases para cumprir o seu papel de definidor da política de desenvolvimento urbano no Município de João Pessoa pelos próximos 10 (dez) anos.

Contando, desde já, com o apoio dessa ilustre Casa Legislativa à presente iniciativa, aproveito para renovar meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

CICERO LUCENA
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº /2023

(Autoria do Projeto: Poder Executivo)

Dispõe sobre a aplicação do Direito de Preempção no Município de João Pessoa e dá outras providências.

O PREFEITO DE JOÃO PESSOA

Faz saber que a Câmara Municipal de João Pessoa decreta, e eu sanciono a seguinte Lei Ordinária:

Art. 1º Esta Lei regulamenta o exercício do Direito de Preempção, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal N.º 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – e nos Artigos 106 a 109 da Lei do Plano Diretor de João Pessoa.

Art. 2º O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 3º O Direito de Preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais populares e de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. Os imóveis apontados pelo Poder Público Municipal para exercer o Direito de Preempção poderão estar enquadrados em uma ou mais das finalidades enumeradas neste artigo.

Art. 4º O Direito de Preempção poderá ser aplicado em todo o território municipal, em imóveis com interesse público, conforme especificado no Art. 3º, a ser objeto de laudo técnico justificativo.

Art. 5º O Poder Executivo deverá expedir, por Decreto Municipal, o motivo de exercer o Direito de Preempção sobre um imóvel objeto de interesse, comunicando tal intenção ao proprietário do imóvel, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias, a partir da promulgação do referido Decreto.

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel enquadrado nas condições mencionadas no *caput*, o proprietário deverá declarar imediatamente ao Município, por escrito, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada pelo proprietário acompanhada dos seguintes documentos:

- I. proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel nas condições mencionadas no *caput*, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II. endereço do proprietário para recebimento de comunicações;
- III. certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- 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 executória.

Art. 6º Recebida a declaração de que trata o §2º do Art. 5º, o Município de João Pessoa deverá manifestar por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para a aquisição do imóvel.

§ 1º O Município fará publicar em diário oficial e em pelo menos um jornal local de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do Art. 5º, e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 2º A vigência do Direito de Preempção sobre o imóvel referido no *caput* será de até 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 3º O Direito de Preempção fica assegurado durante o prazo de vigência constante do §2º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 4º O Município de João Pessoa fará averbar a incidência do Direito de Preempção sobre imóvel objeto de seu interesse, conforme referido no *caput*, a qual será anotada à margem da respectiva matrícula imobiliária.

§ 5º Decorrido o prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Município de que pretende exercer o Direito de Preempção sobre o imóvel, fica o proprietário liberado para alienar onerosamente o mesmo ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Município exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras do mesmo imóvel dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preempção.

Art. 7º Concretizada a venda a terceiro, fica o proprietário obrigado a entregar, ao Município, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária correspondente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º A alienação efetuada em condições diversas daquelas constantes da proposta apresentada será declarada nula de pleno direito.

§ 2º Ocorrida a hipótese descrita no §1º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), ou pelo valor da proposta apresentada, se este for menor que aquele.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 9º Revogam-se as disposições em contrário.