



Assembleia Legislativa do Estado de Pernambuco

DECRETO Nº 44.055, DE 23 DE JANEIRO DE 2017.

Regulamenta a [Lei nº 15.823, de 1º de junho de 2016](#), que disciplina a regularização fundiária de imóveis utilizados por entidades sociais, ou para fins comerciais, industriais ou de serviços, localizados em área de regularização fundiária de interesse social.

O GOVERNADOR DO ESTADO, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos incisos II e IV do art. 37 da Constituição Estadual,

DECRETA:

Art. 1º A regularização fundiária de imóveis utilizados por entidades sociais ou para fins comerciais, industriais ou de serviços, localizados em área de regularização fundiária de interesse social será disciplinada na forma deste Decreto, da [Lei nº 15.823, de 1º de junho de 2016](#), e, subsidiariamente, da [Lei nº 15.211, de 19 de dezembro de 2013](#).

Art. 2º Para fins do presente Decreto, considera-se como entidade social toda e qualquer entidade que preste serviços, assessoria ou apoio à comunidade, sem contraprestação ou sem intenção de lucro, tais como associações, organizações comunitárias e entidades religiosas.

Parágrafo único. A caracterização da entidade dar-se-á mediante a comprovação do registro de seu ato constitutivo e o atendimento aos seguintes requisitos:

I - natureza social de seus objetivos relativos à respectiva área de atuação;

II - finalidade não-lucrativa, com a obrigatoriedade de investimento de seus excedentes financeiros no desenvolvimento das próprias atividades;

III - no caso de associação civil, a aceitação de novos associados na forma do estatuto; e

IV - proibição, em qualquer hipótese, de distribuição de bens ou de parcela do patrimônio líquido, inclusive em razão do desligamento, retirada ou falecimento de associado ou membro da entidade.

Art. 3º Considera-se como fins comerciais, industriais ou de serviços toda e qualquer atividade desenvolvida por pessoa física ou jurídica com fins econômicos.

Parágrafo único. Na hipótese de comprovado exercício da atividade econômica por empresa sem o respectivo registro nos órgãos competentes poderá ser realizada a alienação em favor do seu representante, desde que atendidos os demais requisitos previstos na [Lei nº 15.823, de 2016](#), e no presente Decreto.

Art. 4º A alienação onerosa de imóvel de que trata o art. 1º deste Decreto poderá ser formalizada mediante qualquer tipo de contrato admitido em direito.

§ 1º Para a celebração da alienação prevista no *caput*, é imprescindível a demonstração de legítimo interesse público, da impossibilidade de sua destinação a outra finalidade pública bem como do atendimento aos requisitos a seguir previstos, conforme estabelecido no art. 3º da [Lei nº 15.823, de 2016](#):

I - o imóvel objeto de alienação onerosa seja ocupado por entidade social ou com finalidade de uso exclusivamente comercial, industrial ou de serviços;

II - a área ocupada deverá ser igual ou inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e superior a 18m² (dezoito metros quadrados), ressalvada excepcionalmente a alienação de área com dimensões distintas nos termos do parágrafo único do art. 3º da [Lei nº 15.823, de 2016](#);

III - a área deverá estar ocupada por prazo igual ou superior a 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição, sendo admitido o cômputo do tempo das posses anteriores à data da ocupação;

IV - a manutenção da destinação do imóvel seja de interesse da comunidade local; e

V - o uso do imóvel deverá ser comprovadamente lícito.

§ 2º O interesse da comunidade na manutenção da destinação do imóvel e a licitude da atividade nele desenvolvida serão comprovados através de diligências realizadas *in loco* pela entidade promotora e através de documentos como declarações emitidas por entidades comunitárias ou por vizinhos do imóvel.

§ 3º Considerar-se-á uso ilícito do imóvel quando a atividade desenvolvida não seja permitida por lei ou seja contrária aos bons costumes, à ordem pública e à moral.

§ 4º Poderá ser autorizada excepcionalmente, mediante justificativa específica da autoridade competente, a alienação de imóvel em que a atividade nele desenvolvida por seu ocupante não esteja plenamente regularizada perante os respectivos órgãos de controle.

Art. 5º O preço mínimo para a alienação do imóvel será definido em avaliação a ser elaborada pelo órgão ou entidade estadual competente, de acordo com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e terá validade de 6 (seis) meses.

Art. 6º O pagamento do preço poderá ser parcelado em até 60 (sessenta) meses, com a aplicação de atualização monetária com base no índice de correção do INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), sem a incidência de juros, de acordo com critérios que venham a ser fixados pela diretoria da entidade promovente.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no art. 4º da [Lei nº 15.823, de 2016](#), caso não se trate de imóvel popular, a forma de pagamento deverá seguir as condições de mercado, inclusive no que tange aos juros incidentes sobre o eventual parcelamento.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio do Campo das Princesas, Recife, 23 de janeiro do ano de 2017, 200º da Revolução Republicana Constitucionalista e 195º da Independência do Brasil.

PAULO HENRIQUE SARAIVA CÂMARA
Governador do Estado

MILTON COELHO DA SILVA NETO
ANTÔNIO CARLOS DOS SANTOS FIGUEIRA
ANTÔNIO CÉSAR CAÚLA REIS