

XVII - a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.

Art. 19. Na Reurb-E, promovida sobre bem público estadual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.

Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público estadual que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma da Lei, homologado pelo juiz.

Art. 20. Na Reurb-S promovida sobre bem público estadual, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo serão encaminhados ao cartório a CRF expedida pelo município onde se localize a área a ser regularizada, o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

Art. 21. Ficam o ITERPA e a COHAB autorizados a utilizar o instrumento da legitimação fundiária para a execução de Reurb-S ou para a regularização de lotes de interesse social em áreas de Reurb-E nos núcleos urbanos informais consolidados existentes em 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:

I - não ser concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II - não haver sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III - em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

§ 2º O interesse público a que se refere o inciso III do § 1º deste artigo poderá ser reconhecido por ato do Poder Executivo ou legislativo federal, estadual ou Municipal.

§ 3º No caso previsto neste artigo, o ITERPA ou a COHAB encaminharão a Certidão de Regularização Fundiária expedida pelo Município para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.

§ 4º Poderá ainda o ITERPA atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

Art. 22. A fim de fomentar a efetiva implantação das medidas da Reurb, o ITERPA ou a COHAB poderão celebrar convênios ou outros instrumentos congêneres com o Ministério do Desenvolvimento Regional, com a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Obras Públicas (SE-DOP) e com outras entidades afins, com vistas a cooperar para a fiel execução do disposto neste Decreto.

§ 1º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.

§ 2º As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da Reurb.

§ 3º Na Reurb-S caberá ao ITERPA ou à COHAB, diretamente ou por meio de outro ente da administração pública estadual ou Municipal, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção.

§ 4º Na Reurb-E, o ITERPA ou a COHAB e o Município competente deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I - implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III - implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

§ 5º As responsabilidades de que trata o § 4º deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.

§ 6º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Art. 23. Os imóveis do Estado do Pará, objeto de Reurb-E, poderão ser, no todo ou em parte, vendidos diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 1993.

§ 1º A venda direta aplica-se unicamente aos imóveis ocupados até 22 de dezembro de 2016 e o ocupante deverá estar em dia com suas obrigações tributárias junto ao Estado do Pará e com o Município em que o imóvel estiver localizado.

§ 2º Para fins da comprovação do tempo exigido no parágrafo anterior, é admitida a contagem de tempo de ocupações anteriores, desde que demonstrada a continuidade da cadeia de ocupação até o atual ocupante.

§ 3º A possibilidade da venda direta é extensiva aos ocupantes de condomínios ou cuja demanda tenha sido formalizada por associações.

§ 4º A venda direta somente poderá ser concedida para, no máximo, dois imóveis, um residencial e um não residencial.

§ 5º A venda direta de que trata este artigo obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e o Estado do Pará permanecerá com a propriedade fiduciária dos bens até a sua quitação integral.

§ 6º Para os ocupantes com renda familiar entre 5 (cinco) e 10 (dez) salários mínimos, o valor pela aquisição poderá ser pago à vista ou em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, 5 (cinco) por cento do valor da avaliação.

§ 7º Para os ocupantes com renda familiar acima de 10 (dez) salários mínimos, a aquisição poderá ser realizada à vista ou em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, devido sinal de, no mínimo, 10 (dez) por cento do valor da avaliação.

§ 8º O preço mínimo para as alienações onerosas será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em laudo de avaliação.

§ 9º Será concedido desconto de 20 (vinte) por cento, para pagamentos à vista, ou saldo de quitação do parcelamento.

Art. 24. O preço de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, excluídas as acessões e as benfeitorias realizadas pelo ocupante.

§ 1º O prazo de validade da avaliação a que se refere o caput será de, no máximo, 12 (doze) meses.

§ 2º No condomínio edilício, as áreas comuns, excluídas as suas benfeitorias, serão adicionadas na fração ideal da unidade privativa correspondente.

Art. 25. O inadimplemento da obrigação de pagamento mencionada no art. 23 deste Decreto, nos prazos pactuados, constituirá o beneficiário em mora de pleno direito.

§ 1º O beneficiário poderá purgar a mora, para evitar a reversão do imóvel, por meio do pagamento da parcela em atraso, desde que respeitado o limite de um ano do vencimento da parcela.

§ 2º O prazo para requerer o pagamento na hipótese prevista no parágrafo anterior é de 30 (trinta) dias, contado da data do vencimento das prestações.

§ 3º O ITERPA poderá receber pagamentos em atraso referentes a três prestações consecutivas ou cinco alternadas, desde que seja atestada a utilidade da prestação e a inexistência de interesse social ou utilidade pública atinente ao imóvel.

§ 4º A faculdade prevista no § 3º deste artigo não impede o ITERPA de declarar a rescisão do título e a reversão do imóvel ao seu patrimônio caso inexista o interesse em receber as parcelas em atraso.

§ 5º Sobre os valores em atraso incidirá juros de mora de 5 (cinco) décimos por cento ao mês, além da atualização monetária de 6 (seis) por cento ao ano.

Art. 26. Nos casos de caracterização de resolução contratual por inadimplemento voluntário nos contratos de alienação onerosa, o contratante:

I - terá direito à indenização pelas acessões e pelas benfeitorias, necessárias e úteis, conforme laudo de avaliação da SEDOP, hipótese em que poderá levantar as benfeitorias consideradas voluptuárias, no prazo máximo de cento e oitenta dias, contado da data da desocupação do imóvel, sob pena de perda em proveito do alienante;

II - terá direito à restituição dos valores pagos com a atualização monetária devida, deduzido o percentual das quantias abaixo:

a) 15 (quinze) por cento do valor pago a título de multa compensatória; e
b) 3 (três) décimos por cento do valor atualizado do contrato por cada mês de ocupação do imóvel desde o início do contrato, a título de indenização pela fruição; e

III - estará desobrigado do pagamento de eventual saldo devedor remanescente.

Parágrafo único. A atualização monetária prevista no inciso II deste artigo será de 6 (seis) por cento ao ano.

Art. 27. Os procedimentos para a transferência gratuita do direito real no âmbito da Reurb-S, inclusive aqueles relacionados à forma de comprovação dos requisitos pelos beneficiários, serão regulamentados em ato do ITERPA.

CAPÍTULO V DO PROCESSAMENTO DOS PEDIDOS

Art. 28. Recebido o pedido de doação de áreas ao patrimônio do Município, o ITERPA consultará a Casa Civil do Governo se há interesse do Estado sobre a área requerida pelo Município.

Parágrafo único. Caso não haja manifestação no prazo de 10 (dez) dias, será o silêncio entendido como anuência ao prosseguimento da destinação.

Art. 29. Caso não haja interesse do Estado, o ITERPA confirmará se a área pretendida integra o patrimônio do Estado, adotando os procedimentos administrativos para torná-la passível de doação.

Art. 30. Nos casos de áreas de expansão urbana, o ITERPA oficiará a SEDOP para manifestação a respeito da compatibilidade com as políticas de desenvolvimento urbano do Estado.

§ 1º Não será exigida a análise mencionada no caput para fins de anuência de Reurb ou para a regularização de referidos equipamentos públicos ou comunitários, quando estes últimos já tiverem sido implantados.

§ 2º Para os casos de pedidos de destinação de áreas para equipamentos públicos urbanos ou comunitários, o parecer da SEDOP versará sobre o enquadramento da área no conceito previsto no art. 3º deste Decreto.

§ 3º Para os casos de pedidos de áreas para expansão urbana, o parecer da SEDOP versará acerca da adequação da área pretendida em relação à justificativa apresentada e da adequação da Lei Municipal às exigências do art. 42-B da Lei nº 10.257, de 2001 e da Constituição Estadual sobre a política urbana.

Art. 31. Recebido o pedido de regularização, e não havendo pendências na análise da documentação, o ITERPA formalizará a destinação em favor do Município ou autorizará a realização da REURB.

§ 1º O ITERPA publicará extrato dos títulos expedidos em nome do Município, com indicação do número do processo administrativo e dos locais para consulta ou obtenção de cópias das peças técnicas necessárias à identificação da área doada.