

**ANTEPROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º , DE 2023**

**(Autoria do Projeto: Poder Executivo)**

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

**EU, CICERO LUCENA, PREFEITO DE JOÃO PESSOA/PB,**

Faço saber que a presente regulação foi aprovada pelo Poder Vigente e que eu a promulgo para que todos os cidadãos cumpram e a façam valer. A seguir estão dispostos os artigos da lei:

**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.