Ofício Externo nº 2027/2020

Araucária, 25 de agosto de 2020.

Excelentíssima Senhora
AMANDA MARIA BRUNATTO SILVA NASSAR
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araucária
Câmara Municipal de Araucária
Araucária/PR

Assunto: Projeto de Lei nº 2.341/2020 - Dispõe sobre o instrumento do Direito de Preempção, instituído pelo Plano Diretor do Município de Araucária.

Senhora Presidente,

Com o presente estamos encaminhando a Vossa Excelência e demais pares dessa Egrégia Casa Legislativa, para apreciação, análise, discussão e posterior aprovação, o Projeto de Lei nº 2.341/2020 que dispõe sobre o instrumento do Direito de Preempção, instituído pelo Plano Diretor do Município de Araucária.

Conforme disposto nos Arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal Nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), assim como nos Arts. 64 a 67 da Lei Complementar Municipal Nº 19/2019 (Plano Diretor Municipal de Araucária), esta Lei regulamenta o exercício do Direito de Preempção, o qual garante ao Poder Público Municipal a preferência na aquisição de imóvel que seja objeto de alienação onerosa entre particulares. A aquisição de imóveis pelo Direito de Preempção é necessária ao poder público pois objetiva o atendimento às demandas municipais, tais como a implantação de infraestruturas e equipamentos públicos comunitários (unidades de saúde, escolas, dentre outros), criação de espaços públicos de lazer, regularização fundiária, programas e projetos de Habitação de Interesse Social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Desse modo, solicitamos que Vossa Excelência e demais Vereadores que compõem essa Câmara Municipal, apreciem e votem o Projeto de Lei, em caráter de urgência, na forma estabelecida no artigo 42, § 1º da Lei Orgânica do Município de Araucária.

A presente solicitação de urgência justifica-se na necessidade de regulamentar a matéria e possibilitar sua aplicação e desenvolvimento do município.

Na oportunidade renovo a Vossa Excelência e aos demais componentes dessa Egrégia Casa Legislativa, nossa estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

PROJETO DE LEI Nº 2.341, DE 25 DE AGOSTO DE 2020 - DIREITO DE PREEMPÇÃO

Dispõe sobre o instrumento do **Direito de Preempção**, instituído pelo Plano Diretor do Município de Araucária e dá outras providências.

Art. 1º Esta Lei regulamenta o exercício do Direito de Preempção, conforme o disposto nos Arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, bem como nos Arts. 64 a 67 da Lei Complementar Nº 19/2019, que dispõe sobre o Plano Diretor Municipal de Araucária.

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

§ 1.º O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I. regularização fundiária;
II. execução de programas e projetos de Habitação 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;
VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
VIII. proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2.º As áreas indicadas pelo Poder Público Municipal para exercer o Direito de Preempção deverão estar enquadradas em uma ou mais das finalidades enumeradas no §1º deste artigo.

Art. 3º Os imóveis colocados à venda nas áreas de incidência do Direito de Preempção deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de até 5 (cinco) anos, renovável a partir de 1 (um) ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 1.º O Município fará publicar em Diário Oficial do Município e em pelo menos um jornal de grande circulação local, aviso de intenção de renovação de Direito de Preempção.

§ 2.º Estão incluídos nas áreas de que trata esse artigo os imóveis necessários à implantação de equipamentos públicos comunitários,espaços públicos de lazer,parques municipais e reserva fundiária, indicados nos mapas dos Anexos I, II, III, IV, V e VI desta Lei, correspondendo às seguintes indicações fiscais: 01.04.00.524.0712;01.04.00.525.6929;02.01.00.253.0378;02.01.00.253.0296; 02.01.00.253.0317; 02.01.00.253.0366;02.01.00.016.0803; 02.01.00.015.0052; 02.01.00.015.0074;01.04.00.603.0100; 01.01.00.070.0491;01.01.00.001.0999;01.01.00.086.0644;01.01.00.049.0410; 01.01.00.104.0394; 02.02.00.055.0719 e 02.01.00.033.0292.

§ 3.º Uma das áreas citadas no §2º deste artigo, para implantação de parque municipal,está localizada no bairro Campina da Barra e possui parte da área com indicação fiscal, 01.04.00.603.0100, e o restante não possui indicação fiscal, sendo espacializado nos mapas dos Anexos I e III desta Lei.

§ 4.º Uma das áreas citadas no §2º deste artigo, para implantação de equipamento comunitário,está localizada no bairro São Miguele possui parte da área com indicação fiscal 02.01.00.016.0803, e o restante nos lotes com indicação fiscal 02.01.00.015.0052 e 02.01.00.015.0074, sendo espacializado nos mapas dos Anexos I e II desta Lei.

§ 5.º Uma das áreas citadas no §2º deste artigo, para implantação de equipamento comunitário,está localizada na zona rural, na localidade Capinzal,e não possui indicação fiscal, sendo espacializado no mapa do Anexo VI desta Lei.

§ 6.º O Município poderá definir novas áreas para aplicação do Direito de Preempção, de acordo com a necessidade de instalação de áreas para as finalidades previstas no Art. 2º,§1º desta Lei, sempre através de autorização legislativa.

§ 7.º O Direito de Preempção ficará assegurado durante o prazo de vigência constante no caput deste artigo, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 4º Definido o interesse público sobre determinado imóvel por parte do Município de Araucária, este fará publicar no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação local, notificação manifestando o propósito de exercer direito de preferência na aquisição do referido imóvel e comunicará por escrito, por meio do órgão gestor municipal de registros imobiliários, tal intenção ao seu proprietário.

Art. 5º 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.

§ 1.º. 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.

§ 2.º. Para o imóvel que não possuir indicação fiscal, o Município fará publicar em Diário Oficial do Município e em pelo menos um jornal de grande circulação local, aviso do Direito de Preempção.

Art. 6º No caso de existência de terceiros interessados na compra de imóvel enquadrado nas condições mencionadas no Art.5º desta Lei, o proprietário deverá declarar imediatamente ao órgão gestor municipal de planejamento, por meio de processo administrativo, sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

Parágrafo único. 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, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
II. comprovante de endereço do proprietário para recebimento de notificação e de outras comunicações;
III. certidão de inteiro teor da matrícula atualizada do imóvel e certidão de ônus reais, 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. 7º Recebida a declaração de que trata o Art.6º desta Lei, o Município de Araucária deverá manifestar por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para a aquisição do imóvel, devendo neste período serem ouvidos os órgãos municipais relacionados à finalidade das áreas e deliberada a aquisição por parte do Prefeito.

Parágrafo único. O Município fará publicar em Diário Oficial do Município e em pelo menos um jornal de grande circulação local, edital de aviso da notificação recebida, nos termos do Art.6º desta Lei e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Art. 8º Recebida a notificação por meio da qual o Município manifesta o interesse na aquisição do imóvel, o proprietário deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar os seguintes documentos:

I. certidões do Cartório Distribuidor Cível, da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho, da Comarca da Capital e dos Municípios onde o proprietário tenha tido sede ou domicílio nos últimos 10 (dez) anos, inclusive relativas a execuções fiscais;

II. certidões do Distribuidor Geral de Protestos da Comarca da Capital e do cartório correspondente nos Municípios onde tenha tido sede ou domicílio, abrangendo o período de 05 (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.

§ 1.º O Município poderá exigir, quando for o caso, a complementação da documentação especificada neste artigo.

§ 2.º Eventuais débitos tributários municipais incidentes sobre o imóvel poderão ser compensados do valor apresentado no aviso da notificação recebida nos termos do Art.6º desta Lei.

§ 3.º 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.

Art. 9º 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 pelo Município.

Art. 10 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 de vigência do Direito de Preempção.

Art. 11 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.

§ 1.º O Município promoverá as medidas cabíveis para a declaração de nulidade de alienação efetuada em condições diversas daquelas constantes da proposta apresentada.

§ 2.º Ocorrida à hipótese descrita no §1º deste artigo quando se tratar de imóvel urbano, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou pelo valor da proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 3.º Ocorrida à hipótese descrita no §1º deste artigo quando se tratar de imóvel rural, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) ou pelo valor da proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 12 Em caso de imóvel onerado com o Direito a Preempção que por ventura venha a ser objeto de parcelamento ou instituição de condomínio, o proprietário do imóvel, quando do pedido de análise e aprovação de projeto para emissão de Alvará de Construção, deverá comunicar ao Município.

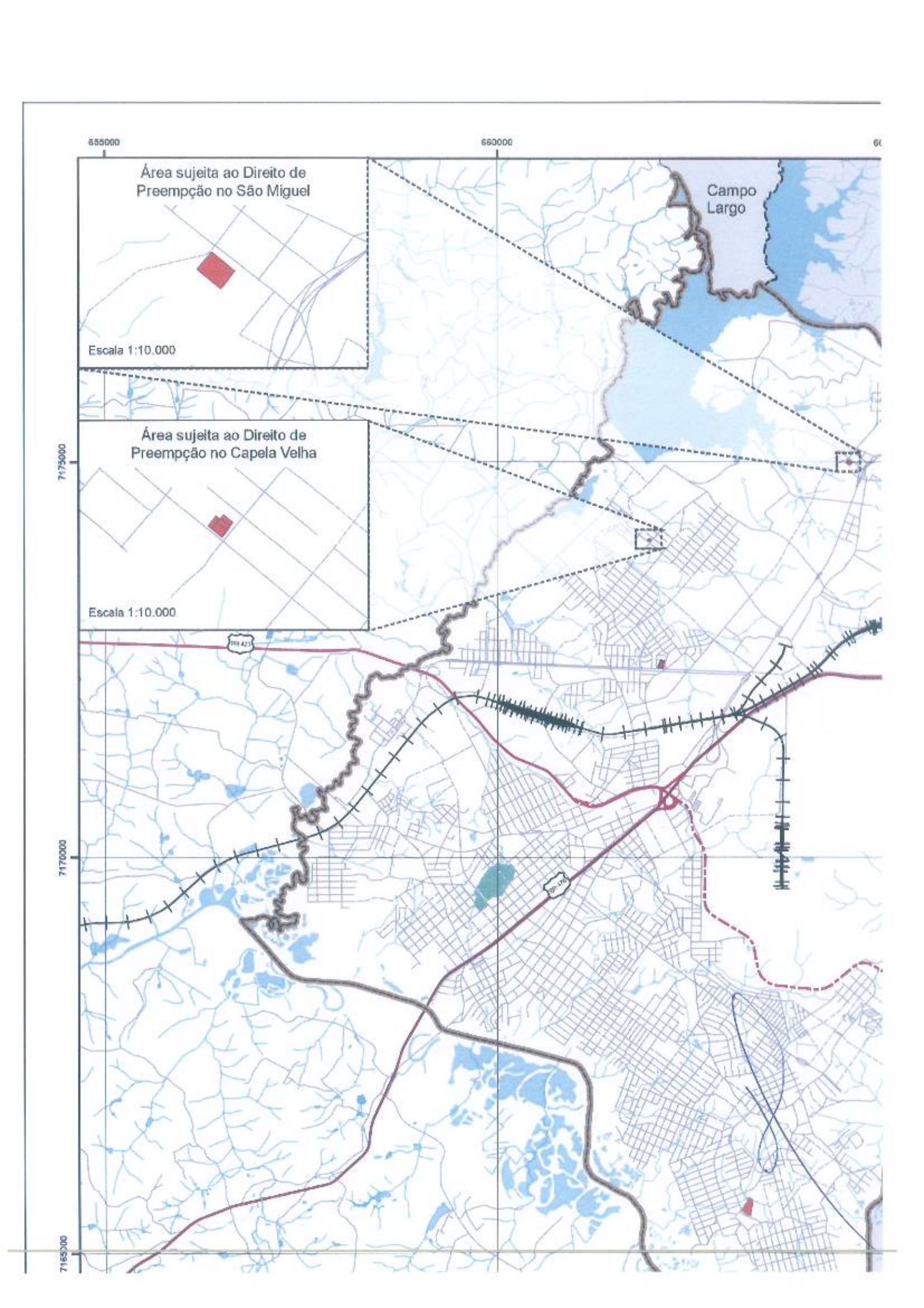
Parágrafo único. As matrículas individualizadas geradas em virtude do processo parcelamento ou instituição de condomínio também serão oneradas com o direito apreempção.

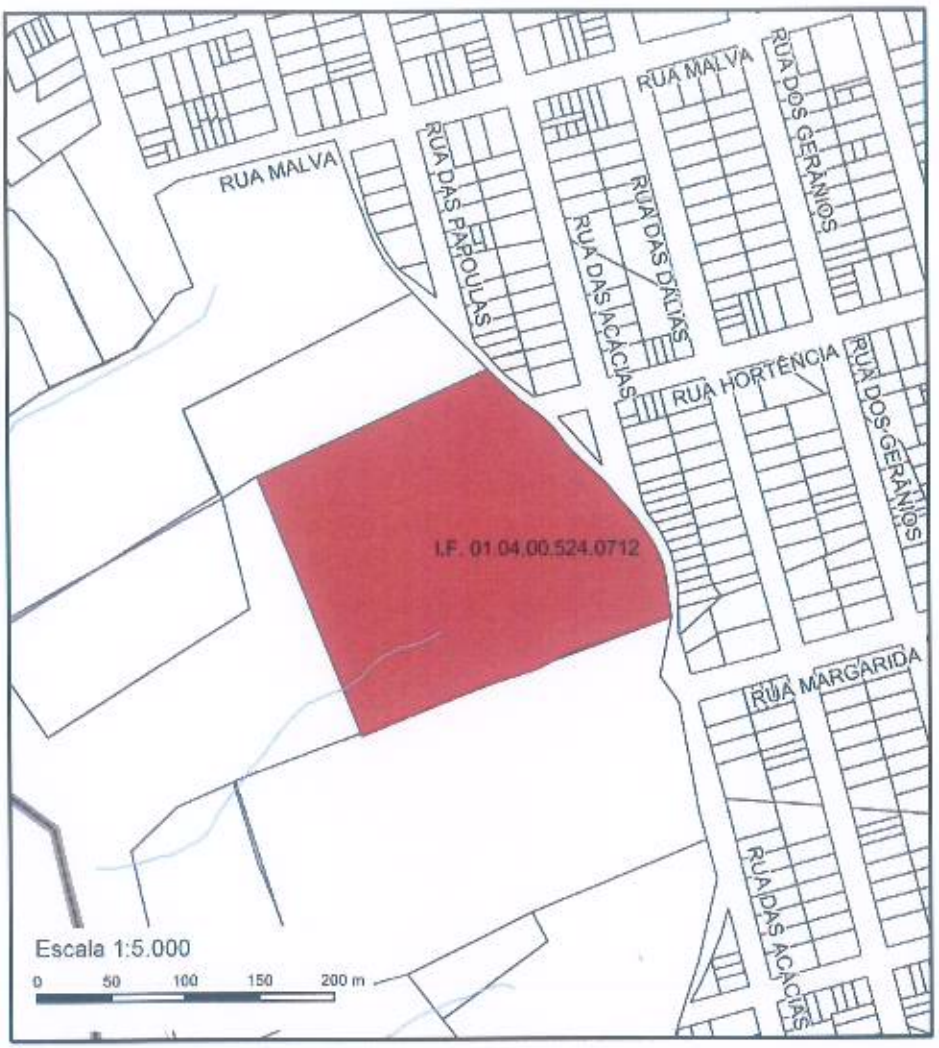
Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

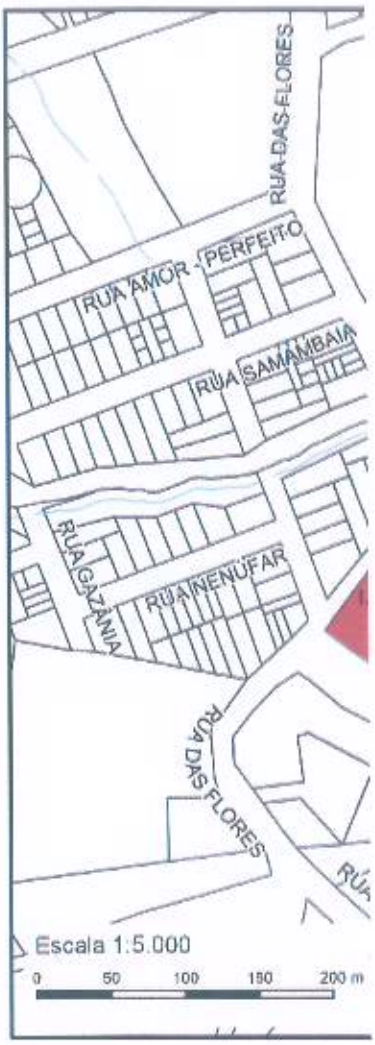
Prefeitura do Município de Araucária, 25 de agosto de 2020.

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 31.681/2020

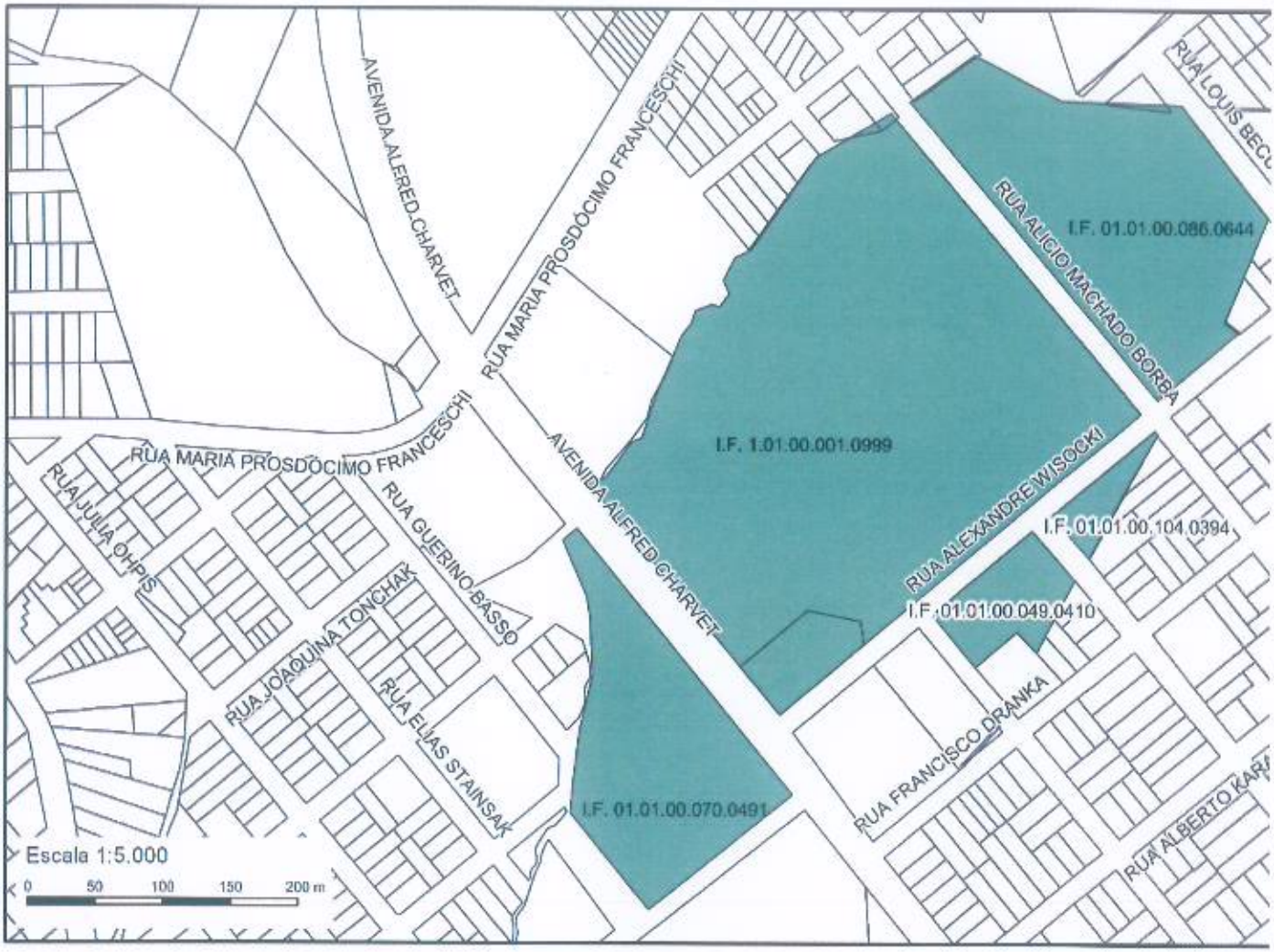

655000
660000
Área sujeita ao Direito de Preempção no São Miguel
Escala 1:10.000
Campo Largo
Área sujeita ao Direito de Preempção no Capela Velha
Escala 1:10.000
7175000
7170000
7165000
PR 423
BR 376

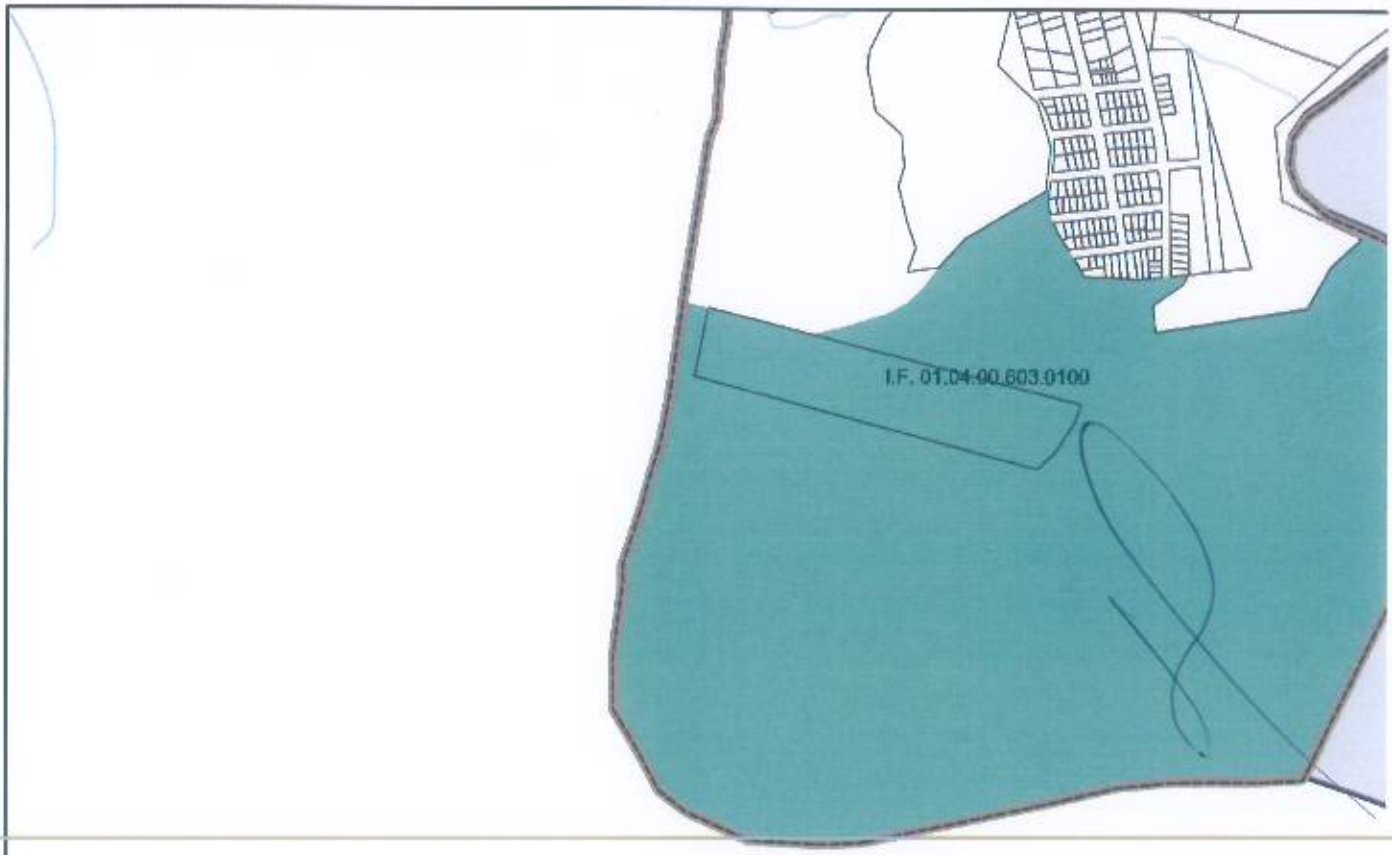

RUA MALVA
RUA MALVA
RUA DOS GERÂNIOS
RUA DAS PAPOULAS
RUA DAS ACÁCIAS
RUA DAS DÁLIAS
RUA HORTÊNCIA
RUA DOS GERÂNIOS
I.F. 01.04.00.524.0712
RUA MARGARIDA
RUA DAS ACÁCIAS
Escala 1:5.000
0 50 100 150 200 m


RUA DAS FLORES
RUA AMOR - PERFEITO
RUA SAMAMBAIA
RUA GAZÂNIA
RUA NENÚFAR
RUA DAS FLORES
Escala 1:5.000
0 50 100 150 200 m


I.F. 02.01.00.253.0378
I.F. 02.01.00.253.0296
I.F. 02.01.00.253.0317
I.F. 02.01.00.253.0366
RUA BEIJA-FLOR
RUA SILVIO CANTELE
BEIJA-FLOR


I.F. 02.01.


AVENIDA ALFRED CHARVET
RUA MARIA PROSDÓCIMO FRANCESCHI
RUA LOUIS BECU
RUA ALICIO MACHADO BORBA
I.F. 01.01.00.086.0644
I.F. 1.01.00.001.0999
RUA ALEXANDRE WISOCKI
I.F. 01.01.00.104.0394
I.F. 01.01.00.049.0410
AVENIDA ALFRED CHARVET
RUA GUERINO BASSO
RUA JOAQUINA TONCHAK
RUA ELIAS STAINSAK
RUA FRANCISCO DRANKA
I.F. 01.01.00.070.0491
RUA ALBERTO KARA
Escala 1:5.000
0 50 100 150 200 m


I.F. 01.04.00.603.0100



Áreas sujeitas ao Direto de Preempção

- Reserva Fundiária

Convenções

- Ferrovias
- Hidrografia
- Lotes Cadastrados
- Perímetro Urbano
- Limite Municipal de Araucária
- Municípios Limítrofes

ÁREAS SUJEITAS À APLICAÇÃO DE DIREITO DE PREEMPÇÃO - RESERVA FUNDIÁRIA

Sede Municipal de Araucária / PR

Escala 1:5.000

Fonte:
Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010) | URBTEC TM (2018) | IPPUC (2019)

Adaptado por:
Secretaria Municipal de Planejamento de Araucária (2020)

Sistema de Projeção
SIRGAS 2000 - UTM zone 22s

0 50 100 150 200 m

N

ANEXO

IV

PLANO DIRETOR

Araucária



Áreas sujeitas ao Direto de Preempção

- Esporte e Lazer

Convenções

- Hidrografia
- Lotes Cadastrados

ÁREAS SUJEITAS À APLICAÇÃO DE DIREITO DE PREEMPÇÃO - ESPORTE E LAZER

Sede Municipal de Araucária / PR

Escala 1:2.000

Fonte:

Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010) | LIRBTEC TM (2018) | IPPUC (2019)

Adaptado por:

Secretaria Municipal de Planejamento de Araucária (2020)

Sistema de Projeção

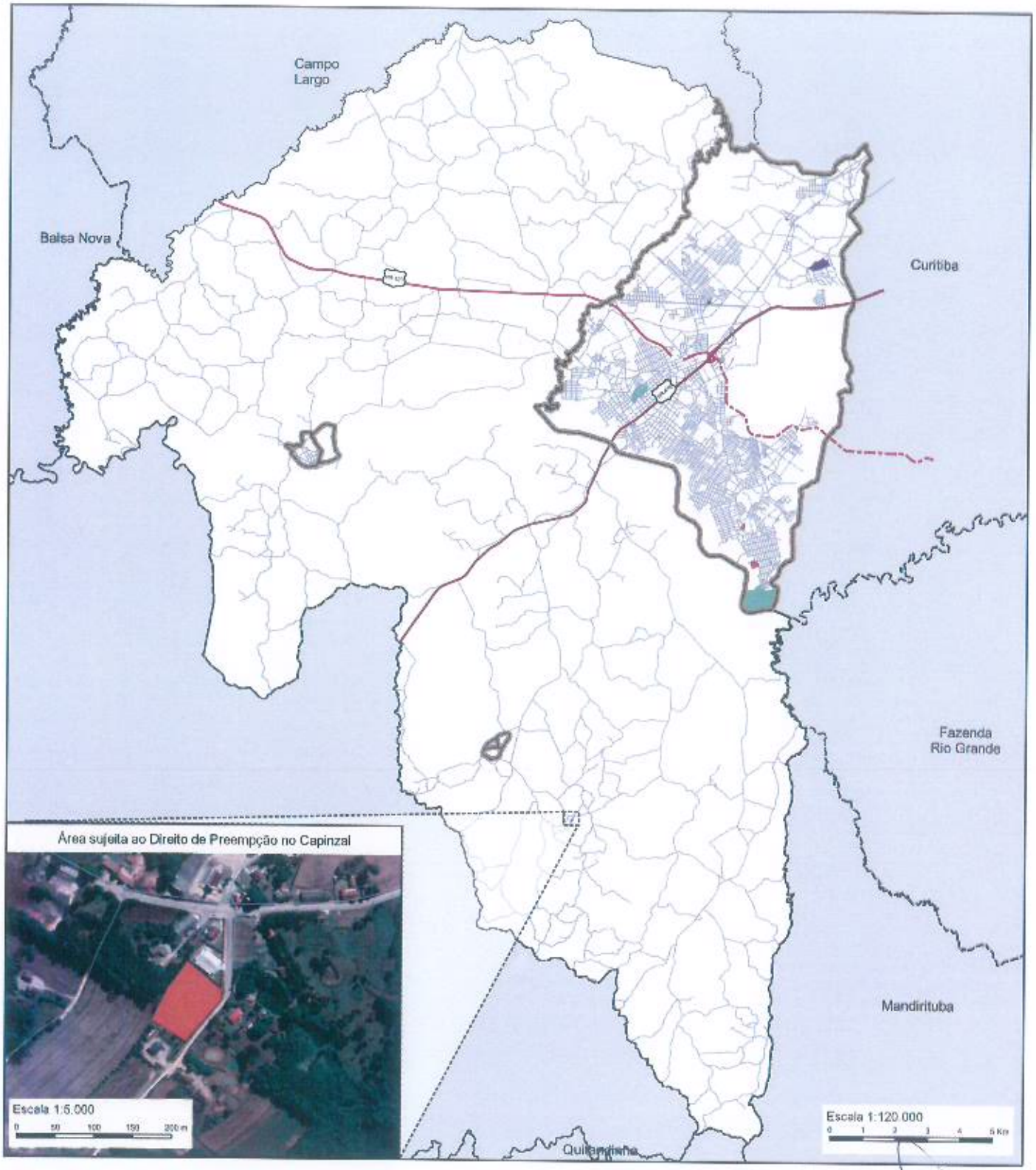
SIRGAS 2000 - UTM zone 22s

0 25 50 75 100 m

N

ANEXO

V



Áreas sujeitas ao Direto de Preempção

- Equipamentos Comunitários

Convenções

- Rodovias Federais
- Rodovias Estaduais
- Rodovia Estadual Projetada
- Sistema Viário
- Perímetro Urbano
- Limite Municipal de Araucária
- Municípios Limítrofes

ÁREAS SUJEITAS À APLICAÇÃO DE DIREITO DE PREEMPÇÃO - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

Zona Rural de Araucária / PR

N

Fonte:
Prefeitura Municipal de Araucária | DNIT (2015) | IBGE (2010) | URBTEC TM (2018) | IPPUC (2019)

Adaptado por:
Secretaria Municipal de Planejamento de Araucária (2020)

Sistema de Projeção
SIRGAS 2000 - UTM zone 22s

ANEXO VI

Araucária