Mensagem de Lei 035/2024 **Rio Branco do Sul, 27 de novembro de 2024**

Excelentíssimo Senhor Presidente

Joel Coutinho

Rua Domingos Alessandro Nodari,

83.540-000/Rio Branco do Sul-PR

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Encaminhamos, a essa Colenda Casa de Leis, para apreciação dos nobres Edis, a elaboração da Minuta da Lei de Direito de Preempção de Rio Branco do Sul, que resulta do processo de revisão do Plano Diretor Municipal.

A previsão de instrumentos urbanísticos integra o desenvolvimento do planejamento pelo Poder Executivo Municipal e é incumbência do Plano Diretor Municipal a definição dos critérios para a utilização dos instrumentos estabelecidos no Estatuto da Cidade.

Além disso, o Direito de Preempção (ou de Preferência) é listado como conteúdo mínimo do Plano Diretor (Art. 42) e tem como finalidades:

I. atender às diretrizes gerais da Política Urbana preconizada pelo Estatuto da Cidade;

II. combater a especulação imobiliária;

III. a implementação do direito a cidades sustentáveis;

IV. promoção da regularização urbanização;

V. regularização fundiária das áreas urbanas ocupadas pela população de baixa renda.

De maneira geral, a aplicação do instrumento visa somar às possibilidades do Poder Executivo local adquirir progressivamente os terrenos necessários para o planejamento da cidade e a constituir um banco de terras, reserva de terras para

execução de seus projetos, principalmente aqueles relacionados à construção de habitações de interesse social.

Pelo exposto, Nobres Legisladores e, na certeza de haver cumprido a estreita observância das disposições legais inerentes à matéria, submeto o presente projeto de Lei à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, **requerendo tramitação em regime de urgência, conforme faculta o artigo 56 da Lei Orgânica Municipal.**

O regime de urgência se justifica em face da necessidade de adequação no novo sistema de gestão.

AILTON LUIZ NODARY
Prefeito Municipal em Exercício

PROJETO DE LEI Nº.07/2024

"Dispõe sobre o Direito de Preempção, instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2010) e previsto no Plano Diretor Municipal e dá outras providências."

A CÂMARA DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO DO SUL, ESTADO DO PARANÁ, Aprovou e eu, **AILTON LUIZ NODARY**, Prefeito Municipal em exercício, sanciono a seguinte Lei:

Art 1º Esta Lei tem por finalidade estabelecer as condições para aplicação do Direito de Preempção pelo Poder Executivo Municipal conforme instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), artigos 25 a 27.

Art 2º O Direito de Preempção confere ao Poder Executivo Municipal à preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1°. Esta preferência é aplicável à alienação onerosa de imóvel urbano que seja considerado necessário para o atendimento de uma ou mais das seguintes finalidades:

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;
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 outras áreas de interesse ambiental;

VIII. Proteção de áreas de interesse cultural ou paisagístico.

§ 2°. O Direito de Preempção incidirá sobre os imóveis contidos nas áreas delimitadas nos ANEXOS I e II da presente Lei.

§ 3°. A abrangência territorial vigerá por cinco anos contados da data de início da vigência da presente Lei, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, conforme o § 1º do art. 25 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

§ 4°. Os requisitos de que tratam o *caput* e o § 1° deste Artigo somente poderão ser modificados mediante nova Lei Municipal.

Art 3º O proprietário e/ou possuidor de imóvel objeto do Direito de Preempção deverá notificar formal e expressamente o Poder Executivo Municipal acerca de sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 1°. Será assegurado ao Município o prazo de trinta dias para declarar seu interesse ou desinteresse no exercício de seu direito de preferência.

§ 2°. Após a manifestação de desinteresse do Poder Executivo Municipal ou decorrido o prazo de que trata o § 2° deste Artigo sem que haja manifestação de interesse, estará a proprietário liberado para realizar a alienação do imóvel a terceiro interessado, nas condições comunicadas através da Notificação de Intenção de Alienação Onerosa.

§ 3°. Concretizada a venda a terceiro interessado, o proprietário notificante fica obrigado a apresentar, em até trinta dias corridos contados do instrumento de compra e venda, cópia do documento público de alienação do imóvel.

§ 4°. A alienação onerosa não informada ou celebrada em condições diversas daquelas informadas ao Município será declarada nula de pleno direito, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

Art 4º A notificação de que trata o caput do Artigo 3º da presente Lei deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I. Declaração de Intenção de Alienação Onerosa;

II. documento de identidade do proprietário;

III. comprovante de residência recente do proprietário;

IV. certidão de inteiro teor atualizada referente à matrícula do imóvel.

§ 1°. Caso o Município opte por exercer seu Direito de Preempção, o proprietário deverá ser notificado a apresentar a seguinte documentação, no prazo de quinze dias:

I. certidão de ônus reais atualizada referente à matrícula do imóvel;

II. certidão negativa de débitos municipais referente ao imóvel;

III. certidão negativa de débitos municipais referente ao proprietário;

IV. certidão negativa de débitos estaduais referente ao proprietário;

V. certidão negativa de débitos federais referente ao proprietário;

VI. certidão negativa de débitos trabalhistas referente ao proprietário;

VII. certidão negativa de débitos expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) referente ao proprietário;

VIII. certidão negativa de protestos referente ao proprietário;

IX. no caso de unidade condominial autônoma pertencente à condomínio, declaração de quitação das despesas de condomínio firmada pelo síndico e cópia dos documentos que atestem essa qualidade; e

X. no caso do proprietário ser pessoa jurídica, cópias autenticadas dos atos constitutivos da pessoa jurídica vendedora e comprovação dos poderes de representação para a prática do ato.

§ 2°.O Município poderá solicitar, caso entenda necessário, a qualquer momento, complementação à documentação listada neste Artigo.

§ 3°. O valor de mercado do imóvel será objeto de avaliação do Poder Executivo Municipal.

Art 5º A faculdade de exercer o Direito de Preempção ficará assegurada ao Município durante todo o período de vigência consignado na presente Lei, independentemente do número de alienações de que tenha sido objeto o imóvel.

Parágrafo Único. O fato do Poder Executivo Municipal optar por não adquirir o imóvel não implica em renúncia ao Direito de Preempção, que poderá ser exercido caso o imóvel seja objeto de nova alienação onerosa.

Art 6º O Município, através do órgão gestor municipal de registros imobiliários, poderá proceder a averbação do Direito de Preempção na matrícula do imóvel, no cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente, bem como, quando couber, o cancelamento de averbação efetuada.

Parágrafo Único. No cadastro imobiliário, na Consulta para Construção e no carnê do IPTU dos imóveis sobre os quais incide o direito de preferência deverá constar expressamente anotação do Direito de Preempção.

Art 7º O desrespeito ao Direito de Preempção, nos termos da presente Lei, implicará em multa diária correspondente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação onerosa.

Parágrafo Único. Ocorrida à hipótese descrita no *caput* deste Artigo, 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 será regulamentada mediante Decreto.

Art. 9º Ficam revogadas demais disposições em contrário.

Art. 10º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Rio Branco do Sul, em 27 de novembro de 2024.

AILTON LUIZ NODARY

Prefeito Municipal em Exercício

Excluído: REVISÃO 21-2023

Excluído: <sp>

ANEXO I - INCIDÊNCIA DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Descrição	Finalidade
Lotes ocupados por equipamentos públicos	• regularização fundiária
Imóveis locados pelo Poder Executivo Municipal	• regularização fundiária; • implantação de equipamentos urbanos e comunitários; • criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
Áreas Tombadas e entornos protetivos de bens tombados; lotes localizados em ZEICH e EICH; e/ou bens de interesse histórico conforme determinação pelo COMPAC – Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural	• implantação de equipamentos urbanos e comunitários; • criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; • proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico
Áreas por onde estão traçadas diretrizes viárias ou diretrizes de ampliação de caixas de via, conforme consta na Lei de Mobilidade e Sistema Viário e na Lei de Hierarquia Viária	• regularização fundiária; • execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; • ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
Áreas de comprovado risco à vida, objeto de realocações;	• regularização fundiária; • criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; • criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
Zonas de Parque (ZPOP)	• implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; • criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
Zona de Indústria e Serviços (ZIS)	• Constituição de reserva fundiária; • Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

Excluído: P5 – MINUTAS DE LEI . . . . . 55¶

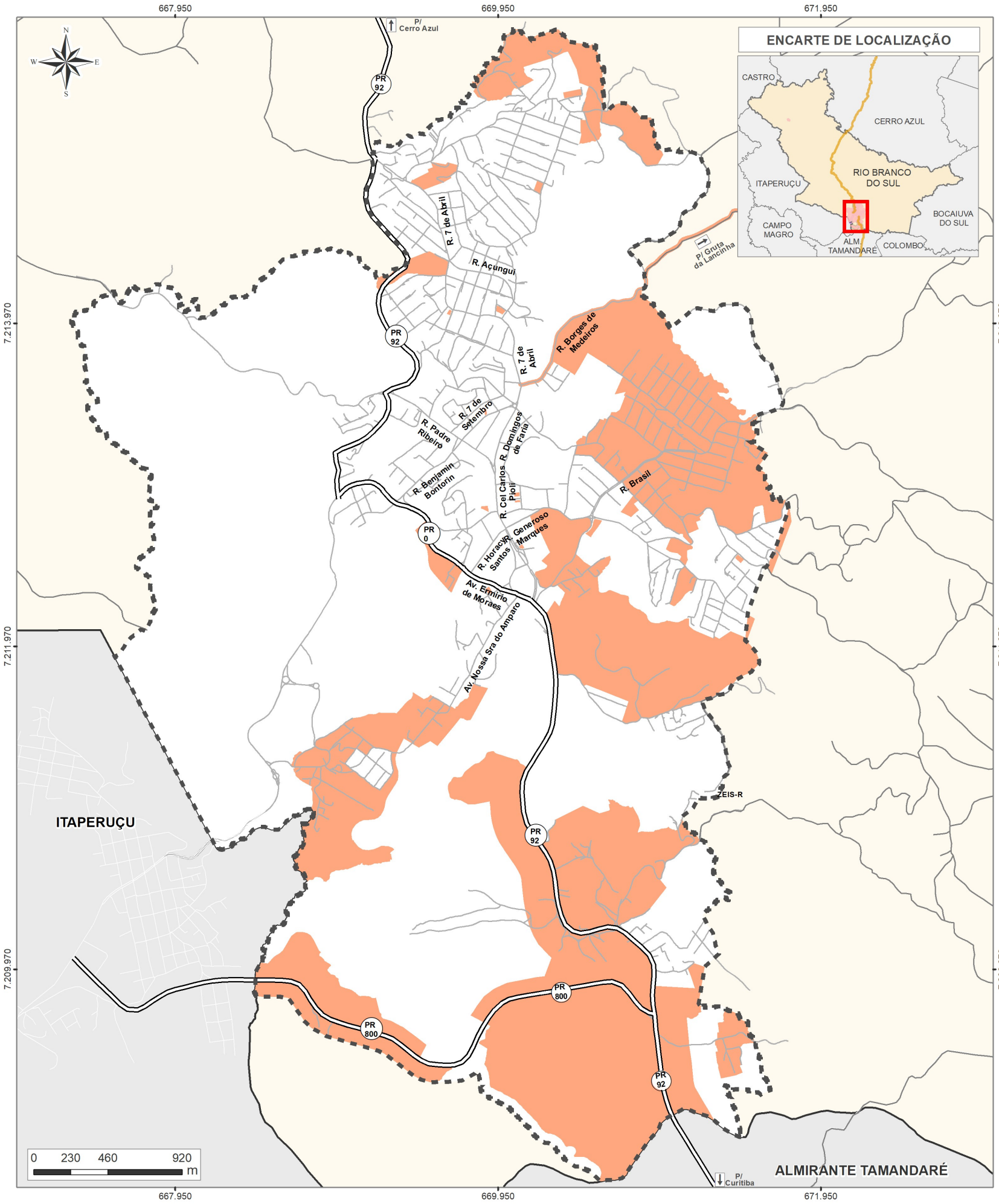
Excluído: REVISÃO 21-2023

Excluído: <sp>

Descrição	Finalidade
ZEIS-R de regularização fundiária, para evitar desapropriações e em associação com a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia – CUEM; e para implementação de equipamentos, sistema viário e áreas verdes	• regularização fundiária; • execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; • implantação de equipamentos urbanos e comunitários; • criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
ZEIS-P de produção habitacional, sendo possível a associação com o consórcio imobiliário	• regularização fundiária; • execução de programas e projetos habitacionais 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
Áreas onde incide a PEUC, IPTU Progressivo e desapropriação	• execução de programas e projetos habitacionais 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
Áreas onde incide o Consórcio Imobiliário	• execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; • ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

Excluído: P5 – MINUTAS DE LEI . . . . . 55¶

ANEXO II - MAPA DE INCIDÊNCIA DO DIREITO DE PREEMPÇÃO



LEGENDA

- Vias
- Estradas Rurais
- Rodovias Estaduais
- Incidência de Direito de Preempção
- Proposta de Perímetro Urbano
- Limites Municipais

FONTE DOS DADOS

Rodovias - DER, 2021;
Limites Municipais - IAT, 2023;
Vias, Estradas Rurais - PMRBS - 2023;
Proposta de Perímetro Urbano - PMRBS, 2024

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

ESCALA

1 cm = 230 m | 1:23.000

MAPA:

INCIDÊNCIA DE DIREITO DE PREEMPÇÃO

Plano Diretor RIO BRANCO DO SUL REVISÃO 2021 - 2022

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BRANCO DO SUL

AGOSTO DE 2024

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE RIO BRANCO DO SUL

PRODUTO 05

Excluído: P5 – MINUTAS DE LEI . . . . . 55¶