

DECRETO Nº 42.873, DE 19 DE FEVEREIRO DE 2003

Regulamenta o exercício do direito de preempção pela Prefeitura Municipal de São Paulo, nos termos dos artigos 204 a 208 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que aprovou o Plano Diretor Estratégico.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º. O proprietário de imóvel localizado em área delimitada por lei municipal para efeito de incidência do direito de preempção será notificado, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou, de que, em caso de alienação onerosa a terceiros, deverá oferecer o imóvel previamente à Prefeitura para que esta o compre, se houver interesse.

§ 1º. No que se refere às áreas delimitadas para incidência do direito de preempção pelo Plano Diretor Estratégico, nos termos do § 1º do artigo 205 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, a notificação será feita no prazo de 30 (trinta) dias contados da publicação deste decreto.

§ 2º. A notificação aos proprietários será efetuada por meio de publicação no Diário Oficial do Município, em jornal de grande circulação no Município e por via postal com aviso de recebimento.

§ 3º. Caberá às Subprefeituras em cujo território se localizar o imóvel de que trata o "caput" e o § 1º deste artigo a efetivação das providências para a notificação prevista no § 2º, incumbindo à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e à Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, no âmbito das respectivas competências, fornecer-lhes as informações e elementos pertinentes.

§ 4º. As Subprefeituras promoverão, também, a averbação do direito de preempção na matrícula do imóvel, no cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente, no prazo de 60 (sessenta) dias, observados os termos iniciais previstos no "caput" e no § 1º deste artigo, nas hipóteses que especificam, bem como, quando couber, o cancelamento de averbação efetuada.

Art. 2º. O proprietário de imóvel sujeito ao direito de preempção notificará a Prefeitura, na pessoa do Subprefeito da Subprefeitura competente, manifestando sua intenção de vendê-lo, apresentando os seguintes documentos:

I - proposta de compra do terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - declaração de endereço para recebimento de notificação e outras comunicações;

III - certidão recente de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Parágrafo único. A Subprefeitura somente dará seguimento a notificação acompanhada de todos os documentos enumerados neste artigo e que se refira a imóvel incluído expressamente em lei municipal para efeito de incidência do direito de preempção.

Art. 3º. Recebida e devidamente autuada a notificação a que se refere o artigo anterior, o Subprefeito deverá encaminhá-la, no prazo de 48 horas, juntamente com seu parecer, à Secretaria do Governo Municipal, que solicitará às Secretarias Municipais, de Finanças e Desenvolvimento Econômico, de Negócios Jurídicos, de Planejamento Urbano e demais Secretarias pertinentes, o oferecimento de manifestação quanto aos aspectos de disponibilidade de recursos financeiros, avaliação do imóvel, interesse e prioridade para a concretização das diretrizes do Plano Diretor Estratégico, no prazo máximo de cinco dias úteis.

Parágrafo único. A avaliação do imóvel será efetuada pela Divisão de Engenharia (PATR-3) do Departamento Patrimonial da Procuradoria Geral do Município, que deverá apresentá-la

em tempo hábil para atendimento do prazo especificado no "caput" deste artigo.

Art. 4º. Recebidas as manifestações das Secretarias Municipais, a Prefeita deliberará sobre a aquisição do imóvel e, havendo interesse, determinará à Secretaria dos Negócios Jurídicos que, por intermédio da Procuradoria Geral do Município:

I - manifeste ao proprietário, no prazo máximo de 30 dias contados da data de protocolização da notificação na Subprefeitura, o interesse da Prefeitura em comprar o imóvel;

II - solicite ao proprietário a apresentação, nos termos da lei e deste decreto, dos documentos necessários à aquisição do imóvel livre de ônus e encargos de qualquer natureza;

III - exerça o direito de preempção em nome da Prefeitura, tomando as demais providências necessárias para a boa e perfeita aquisição do imóvel.

Parágrafo único. A Procuradoria Geral do 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 artigo 2º deste decreto e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Art. 5º. Recebida a notificação por meio da qual a Prefeitura manifesta o interesse na aquisição do imóvel, o proprietário deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar os seguintes documentos perante a Procuradoria Geral do Município:

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 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 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;

VIII - comprovante do pagamento do Imposto Territorial Rural - ITR, relativo aos cinco últimos exercícios, quando se tratar de imóvel rural de interesse para o desenvolvimento urbano;

IX - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, expedido pela Secretaria da Receita Federal ou INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, quando se tratar de imóvel rural de interesse para o desenvolvimento urbano;

X - certidão expedida pelo IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, negativa de multas previstas no Código Florestal, quando se tratar de imóvel rural de interesse para o desenvolvimento urbano.

§ 1º. A Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico, sempre que solicitada, fornecerá à Procuradoria Geral do Município informações sobre débitos tributários municipais relativos ao imóvel, no prazo de 72 horas.

§ 2º. Eventuais débitos tributários municipais incidentes sobre o imóvel poderão ser compensados nos termos da Lei nº 13.259, de 28 de dezembro de 2001.

§ 3º. 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.

§ 4º. A Procuradoria Geral do Município poderá exigir, quando for o caso, a complementação da documentação, que deverá ser feita em até 15 (quinze) dias, especificando, de uma só

vez, todos os documentos faltantes.

Art. 6º. 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 pela Prefeitura, conforme instruções da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico em conjunto com a Secretaria dos Negócios Jurídicos.

Parágrafo único. O proprietário assumirá, por sua conta e risco, as despesas relativas às providências de sua responsabilidade relacionadas, direta ou indiretamente, com a venda do imóvel.

Art. 7º. O decurso do prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura, por meio da Procuradoria Geral do Município, de que pretende exercer o direito de preempção faculta ao proprietário alienar onerosamente seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito de a Prefeitura vir a exercer a preferência no caso de propostas futuras de aquisição onerosa, dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 8º. No caso de desinteresse, expresso ou tácito, da Prefeitura na aquisição do imóvel, o processo administrativo deverá ser restituído à Subprefeitura competente, que o manterá em custódia para os fins previstos nos artigos 9º e 10 deste decreto.

Art. 9º. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar na Subprefeitura competente cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, no prazo de trinta dias após sua assinatura, sob pena de pagamento da multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

Art. 10. A Procuradoria Geral do Município promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, a adjudicação de imóvel que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação do interesse da Prefeitura em exercer o direito de preferência e a cobrança da multa a que se refere o artigo anterior.

Art. 11. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, a Prefeitura poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 12. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 19 de fevereiro de 2003, 450º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

LUIZ TARCISIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

JOÃO SAYAD, Secretário de Finanças e Desenvolvimento Econômico

ANTONIO DONATO MARDOMO, Secretário Municipal das Subprefeituras

JORGE WILHEIM, Secretário Municipal de Planejamento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 19 de fevereiro de 2003.

RUI GOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal