

PARECER

Projeto de Lei nº 081/2016

“Súmula: Dispõe sobre o direito de preempção do Poder Público Municipal sobre imóveis localizados em áreas urbanas delimitadas e dá outras providências”

Vem para análise dessa Comissão o Projeto de Lei nº 081/2016 de autoria do Executivo Municipal, o qual tem por objeto instituir as normas sobre o direito de preempção do Município da Lapa, a qual confere ao Poder Municipal preferência para aquisição dos imóveis localizados em áreas urbanas delimitadas e que sejam objeto de alienação onerosa entre particulares.

A título de justificativa, o Executivo informou que em conjunto com este Projeto e fazendo parte de uma profunda reformulação da legislação local, apresentou também os projetos relativos à:

- Código de obras e edificações;
- Código de Posturas;
- Parcelamento do Solo;
- Zoneamento de uso e ocupação do solo;
- Direito de Preempção;
- Direito de superfície;
- Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórias;
- Sistema municipal de planejamento;
- Sistema viário do município da Lapa;
- Lei dos perímetros urbanos.

Todos estes projetos, conjuntamente abordam os seguintes temas:

- Estratégias de Desenvolvimento;
- Estratégias de Desenvolvimento Institucional;
- Estratégias de Desenvolvimento Econômico;
- Estratégias de Desenvolvimento Social;
- Estratégias de Desenvolvimento Físico- Territorial;
- Macrozoneamento;
- Uso e Ocupação do Solo;
- Sistema viário;
- Obras públicas e viárias;

Comissão de Urbanismo e Obras Públicas

- Programas, Projetos e Atividades para o Desenvolvimento Institucional;
- Instrumentos de planejamento e gestão municipal;

O direito de preempção municipal é a preferência que o Poder Público tem na aquisição de bens imóveis urbanos objeto de alienação onerosa entre particulares, dependendo, contudo, da existência de Lei Municipal autorizatória, baseada no Plano Diretor e com prazo de vigência máximo de 05 (cinco) anos.

São finalidades que devem ser identificadas em cada área na qual se autoriza o direito de preempção, que pode ser enquadrado em mais de uma hipótese: 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, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

A respeito das políticas urbanas municipais, nossa Constituição Federal estabelece em seu artigo 182 que:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Com relação ao objeto do Projeto, a Lei Federal 10.257/2001, conhecida como Estatuto das Cidades, sobre o direito de preempção estabelece o seguinte:

Art. 25. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do § 1º, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Comissão de Urbanismo e Obras Públicas

Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- 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 histórico, cultural ou paisagístico;
- IX – (VETADO)

Parágrafo único. A lei municipal prevista no § 1º do art. 25 desta Lei deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas por este artigo.

Art. 27. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

Comissão de Urbanismo e Obras Públicas

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 5º o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Sobre o tema, nossa Lei Orgânica diz que;

Art. 6º - Compete ao Município:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;
II - suplementar a legislação federal e estadual, no que lhe couber;

(...)

VII - promover no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, periurbano e rural

(...)

Art. 21 - Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre as matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

I - assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e estadual, notadamente no que diz respeito:

(...)

p) às políticas públicas do Município;

(...)

XV - ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano

Com relação à autonomia municipal, nossa Constituição Federal estabelece que:

Art. 18. A organização político-administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos, nos termos desta Constituição.

(...)

Comissão de Urbanismo e Obras Públicas

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

Isto posto, tem-se que o Projeto de Lei ora apresentado atende as normas jurídicas, não havendo nenhum óbice ao prosseguimento do presente, razão pela qual esta Comissão é **favorável** ao mesmo.

É o parecer.

Lapa, 17 de junho de 2019.



Otavio José Rodrigues de Jesus

Relator/Presidente



Mario Jorge Padilha Santos

Membro



Vilmar Czarneski Favaro Purga

Membro