



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

## DECRETO Nº 1004, DE 16 DE OUTUBRO DE 2012.

**"REGULAMENTA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREEMPÇÃO PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL, ESTABELECIDO NA LEI MUNICIPAL Nº 845/07, DE 22 DE JUNHO DE 2007, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

**LUIZ HENRIQUE KOGA**, Prefeito do Município de Cajati, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei,

### D E C R E T O

**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** A notificação aos proprietários será efetuada por meio de publicação em órgão oficial, em jornal local ou regional de grande circulação e por via postal com aviso de recebimento.

**§ 2º** A averbação do direito de preempção na matrícula do imóvel, deverá ser feita no cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente, no prazo de 60 (sessenta) dias, observados os termos iniciais previstos no "caput" 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 Prefeito Municipal ou Procurador Municipal, 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 Prefeitura 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, deverá ser encaminhada, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, aos Departamentos Municipais de Finanças, de Assuntos Jurídicos, de Planejamento Urbano e demais Departamentos 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, no prazo máximo de cinco dias úteis.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

## **(FLS.02 DO DECRETO Nº 1004, DE 16 DE OUTUBRO DE 2012)**

**Parágrafo único.** A avaliação do imóvel será efetuada pela Divisão de Engenharia local, que deverá apresentá-la em tempo hábil para atendimento do prazo especificado no "caput" deste artigo.

**Art. 4º** Recebidas as manifestações dos Departamentos Municipais, o Prefeito deliberará sobre a aquisição do imóvel e, havendo interesse, determinará ao Departamento de Assuntos Jurídicos que, por intermédio da Procuradoria do Município:

- I- manifeste ao proprietário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de protocolização da notificação, o interesse do Prefeito 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 do Prefeito, tomando as demais providências necessárias para a boa e perfeita aquisição do imóvel.

**Parágrafo único.** A Procuradoria 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 o Prefeito manifesta o interesse na aquisição do imóvel, o proprietário deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar os seguintes documentos perante a Procuradoria 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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo -

## **(FLS.03 DO DECRETO Nº 1004, DE 16 DE OUTUBRO DE 2012)**

**§ 1º** O Departamento de Finanças, sempre que solicitado, fornecerá à Procuradoria do Município informações sobre débitos tributários municipais relativos ao imóvel, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

**§ 2º** Eventuais débitos tributários municipais incidentes sobre o imóvel poderão ser compensados nos termos do Código Tributário Municipal.

**§ 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 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 dos Departamentos Municipais de Finanças e de Assuntos 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 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa da Prefeitura, por meio da Procuradoria 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** Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar no Protocolo Geral do Paço Municipal, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, no prazo de 30 (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. 9º** A Procuradoria 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. 10** 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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI

- Estado de São Paulo –

**(FLS.04 DO DECRETO Nº 1004, DE 16 DE OUTUBRO DE 2012)**

**Art. 11** Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

**LUIZ HENRIQUE KOGA**  
Prefeito Municipal

REGISTRADO E PUBLICADO NO SERVIÇO DA CHEFIA DA ADMINISTRAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJATI, aos 16 de OUTUBRO de 2012.

**JAIRO ADILSON DE OLIVEIRA**  
Diretor do Departamento de Administração