



ESTADO DA PARAÍBA



MEDIDA PROVISÓRIA Nº 249 DE 30 DE NOVEMBRO DE 2016.

A Divisão de Assistência ao Plenário

01 DEZ. 2016

Washington Focha de Aquino
Secretário Legislativo

Estabelece critérios para regularização de terrenos pertencentes à CEHAP remanescentes de projetos habitacionais e que não serão destinados aos futuros projetos habitacionais da empresa.

Art. 1º A Companhia Estadual de Habitação Popular (CEHAP) poderá adotar as medidas tendentes a alienar, mediante compra e venda e promessa de compra e venda, lotes remanescentes ocupados com moradias e os terrenos que não serão utilizados em futuros empreendimentos habitacionais da empresa, observando o art. 48, “e”, do Regimento Interno da CEHAP.

§ 1º A alienação de bens previstos no caput deste artigo dependerá de autorização, mediante resolução do Conselho de Administração da CEHAP, na qual deverão ficar evidenciadas a oportunidade e conveniência para o interesse público.

§ 2º A alienação ocorrerá quando não houver interesse público, econômico ou social em manter o imóvel no domínio da CEHAP, por resolução de seu Conselho de Administração, nem estejam concorrendo ou tenham concorrido para comprometer a integridade das áreas de uso comum do povo, de mobilidade urbana, de preservação ambiental ou necessárias à preservação dos ecossistemas naturais e de implantação de programas ou ações de regularização fundiária de interesse social.

§ 3º A CEHAP verificará a regularidade cadastral dos imóveis a serem alienados e procederá aos ajustes eventualmente necessários durante o processo de alienação.



ESTADO DA PARAÍBA



§ 4º A alienação prevista no *caput* deste artigo será feita para imóveis que, comprovadamente, na data da publicação desta Medida Provisória, estiverem edificados há mais de dez anos e se comprove, até a data da formalização do contrato de alienação, a quitação dos tributos incidentes sobre o imóvel.

Art. 2º Os valores dos imóveis, objeto de alienação, para efeito de celebração de contrato de compra e venda, serão os valores de mercado, excluídas eventuais benfeitorias construídas pelo ocupante, e serão apurados pelo Setor de Avaliação da CEHAP ou por serviços de terceiros especializados por ela contratados, devendo os respectivos laudos, para os fins previstos nesta Medida Provisória, ser homologados pelo Conselho de Administração da CEHAP.

Art. 3º A venda de terrenos da CEHAP será feita mediante concorrência ou leilão público, observadas as seguintes condições:

I - na venda por leilão público, a publicação do edital observará as mesmas disposições legais aplicáveis à concorrência pública;

II - os licitantes apresentarão propostas ou lances distintos para cada terreno;

III - no caso de leilão público, o arrematante pagará, no ato do pregão, sinal correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, complementando o preço no prazo e nas condições previstas no edital, sob pena de perder, em favor da CEHAP, o valor correspondente ao sinal e, em favor do leiloeiro, se for o caso, a respectiva comissão;

IV - o leilão público será realizado por leiloeiro oficial ou por servidor especialmente designado;

V - quando o leilão público for realizado por leiloeiro oficial, a respectiva comissão será, na forma do regulamento ou edital, de até 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e será paga pelo arrematante, juntamente com o sinal;

VI - o preço mínimo de venda será o fixado com base no art. 2º desta Medida Provisória e terá validade de doze meses;

VII - demais condições previstas no regulamento e no edital de licitação.



ESTADO DA PARAÍBA



Parágrafo único. Na impossibilidade, devidamente justificada, de realização de avaliação de precisão, será admitida avaliação expedita.

Art. 4º É assegurado ao ocupante, respeitado o valor da avaliação e demais critérios desta Medida Provisória, o direito de preferência, dispensada a licitação, para a aquisição do respectivo imóvel.

Parágrafo único. Os ocupantes que não exercerem, conforme o caso, o direito de preferência, nos termos e condições previstos nesta Medida Provisória e em seu regulamento, terão o prazo de sessenta dias para desocupar o imóvel, findo o qual ficarão sujeitos ao pagamento de indenização pela ocupação ilícita, correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do imóvel, por ano ou fração de ano, até que a CEHAP seja reintegrada na posse do imóvel.

Art. 5º Constatado, no processo de habilitação, que os adquirentes prestaram declaração falsa sobre pré-requisitos necessários ao exercício da preferência, os respectivos contratos serão nulos de pleno direito, sem prejuízo das sanções penais aplicáveis, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, retornando automaticamente o imóvel ao domínio pleno da CEHAP e perdendo os compradores o valor correspondente aos pagamentos eventualmente já efetuados.

Art. 6º O pagamento poderá ser:

I – em única parcela, com desconto de 15% (quinze por cento) sobre o maior valor entre o da avaliação e o da arrematação, a ser pago no ato da assinatura do contrato;

II – em 06 (seis) parcelas, com desconto de 10% (quinze por cento) do valor do imóvel, devidamente atualizadas pelo INPC;

III – em 12 (doze) parcelas, com desconto de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel, devidamente atualizadas pelo INPC;



ESTADO DA PARAÍBA



II – nos demais casos, mediante pagamento, no ato da assinatura do contrato, de entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do imóvel, a título de sinal e princípio de pagamento, e do saldo a ser quitado em até 30 (trinta) parcelas mensais e consecutivas, devidamente atualizadas pelo INPC.

Art. 7º As vendas a prazo serão formalizadas mediante contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições:

I - garantia, mediante hipoteca do domínio pleno, em primeiro grau e sem concorrência, quando for o caso;

II - atualização mensal do saldo devedor e das prestações de amortização e juros e dos prêmios de seguros, no dia do mês correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável ao depósito em caderneta de poupança com aniversário na mesma data;

III - pagamento de prêmio mensal de seguro contra morte e invalidez permanente do adquirente;

IV - na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, *pro rata die*, com base no último índice de atualização mensal aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;

V - ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo INPC acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) e de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso ou fração;

VI - a falta de pagamento de duas prestações, consecutivas ou alternadas, importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato;

VII - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda.

Parágrafo único. A celebração dos contratos será precedida de prévia autorização do Conselho de Administração da CEHAP.



ESTADO DA PARAÍBA



Art. 8º Em caso de inadimplemento absoluto do devedor, este sujeitar-se-á às seguintes sanções:

- I – rescisão do contrato;
- II – perda em favor da CEHAP, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga em razão da compra e venda;
- III – restituição do imóvel;

§ 1º Considera-se inadimplemento absoluto por parte do devedor a ocorrência das seguintes circunstâncias:

- I – o atraso de mais de 02 (duas) parcelas, sucessivas ou alternadas;
- II – quando, em decorrência do atraso no pagamento das parcelas, a prestação se tornar inútil à CEHAP em relação aos fins precípuos do ato jurídico, descritos nesta Medida Provisória.

§ 2º Em caso de inadimplemento absoluto, o imóvel, após ser restituído à CEHAP, poderá ser outra vez alienado, por concorrência ou leilão, após nova avaliação, a critério do Conselho de Administração da CEHAP, observados os mesmos critérios constantes desta Medida Provisória.

Art. 9º A CEHAP, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a quitação dos contratos de compra e venda, promoverá o desmembramento da área alienada, mediante regular processo administrativo, bem como, efetivará todas as medidas necessárias para possibilitar a outorga, aos adquirentes, dos respectivos títulos definitivos de domínio, podendo ser prorrogado.

Art. 10. Os títulos definitivos de domínio dos imóveis em razão da compra e venda somente serão outorgados pela CEHAP, por instrumento público, após a quitação total do preço e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI por parte dos adquirentes.



ESTADO DA PARAÍBA



Parágrafo único. As despesas decorrentes da transferência e do registro dos imóveis serão suportadas integralmente pelos adquirentes.

Art. 11. Fica a CEHAP autorizada a realizar acordos em processos judiciais já em tramitação, observados os critérios estabelecidos na presente Medida Provisória, constituindo-se título executivo judicial, nos termos da Lei Processual em vigor.

Art. 12. O prazo para adesão às condições estabelecidas na presente Medida Provisória é de 180 (cento e oitenta) dias a contar de sua publicação.

Art. 13. Os recursos oriundos da venda dos terrenos da CEHAP, apurados em decorrência da presente Medida Provisória, serão utilizados exclusivamente em novos projetos de habitação popular, bem como no aporte de contrapartida a projetos desenvolvidos em parcerias com outros entes da Federação.

Art. 14. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente o Decreto nº 26.550/2005, publicado no DOE em 18.11.2005.

Art. 15. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação, com vigência até 31.12.2018, ressalvados os efeitos dos contratos firmados sob sua égide.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA PARAÍBA, em João Pessoa, 30 de novembro de 2016; 128º da Proclamação da República.

RICARDO VIEIRA COUTINHO

Governador