



ESTADO DA PARAÍBA

Certifico, para os devidos fins, que esta
L.E.I. foi publicada no DOE.

Nesta Data: 27/03/2025

Letícia Augusta de Azevedo
Gerência Executiva de Registro de Atos
Legislação da Casa Civil do Governado

LEI N° 13.600

DE 26

DE MARÇO DE 2025.

AUTORIA: PODER EXECUTIVO

Altera a Lei n° 10.861, de 17 de março de 2017, que estabelece critérios para a regularização de terrenos pertencentes à CEHAP remanescentes de projetos habitacionais e que não serão destinados aos futuros projetos habitacionais da empresa; e revoga a Lei n° 11.216, de 19 de outubro de 2018.

O GOVERNADOR DO ESTADO DA PARAÍBA:

Faço saber que o Poder Legislativo decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1° A Lei n.º 10.861, de 17 de março de 2017, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I – no art. 1º, com novas redações no *caput* e no § 4º, e acrescido dos §§ 5º e 6º:

“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, imóveis ocupados há no mínimo dez anos e não afetados aos futuros empreendimentos habitacionais da empresa.

.....
§ 4º A alienação prevista no caput deste artigo será feita para imóveis que, comprovadamente, em 24 de março de 2017, estiverem ocupados há no mínimo dez anos e se comprova, até a data da formalização do contrato de alienação, a quitação dos tributos incidentes sobre o imóvel.

§ 5º Caso o interessado ou ocupante não consiga comprovar o tempo de ocupação, este poderá ser atestado pela CEHAP mediante relatório de equipe técnica e social, com fé pública, após verificação in loco atestando se o requerente ou convocado atende os critérios estabelecidos nesta lei.



ESTADO DA PARAÍBA

§ 6º *Mediante relatório da equipe técnica e social, assinado pelo profissional com fé pública, e responsabilização pelas informações prestadas no Relatório, a CEHAP poderá alienar nos termos desta lei o imóvel em questão.* (NR)

II – acrescido do parágrafo único no art. 2º:

“Parágrafo único. Caso o adquirente não concorde com a avaliação, ele poderá apresentar novo laudo de avaliação confeccionado por profissional legalmente habilitado no CREA, CAU ou CRECI, o qual será apreciado pela comissão de avaliação da CEHAP, a quem caberá elaborar Relatório Técnico com a conclusão dos valores das duas avaliações, submetendo-o ao Conselho de Administração da CEHAP para deliberação.” (NR)

III – com novas redações no caput e no inciso VII do art. 3º:

“Art. 3º A venda de imóveis da CEHAP ocupados, sem destinação a futuros projetos habitacionais em que o ocupante não manifeste interesse pela preferência, será feita mediante Procedimento Licitatório nos termos da Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016, e do Regulamento Interno de Licitação da CEHAP ou leilão público, observadas as seguintes condições:

.....

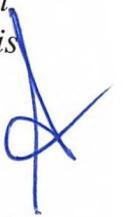
VII - demais condições previstas no regulamento e no edital do Procedimento licitatório.” (NR)

IV – no art. 4º:

“Art. 4º É assegurado ao ocupante, respeitado o valor da avaliação e demais critérios desta Lei, o direito de preferência, dispensado o procedimento licitatório, 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 Lei, terão o prazo de 120 (cento e vinte) dias para desocupar o imóvel, findo este, e permanecendo a ocupação, a CEHAP adotará as medidas judiciais e/ou extrajudiciais para reintegração do imóvel.” (NR)

V – com novas redações nos arts. 6º ao 15:


2/7



ESTADO DA PARAÍBA

"Art. 6º O processo de regularização e alienação, para aprovação do Conselho de Administração da CEHAP, das áreas ocupadas, nos termos do artigo 4º, deverá conter:

- I - titularidade da área, mediante certidão cartorária;
- II - memorial descritivo e planta de localização da área;
- III - despacho da Diretoria Técnica de não haver projeto habitacional para área em questão;
- IV - requisição ou convocação, pela CEHAP, do interessado;
- V - comprovação de tempo de ocupação nos termos do § 4º do artigo 1º desta lei;
- VI - documentação pessoal do interessado;
- VII - relatório técnico e social da equipe da CEHAP descrevendo a situação da ocupação;
- VIII - avaliação da área;
- IX - parecer jurídico;
- X - minuta do contrato de compra e venda.

Art. 7º O pagamento poderá ser feito:

- 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; ou, na hipótese do art. 4º desta lei, aplicando o desconto sobre a avaliação constante no processo CEHAP;
- II - em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, com desconto de 10% (dez por cento) do valor da avaliação, mantendo-se a correção das prestações, anualmente, pelo índice acumulado do INPC;
- III - em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, com desconto de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, mantendo-se a correção das prestações, anualmente, pelo índice acumulado do INPC;
- IV - em 240 (duzentos e quarenta meses) parcelas mensais e consecutivas, e mediante pagamento, no ato da assinatura do contrato, de entrada mínima de 10% (dez por cento) do valor do imóvel, a título de sinal e princípio de pagamento, mantendo-se a correção das prestações, anualmente, pelo índice acumulado do INPC.

§ 1º A entrada mínima de 10% (dez por cento) do valor do imóvel estabelecida no inciso IV deste artigo, poderá ser dividida em até 10 (dez) vezes a pedido do interessado.



ESTADO DA PARAÍBA

§ 2º *Realizado o parcelamento nos termos do parágrafo anterior, o pagamento das parcelas mensais só iniciará após a quitação do parcelamento da entrada mínima.*

§ 3º *As despesas decorrentes da transferência e do registro do imóvel, mencionadas no parágrafo único do art. 12 desta lei, poderão ser incorporadas nas parcelas mensais, ficando a CEHAP responsável pelo registro da escritura perante os Cartórios de Registros Imobiliários e Prefeituras Municipais.*

Art. 8º *Para imóveis residenciais fica facultado o pagamento da entrada de 10%, desde que obedecidos os seguintes critérios:*

I – renda familiar bruta mensal dos ocupantes de até 05 (cinco) salários mínimos vigentes;

II – imóvel com até 250 m².

Art. 9º *As vendas a prazo serão formalizadas mediante contrato de 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 - ocorrendo impontualidade superior a 120 (cento e vinte) dias 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;

III – 60 (sessenta) dias após o prazo estabelecido no inciso anterior, a falta de pagamento importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato;

IV – o adquirente fica obrigado ao pagamento de taxas, emolumentos e despesas referentes à venda;

V – Registro do contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis pelo adquirente.

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

Art. 10. *Em caso de inadimplemento absoluto do devedor, este sujeitar-se-á, cumulativamente, às seguintes sanções:*

I - rescisão do contrato;

II - perda em favor da CEHAP do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do total pago, em razão da compra e venda;



ESTADO DA PARAÍBA

III - restituição do imóvel.

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

I - o atraso do pagamento por mais de 180 (cento e oitenta) dias;

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 Lei.

§ 2º Constatado o inadimplemento absoluto, o inadimplente será notificado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, querendo, renegociar e regularizar a dívida.

§ 3º Renegociada a dívida, caso haja outro inadimplemento, nova renegociação será submetida à aprovação do Conselho de Administração da CEHAP.

§ 4º Se depois de notificado o inadimplente permanecer silente, serão aplicadas as sanções previstas no art. 10 desta lei.

§ 5º Em caso de inadimplemento absoluto, o imóvel, após ser restituído à CEHAP, poderá ser outra vez alienado, por Procedimento Licitatório nos termos da Lei nº 13.303/2016 e o Regulamento Interno de Licitação da CEHAP ou leilão, após nova avaliação, a critério do Conselho de Administração da CEHAP, observados os mesmos critérios constantes desta Lei.

Art. 11. A CEHAP, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a quitação dos contratos e/ou promessa de 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 tal prazo ser prorrogado por igual período, mediante justificativa.

Art. 12. 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.

5/7



ESTADO DA PARAÍBA

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

Art. 13. Fica a CEHAP autorizada a realizar acordos em processos judiciais já em tramitação, observados os critérios estabelecidos na presente Lei e outros existentes na legislação estadual, constituindo-se título executivo judicial, nos termos da lei processual vigente.

Art. 14. Depois de notificado pela CEHAP, o pretense adquirente do imóvel, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar do dia seguinte ao da notificação, deverá comparecer à CEHAP para manifestar interesse na aquisição do imóvel, munido da documentação constante da notificação.

§ 1º Com a manifestação do notificado pela aquisição, caberá à CEHAP adotar providências para avaliar o imóvel e cumprir as demais exigências desta lei.

§ 2º Cumpridas as formalidades do parágrafo anterior, o pretense adquirente será novamente notificado para tomar conhecimento do valor da avaliação e, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar do dia seguinte ao da notificação, comparecer à CEHAP para efetuar a aquisição nos termos desta Lei.

§ 3º Implica renúncia em aderir aos termos desta Lei:

I - o transcurso do prazo estabelecido no caput deste artigo sem que o notificado compareça à CEHAP para manifestar interesse na aquisição do imóvel;

II - o não comparecimento no prazo do § 2º deste artigo para pagamento do valor.

§ 4º Transcorrido o Prazo estabelecido no caput deste artigo, será dado conhecimento ao ocupante de que o imóvel será levado à hasta pública.

“Art. 15. Descumprido pela CEHAP o disposto no art. 11, esta deverá devolver ao adquirente o valor pago em única parcela, atualizado pelo INPC a partir do desembolso e acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês a contar do fim do prazo estabelecido no art. 11, devendo o adquirente restituir o imóvel a CEHAP.



ESTADO DA PARAÍBA

§ 1º Caso o adquirente, antes de obter o título definitivo de domínio do imóvel, desista da promessa de compra e venda, este será reembolsado em 75% do valor pago, atualizado pelo INPC, em única parcela, sendo o imóvel devolvido à CEHAP.

§ 2º Se por ato de terceiros a CEHAP não puder cumprir com a obrigação estabelecida no art. 11 desta lei, esta ficará isenta de qualquer responsabilidade perante o adquirente.”

VI – acrescida dos arts. 16 e 17:

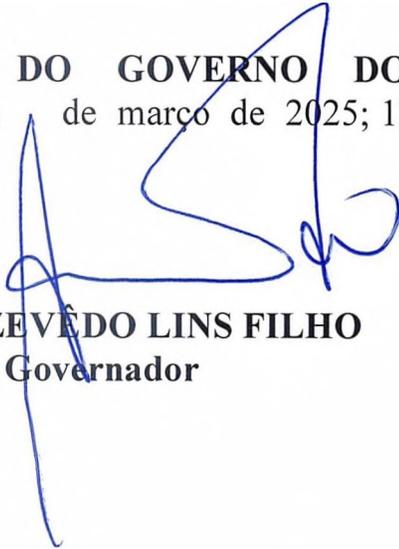
“Art. 16. Os recursos oriundos da venda dos imóveis da CEHAP, apurados em decorrência da presente Lei, serão utilizados em novos projetos de habitação popular, no aporte de contrapartida a projetos desenvolvidos em parcerias com outros Entes da Federação, bem como na compra de equipamentos para utilização nas atividades fins da Companhia.

Art. 17. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”

Art. 2º Fica revogada a Lei nº 11.216, de 19 de outubro de 2018.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA
PARAÍBA, em João Pessoa, 26 de março de 2025; 137º da Proclamação
da República.


JOÃO AZEVEDO LINS FILHO
Governador