

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 261. Para aquisição de lotes ou glebas para implantação de programas e projetos de interesse público, o Município poderá exercer o direito de preempção, ou seja, terá preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

Parágrafo Único. O prazo de vigência do direito de preempção será de 05 (cinco) anos, renovável por igual período, a partir de um ano após o decurso de prazo inicial. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 262. Lei municipal, baseada no PDP, poderá delimitar as áreas em que incidirá o direito de preempção, dentro da Zona Urbana I (ANEXO I), devendo enquadrar cada área em uma ou mais das finalidades a seguir enumeradas.

Art. 263. O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I** - Regularização fundiária;
- II** - Execução de projetos e programas 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, parques, áreas de lazer e áreas verdes;

VII - Desenvolvimento da zona industrial;

VIII - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

IX - Proteção de áreas ou edificações de interesse, histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 264. O proprietário de imóvel enquadrado na Lei Municipal específica deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

Parágrafo Único. O proprietário ou possuidor notificará o Município de sua intenção, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, permuta, devendo dar conhecimento do negócio, anexando cópia do título de propriedade, croqui da localização do imóvel, bem como proposta do interessado, onde deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, prazo de validade e a existência de ônus reais.

Art. 265. O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, doação a parente até terceiro grau, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Art. 266. O Município a qualquer momento poderá emitir certidão declarando não possuir interesse de aquisição do imóvel.

Art. 267. O Município fará publicar, no sítio eletrônico do Município e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Art. 268. Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Art. 269. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel. Em caso de descumprimento, será aplicada multa de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da venda.

Art. 270. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito, concedendo direito ao Município de adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele. Se o valor pago pelo bem for superior ao anteriormente ofertado ao município, a alienação será válida e eficaz.

Art. 271. Tendo o Município sido preterido no seu direito, poderá o Município depositar o preço e demais despesas do ato de transferência, havendo para si o imóvel, se o requerer no prazo de dezoito meses, a contar do registro do ato no cartório de registro de imóveis.

Art. 272. Poderá o Município terceirizar o pagamento da alienação da área objeto de direito de preferência, licitando projeto específico pelo qual motivou a incidência do referido instituto, assumindo o vencedor o pagamento da área.

Art. 273. O Município poderá anuir na venda da área objeto de direito de preferência, desde que o comprador, mediante apresentação de projeto, cumpra com os objetivos da preempção.