

Prefeitura Municipal de Macaúbas

Outros



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



SETOR DE TÍTULO DE DOMÍNIO

PROCESSO Nº 00.001/2015

REQUERENTES: JOSÉ BOMFIM LEÃO E MARIA LOURDES ROQUE M. LEÃO

PARECER

Vistos e examinados,

JOSÉ BOMFIM LEÃO, brasileiro, maior, capaz, filho de Albérico de Souza Leão e Lindaura Bomfim Leão, RG nº 00912000-91, SSP/BA, CPF nº 040.827.10*-** e **MARIA LOURDES ROQUE MALHEIRO LEÃO**, brasileira, maior, capaz, filha de Manoel Rodrigues Malheiro e Filomena Roque Malheiro, CPF nº 244.257.10*-** e RG 0175756996, SSP/BA, casados entre si, residentes e domiciliados à Rua Martiniano de Almeida, nº 180, centro desta cidade, protocolaram junto a este Setor requerimento de **EXPEDIÇÃO DE TÍTULO DE DOMÍNIO**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

Alegam os Requerentes que possuem imóvel urbano, localizado na Rua Martiniano de Almeida, nº 180, no centro desta cidade. Aduzem possuir como sua área urbana de 69,00 m² (sessenta e nove metros quadrados) de edificação, num terreno de área total de 138,6m² (cento e trinta e oito inteiros e sessenta centésimos de metros quadrados), com perímetro de 52,7m, por mais de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia e de sua família, não sendo proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Requereram a expedição do Título de Domínio do referido imóvel, haja vista as disposições estampadas na Constituição Federal, bem como nas

Handwritten signature and stamp:
016/BA 43299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



diretrizes da política urbana das Leis 10.257/01 – Estatuto da Cidade; 11.977/09 e da Lei Municipal nº 511/13.

Instruíram o processo administrativo com documentos de fls.04/29.

Às fls.30/36 constam notificações aos confrontantes dos Requerentes.

À fl. 37 consta certidão de decurso de prazo.

À fl.38 consta determinação da remessa dos autos ao setor de Engenharia desta Prefeitura, para a confecção do Levantamento Planimétrico e Memorial Descritivo do imóvel, devidamente acostados às fls. 39/40.

Contados e preparados, vieram os autos conclusos para parecer.

É o que importa relatar.

Passo a opinar.

A posse consiste numa relação de pessoa e coisa, fundada na vontade do possuidor, criando mera relação de fato. Consiste na exteriorização do direito de propriedade. A propriedade, por sua vez, é a relação entre a pessoa e a coisa, que assenta na vontade objetiva da lei, implicando um poder jurídico e criando uma relação de direito.

Asseveram os Requerentes possuir imóvel localizado à Rua Martiniano de Almeida, nº180, há mais de cinco anos. Aduzem, ainda, que o referido bem se destina à moradia, não possuindo qualquer outro bem imóvel, seja urbano ou rural.

O direito à moradia foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, *caput*, *ipsis literis*:

[Handwritten signature]
01/02/2016 13:29

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



45
ferr

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Ao seu turno, o art. 5º, XXIII, do mesmo diploma, assegura que a propriedade atenderá a sua função social.

O cumprimento da função social da propriedade urbana tem por finalidade a integração da sociedade no processo de desenvolvimento nacional e de uma melhor distribuição de terras, pautada tanto pela justiça quanto pela moral. Assim, é válido mencionar que a garantia emprestada pelo princípio da função social ao direito de propriedade visa assegurar o exercício pleno e efetivo de outro princípio estrutural do Estado Democrático, o da dignidade da pessoa humana, inserida no art. 1º, III, da Constituição Federal.

Ademais, a função social da propriedade também está inserida no Título VII, Capítulo I, da Carta Magna, ao dispor que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados, dentre outros princípios, a função social da propriedade.

O direito de propriedade permeia todo o texto constitucional referente à política urbana (arts. 182 e 183) e à política agrícola e fundiária (arts. 184 a 191). Em face destes dispositivos constitucionais, não se pode sustentar o direito de propriedade sobre bases exclusivamente privatísticas, consubstanciadas em regras consagradoras de uma perene prevalência da esfera individual sobre a coletiva.

O direito à moradia é assegurado, também, pelo art. 183 da Constituição Federal. Vejamos:

43
ferr
08/02/2016 13:29:49

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



46
jun

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

(...) omissis

O presente dispositivo é regulamentado pela Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, dando outras providências.

O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, dentre outras diretrizes, à garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana; à moradia; ao saneamento ambiental; à infraestrutura urbana; ao planejamento do desenvolvimento das cidades, de modo a corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Também constitui diretriz da política urbana a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

46
jun
0 12:18 43-239

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



47
ferr

Para fins de implementação dos vetores da política pública urbana trazida pelo Estatuto da Cidade, poderão ser utilizados, dentre outros instrumentos, o planejamento municipal, em especial planos, programas e projetos setoriais, além dos institutos jurídicos e políticos da regularização fundiária; da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e a legitimação de posse (art. 4º, III, "g"; V, "q", "t" e "u").

Neste sentido, a Carta Magna dispõe, ainda, sobre a política de desenvolvimento urbano, disciplinando:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º Omissis

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Ab initio, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Pela diretriz Constitucional, é possível o estabelecimento de uma política de desenvolvimento urbano com vistas a garantir as funções sociais da cidade e o bem-estar de todos (art. 182 da CF).

Cabe, portanto, ao Poder Público, a gestão do espaço geográfico denominado cidade, garantindo a todos os cidadãos o bem-estar preconizado pela Constituição Federal. A ação do Poder Público para gerir as cidades em

ferr
018/184 423-289

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



48

busca de sustentabilidade se dá através da implementação de políticas públicas. As políticas públicas *"são programas de ação governamental que resultam de processos ou conjunto de processos – eleitoral, legislativo, administrativo, orçamentário, judicial – juridicamente regulados, visando a coordenar os meios à disposição do Estado e as atividades privadas, para a realização de objetivos socialmente relevantes e politicamente determinados"* (BUCCI, 2006, p.39).

E é justamente este o intuito da presente política pública de regularização dos imóveis urbanos, através da expedição do Título de Domínio, implementada por este Município, cujo objetivo pauta-se no Registro e Escrituração dos imóveis irregulares.

A questão habitacional e de uso e ocupação do solo urbano figuram dentre os inúmeros problemas enfrentados pelo Poder Público na gestão das cidades. Para que a administração pública consiga promover justiça social, cidadania e a sustentabilidade da cidade, terá de se debruçar, obrigatoriamente, sobre essas questões.

O art. 2º, XIV, do Estatuto da Cidade, permite o desenvolvimento de política urbana de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideras a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Conforme vetores da presente política de regularização dos imóveis urbanos, o Título de Domínio visa à regularização dos imóveis, de modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

A presente política pública observa, além das diretrizes urbanas estabelecidas Constituição Federal e nas Leis 10.257/01, 11.977/09 e 5111/13

48
49-299

Prefeitura Municipal de Macaúbas

Prefeitura de
Macaúbas
Nossa gente, nosso maior patrimônio.

Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



(Lei Municipal), os princípios da ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitualidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, além da articulação com políticas setoriais de habitação.

Neste mister, disciplina a Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A regularização dos imóveis traz segurança jurídica ao particular, ajudando a melhorar a qualidade de vida da população. Por outro lado, ao Município é possível, com a referida regularização, implementar uma melhor política pública e estender, ainda mais, melhorias aos bairros cujos imóveis estejam regularizados.

Ensina o doutrinador Hely Lopes Meireles:

A competência dos Municípios em assuntos de Urbanismo é ampla, e decorre do preceito constitucional que lhes assegura autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I), promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII) e, ainda, executar a política de desenvolvimento urbano de acordo com as diretrizes fixadas pela União (art. 182). Visando ao urbanismo, precipuamente, à ordenação espacial e à regulação das atividades humanas, que entendem com as quatro funções sociais - habitação, trabalho, recreação, circulação -, é obvio que cabe ao Município editar normas de atuação urbanística para o seu território, especialmente para a cidade, provendo concretamente todos os assuntos que se relacionem com o uso do solo urbano, as construções, os

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



50 fls

equipamentos e as atividades que nele se realizam e de que dependem a vida e o bem-estar da comunidade local.

Neste sentido, pode o Município implementar política pública para a regularização dos imóveis urbanos, para fins de Escrituração e Registro Público, analisada a legitimidade da alegação dos requerentes e a validade jurídica dos documentos apresentados.

Postas estas considerações, passo à análise do bojo probatório.

Os Requerentes protocolaram a este Setor pedido de expedição de Título de Domínio, originando processo administrativo nº 00.001/2015, instruído com documentos de fls.04/29.

Alegam, em apertada síntese, que possuem imóvel há mais de cinco anos, localizado na zona urbana, sobre o qual exercem posse para fins de moradia, não possuindo qualquer outro imóvel urbano ou rural.

Da análise dos autos, constata-se que os Requerentes compraram o imóvel objeto do presente pedido dos Srs. Manoel Rodrigues Malheiro e Filomena Roque Malheiro (fls.09/12). O contrato de compra e venda é datado de 16 de junho de 1992 (há mais de vinte e três anos!). Desta maneira, comprovado, pois, o justo título dos Requerentes.

O imóvel está devidamente cadastrado no Setor de Tributos deste Município, figurando como contribuinte o Senhor José Bomfim Leão, inscrição imobiliária número 01.01.010.0240.001 (fl.16). Da fl.25, consta certidão negativa de débitos tributários.

De igual modo, o nome do Requerente consta dos cadastros das concessionárias de serviço público (serviço de água, esgoto e telefonia) – fls.17/19, para aquele imóvel.

50 fls
02/02/2016 13:29

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



53
fina

À fl.20, infere-se planta do imóvel, com as dimensões de comprimento e largura especificados no contrato de compra e venda, quanto à área efetivamente edificada.

À fl.21, consta Avaliação Imobiliária, assinado por engenheiro civil, certificando que imóvel possui as seguintes medidas: 7,80m (sete metros e oitenta centímetros) de largura/frente (oeste) e 6,00m (seis metros) de fundo (Leste), por 18,60m (dezoito metros e sessenta centímetros) de comprimento (Norte), perfazendo uma área total de 138,60m² (cento e trinta e oito inteiros e sessenta centésimos de metros quadrados); limitando-se ao Norte com a propriedade da Sra. Elcília Rêgo Souza Menezes, ao Sul com a propriedade do Sr. Rafael Ferreira de Sousa, a Leste com a propriedade do Sr. Albérico de Sousa Leão e a Oeste, com o alinhamento com Rua Martiniano de Almeida.

Do Levantamento Planimétrico do Imóvel *sub oculis* (fls.39/40), feito por engenheiro civil, comprova-se que o imóvel tem área total de 138,6m² (cento e trinta e oito inteiros e sessenta centésimos de metros quadrados), num perímetro de 52,7m (cinquenta e dois vírgula sete metros), com as seguintes confrontações: Norte: Elcília Rêgo Souza Menezes; ao SUL com Rafael Ferreira de Sousa; ao Leste com Albérico Leão Filho e ao Oeste com a Rua Martiniano de Almeida.

Denota-se do Memorial Descritivo (fl.40) o perímetro do imóvel: Partindo do marco 1 com coordenadas em UTM 23L 0749734, 8559873, junto a extrema entre a Rua Martiniano de Almeida e Elcília Rêgo Souza Menezes; deste segue por 7,8m até o marco 2 com coordenadas em UTM 23L 0749731, 8559878, estes limitando-se com a Rua Martiniano de Almeida; deste segue por 12,5m até o marco 3 com coordenadas em UTM 23L 0749745 8559876; daí por 0,9m até o marco 4 com coordenadas em UTM 23L 0749746, 8559881; daí por 6,1m até o marco 5 com coordenadas em UTM, 23L 0749749, 8559884, estes limitando-se com Rafael Ferreira de Sousa; deste segue 6,8m até o marco 6

53
fina
OAB/BA 43 299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



52
Ferreira

com coordenadas em UTM, 23L 0749748, 8559889, estes limitando-se com Albérico Leão Filho; deste segue por 18,6m até o marco 1 (marco inicial), estes limitando-se com Elcília Rêgo Souza Menezes, perfazendo um Perímetro de 52,7m e uma área de 138,6m².

Da análise do contrato de compra e venda (fls.09/12), denota-se que o imóvel possui exatamente a mesma área e dimensão verificada na Avaliação Imobiliária (fl.21).

Alegam os Requerentes que não possuem outro imóvel, seja urbano ou rural. Tal afirmação é comprovada pelas Certidões Negativas do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos desta Comarca (fls.23 e 24), as quais certificam que, quanto aos RR. *"não se encontra registrado nenhum bem imóvel RURAL ou URBANO nesta Zona Circunscricional deste Ofício"*.

Além disso, foram acostadas, às fls. 27 e 28, Certidões Negativas Cíveis, nada constando em nome dos Requerentes, denotando-se que a posse foi exercida de forma mansa e pacífica, sem qualquer oposição judicial.

Notificados os confrontantes dos Requerentes para que tomassem conhecimento do pedido de expedição do título de domínio, fora-lhes assinalado o prazo de 10 (dez) dias para que, querendo, se manifestassem (fls.30/33). Todos os confrontantes, Srs. Rafael Ferreira de Souza, RG 13966106340; Sr. Albérico Leão, RG 188442430 e Sra. Elcília Rêgo Souza Menezes, RG 45503010582, declararam expressamente que nada têm a opor ao presente requerimento (fls.34/36).

Considerando, pois: i) a política pública de regularização dos imóveis urbanos adotada pelo Município, cujos objetivos e diretrizes seguem o quanto disposto no art. 182 da Constituição Federal; na Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade -; na Lei 11.977/09 e na Lei Municipal nº 551/13; ii) as atribuições do

afirmação
DNR Tax 43.289

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



53

Setor de Título de Domínio e iii) a verificação da legitimidade das alegações dos RR.; e a validade jurídica dos documentos apresentados, infere-se que **PROCEDE** o requerimento dos Requerentes.

Assim, à vista do exposto e de tudo que nos autos consta, **OPINA** este, que subscreve, pela **EMISSÃO DO TÍTULO DE DOMÍNIO** do imóvel situado à Rua Martiniano de Almeida, nº180, centro desta cidade, em nome de **JOSÉ BOMFIM LEÃO e MARIA LOURDES ROQUE MALHEIRO LEÃO**, já qualificados nos autos, imóvel este com a seguinte dimensão e confrontação: 7,80m (sete metros e oitenta centímetros) de largura/frente (oeste) e 6,00m (seis metros) de fundo (Leste), por 18,60m (dezoito metros e sessenta centímetros) de comprimento (Norte), perfazendo uma área total de 138,60m² (cento e trinta e oito inteiros e sessenta centésimos de metros quadrados); num perímetro de 52,7m (cinquenta e dois metros e setenta centímetros); limitando-se ao Norte com a propriedade da Sra. Elcília Rêgo Souza Menezes, ao Sul com a propriedade do Sr. Rafael Ferreira de Sousa, a Leste com a propriedade do Sr. Albérico de Sousa Leão e a Oeste, com o alinhamento com Rua Martiniano de Almeida.

O referido imóvel possui a seguinte descrição do perímetro: Partindo do marco 1 com coordenadas em UTM 23L 0749734, 8559873, junto a extrema entre a Rua Martiniano de Almeida e Elcília Rêgo Souza Menezes; deste segue por 7,8m até o marco 2 com coordenadas em UTM 23L 0749731, 8559878, estes limitando-se com a Rua Martiniano de Almeida; deste segue por 12,5m até o marco 3 com coordenadas em UTM 23L 0749745 8559876; daí por 0,9m até o marco 4 com coordenadas em UTM 23L 0749746, 8559881; daí por 6,1m até o marco 5 com coordenadas em UTM, 23L 0749749, 8559884, estes limitando-se com Rafael Ferreira de Sousa; deste segue 6,8m até o marco 6 com coordenadas em UTM, 23L 0749748, 8559889, estes limitando-se com Albérico Leão Filho; deste segue por 18,6m até o marco 1 (marco inicial), estes

opinion
013/13A 43-299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Prefeitura Municipal de Macaúbas
Rua Dr. Vital Soares, 268 - 1º Andar - CEP: 46.500-000
Macaúbas - Bahia - Fone: (77) 3473-1461 - Fax: (77) 3473-1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05



limitando-se com Elcília Rêgo Souza Menezes, perfazendo um Perímetro de 52,7m e uma área de 138,6m² (cento e trinta e oito inteiros e sessenta centésimos de metros quadrados).

Publique-se o inteiro teor deste Parecer no Diário Oficial do Município e em edital, para o devido conhecimento de terceiros e interessados, ressaltando a existência do prazo de 05 (cinco) dias para impugnação, por escrito, perante o Setor de Título de Domínio da Prefeitura Municipal.

A publicação do edital será feita resumidamente constando as medidas, características e confrontações do imóvel; os nomes e posse cuja titulação fora deferida e; nome e endereço dos Requerentes, localização e denominação, se houver, da área onde se localiza o imóvel.

Após o decurso do prazo, o que será certificado, retornem os autos para as providências finais.

Macaúbas, Bahia, 17 de Fevereiro de 2016.


EDIVAN REGO SILVA

Assessor Jurídico

OAB/BA 43.299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



SETOR DE TÍTULO DE DOMÍNIO

PROCESSO Nº 00.002/2015

REQUERENTE: GILVAN SILVA CABRAL

PARECER

Vistos e examinados,

GILVAN SILVA CABRAL, brasileiro, maior, capaz, casado, filho de José Cabral e Dalva Silva Santos Cabral, RG nº 03149942-20, SSP/BA, CPF nº 526.985.05*-**, residente e domiciliado à Rua Castro Alves, nº38, centro desta cidade, protocolou junto a este Setor requerimento de **EXPEDIÇÃO DE TÍTULO DE DOMÍNIO**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

Alega o Requerente que possui imóvel urbano, localizado à Rua Castro Alves, centro desta cidade. Aduz possuir como sua área urbana de 220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados), com perímetro de 67,6m, por mais de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia e de sua família, não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Requeru a expedição do Título de Domínio para o referido imóvel, haja vista as disposições estampadas na Constituição Federal, bem como nas diretrizes gerais da política urbana das Leis 10.257/01 – Estatuto da Cidade; 11.977/09 e da Lei Municipal nº 511/13.

Instruiu o processo administrativo com documentos de fls.04/16; 18/21.

Às fls.23/29 constam notificações pessoais aos confrontantes do Requerente, Srs. Edson Araújo Souza, João Rodrigues da Silva e Eliane Meira Santos, tendo os mesmos declarado expressamente (fls.25/29) que em nada se opõem ao requerimento do R.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

prof. DR. RA 43289

Prefeitura Municipal de Macaúbas



À fl.30 consta determinação de remessa dos autos ao setor de Engenharia desta Prefeitura, para a confecção do Levantamento Planimétrico e Memorial Descritivo do imóvel, devidamente acostados às fls.31/32.

Sem necessidade de novas diligências.

Contados e preparados, vieram os autos conclusos para o Parecer.

É o que importa relatar.

Passo a opinar.

A posse consiste numa relação de pessoa e coisa, fundada na vontade do possuidor, criando mera relação de fato. Consiste na exteriorização do direito de propriedade. A propriedade, por sua vez, é a relação entre a pessoa e a coisa, que assenta na vontade objetiva da lei, implicando um poder jurídico e criando uma relação de direito.

Assevera o Requerente possuir imóvel localizado à Rua Castro Alves, centro desta cidade, há mais de cinco anos. Aduz, ainda, que o referido bem se destina à moradia, não possuindo qualquer outro bem imóvel, seja urbano ou rural.

O direito à moradia foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, *caput, ipsius literis*:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Por seu turno, o art. 5º, XXIII, do mesmo diploma, assegura que a propriedade atenderá a sua função social.

O cumprimento da função social da propriedade urbana tem por finalidade a integração da sociedade no processo de desenvolvimento nacional

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Handwritten signature and stamp:
0183/PA 42-299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



e de uma melhor distribuição de terras, pautada tanto pela justiça quanto pela moral. Assim, é válido mencionar que a garantia emprestada pelo princípio da função social ao direito de propriedade visa assegurar o exercício pleno e efetivo de outro princípio estrutural do Estado Democrático, o da dignidade da pessoa humana, inserida no art. 1º, III, da Constituição Federal.

Ademais, a função social da propriedade também está inserta no Título VII, Capítulo I, da Carta Magna, ao dispor que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados, dentre outros princípios, a função social da propriedade.

O direito de propriedade permeia todo o texto constitucional referente à política urbana (arts. 182 e 183) e à política agrícola e fundiária (arts. 184 a 191). Em face destes dispositivos constitucionais, não se pode sustentar o direito de propriedade sobre bases exclusivamente privatísticas, consubstanciadas em regras consagradoras de uma perene prevalência da esfera individual sobre a coletiva.

O direito à moradia é assegurado, também, pelo art. 183 da Constituição Federal. Vejamos:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

(...) omissis

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-09

www.macaubas.ba.gov.br

*efran
DADOBA 43299*

Prefeitura Municipal de Macaúbas



O presente dispositivo é regulamentado pela Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, dando outras providências.

O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Nesse mister, a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, dentre outras diretrizes, à garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana; à moradia; ao saneamento ambiental; à infraestrutura urbana; ao planejamento do desenvolvimento das cidades, de modo a corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Também constitui diretriz da política urbana a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Para fins de implementação dos vetores da política pública urbana trazida pelo Estatuto da Cidade, poderão ser utilizados, dentre outros instrumentos, o planejamento municipal, em especial planos, programas e projetos setoriais, além dos institutos jurídicos e políticos da regularização fundiária; da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e a legitimação de posse (art. 4º, III, "g"; V, "q", "t" e "u").

Ainda neste sentido, dispõe a Carta Magna sobre a política de desenvolvimento urbano, disciplinando:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

P. M. M.
018/104 13249

Prefeitura Municipal de Macaúbas



§ 1º Omissis

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Ab initio, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Pela diretriz Constitucional, é possível o estabelecimento de uma política de desenvolvimento urbano com vistas a garantir as funções sociais da cidade e o bem-estar de todos (art. 182 da CF).

Cabe, portanto, ao Poder Público, a gestão do espaço geográfico denominado cidade, garantindo a todos os cidadãos o bem-estar preconizado pela Constituição Federal. A ação do Poder Público para gerir as cidades em busca de sustentabilidade se dá através da implementação de políticas públicas. As políticas públicas *“são programas de ação governamental que resultam de processos ou conjunto de processos – eleitoral, legislativo, administrativo, orçamentário, judicial – juridicamente regulados, visando a coordenar os meios à disposição do Estado e as atividades privadas, para a realização de objetivos socialmente relevantes e politicamente determinados”* (BUCCI, 2006, p.39).

E é justamente este o intuito da presente política pública de regularização dos imóveis urbanos, através da expedição do Título de Domínio, implementada por este Município, cujo objetivo pauta-se no Registro e Escrituração dos imóveis irregulares.

A questão habitacional e de uso e ocupação do solo urbano figuram dentre os inúmeros problemas enfrentados pelo Poder Público na gestão das cidades. Para que a administração pública consiga promover justiça social, cidadania e a sustentabilidade da cidade, terá de se debruçar, obrigatoriamente, sobre essas questões.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461 / 1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

ref. 019/13X 43-299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



O art. 2º, XIV, do Estatuto da Cidade, permite o desenvolvimento de política urbana de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideras a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Conforme os vetores da presente política de regularização dos imóveis urbanos, o Título de Domínio visa à regularização dos imóveis, de modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

A presente política pública observa, além das diretrizes urbanas estabelecidas Constituição Federal e nas Leis 10.257/01, 11.977/09 e na Lei Municipal nº 511/13, os princípios da ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitualidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, além da articulação com políticas setoriais de habitação.

Neste mister, disciplina a Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A regularização dos imóveis traz segurança jurídica ao particular, ajudando a melhorar a qualidade de vida da população. Por outro lado, ao Município é possível, com a referida regularização, implementar uma melhor política pública e estender, ainda mais, melhorias aos bairros cujos imóveis estejam regularizados.

Ensina o doutrinador Hely Lopes Meireles:

A competência dos Municípios em assuntos de Urbanismo é ampla, e decorre do preceito constitucional que lhes

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Hely Lopes Meireles
DABBA 43299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



assegura autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I), promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII) e, ainda, executar a política de desenvolvimento urbano de acordo com as diretrizes fixadas pela União (art. 182). Visando ao urbanismo, precipuamente, à ordenação espacial e à regulação das atividades humanas, que entendem com as quatro funções sociais - habitação, trabalho, recreação, circulação -, é obvio que cabe ao Município editar normas de atuação urbanística para o seu território, especialmente para a cidade, provendo concretamente todos os assuntos que se relacionem com o uso do solo urbano, as construções, os equipamentos e as atividades que nele se realizam e de que dependem a vida e o bem-estar da comunidade local.

Neste sentido, pode o Município implementar política pública para a regularização dos imóveis urbanos, para fins de Escrituração e Registro Público, analisada a legitimidade da alegação dos requerentes e a validade jurídica dos documentos apresentados.

Postas estas considerações, passo à análise do bojo probatório.

O Requerente protocolou neste este Setor pedido de expedição de Título de Domínio, originando processo administrativo nº 00.002/2015, instruído com documentos de fls.04/21.

Alega, em apertada síntese, que possui imóvel há mais de cinco anos, localizado na zona urbana, sobre o qual exerce posse para fins de moradia, não possuindo qualquer outro imóvel urbano ou rural.

Da análise dos autos (fls.07/08), constata-se que o Requerente adquiriu, através de contrato particular de compra e venda, o terreno sobre o qual fora construída a casa objeto do presente pedido. O contrato de compra e venda é datado de 01 de julho de 1999 (há quase dezessete anos!). Desta maneira, comprovou o Requerente, pois, possuir o justo título do imóvel objeto do pedido.

O imóvel está devidamente cadastrado no Setor de Tributos deste Município, figurando como contribuinte o Senhor Gilvan Silva Cabral, inscrição

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA, CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Handwritten signature and date:
04/19/16 13:29

Prefeitura Municipal de Macaúbas



imobiliária número 01.05.028.0431.001 (fls.10/13), cadastrado desde o ano de 2002. Da fl.10, consta Certidão Negativa de débitos tributários municipais.

De igual modo, o nome do Requerente consta dos cadastros das concessionárias de serviço público (serviço de água e esgoto) – fl.18, para aquele imóvel.

Da fl.16 infere-se planta do imóvel, com as dimensões de comprimento e largura especificados, constatando-se que o mesmo é residencial, vale dizer, tem finalidade de moradia.

À fl.17 consta Avaliação Imobiliária, assinado por engenheiro civil, certificando que imóvel possui as seguintes medidas: 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) de largura/frente (Oeste) e 9,10m (nove metros e dez centímetros) de fundo (Leste) por 25,00m (vinte e cinco metros) de comprimento, perfazendo uma área total de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados); limitando-se ao Norte com a propriedade do Sr. João Rodrigues da Silva, ao Sul com a propriedade do Sr. Edson Araújo Souza, a Leste com a Sra. Eliane Meira Santos, e a Oeste, com a Rua Castro Alves.

Do Levantamento Planimétrico do Imóvel *sub oculis* (fls.31/32), feito por engenheiro civil, comprova-se que o imóvel tem área total de 220m² (duzentos e vinte metros quadrados), num perímetro de 67,6m (sessenta e sete metros e sessenta centímetros), com as seguintes confrontações: Norte com João Rodrigues da Silva; ao Sul com Edson Araújo Souza; ao Leste com Eliane Meira Santos e a Oeste com a Rua Castro Alves.

Denota-se, ainda, do Memorial Descritivo (fl.32), a descrição do perímetro do imóvel: Partindo do marco 1 com coordenadas em UTM 23L 0749805, 8559988, junto a extrema entre a Rua Castro Alves e Edson Araújo Souza; deste segue por 8,5m até o marco 2 com coordenadas em UTM 23L 0749800, 8559996, estes limitando-se com a Rua Castro Alves; deste segue por 25m até o marco 3 com coordenadas em UTM 23L 0749823, 8560009, estes limitando-se com João Rodrigues da Silva; deste segue por 9,1m até o marco 4 com coordenadas em UTM 23L 0749821, 8559956, estes limitando-se

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Handwritten signature and stamp:
01/03/16 43299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



com Eliane Meira Santos; deste segue por 25m até o marco 1 (marco inicial), estes limitando-se com Edson Araújo Souza, perfazendo um Perímetro de 67,6m e uma área de 220m².

Alega o Requerente que não possui outro imóvel, seja urbano ou rural. Tal afirmação é comprovada pela Certidão do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos desta Comarca (fl.19), a qual certifica que, quanto ao Requerente, fora encontrado somente o registro da compra do imóvel *sub oculis*.

Além disso, fora acostada, à fl. 21, Certidão Negativa Cível, nada constando em nome do Requerente, denotando-se que a posse sempre fora exercida de forma mansa e pacífica, sem qualquer oposição judicial.

Notificados pessoalmente os confrontantes do Requerente para que tomassem conhecimento do pedido de expedição do título de domínio, foralhes assinalado o prazo de 10 (dez) dias para que, querendo, se manifestassem (fls.22/29). Os confrontantes, Srs. Edson Araújo Souza, RG 1139765930; João Rodrigues da Silva, RG 0731437667 e Eliane Meira Santos, RG 0814366104, declararam por escrito que em nada se opõem ao presente requerimento.

Considerando, pois: i) a política pública de regularização dos imóveis urbanos adotada pelo Município, cujos objetivos e diretrizes seguem o quanto disposto no art. 182 da Constituição Federal; na Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade -; na Lei 11.977/09 e na Lei Municipal nº 551/13; ii) as atribuições do Setor de Título de Domínio e iii) a verificação da legitimidade das alegações do R.; e a validade jurídica dos documentos apresentados, infere-se que **PROCEDE** o requerimento do Requerente.

Assim, à vista do exposto e de tudo que nos autos consta, **OPINA** este, que subscreve, pela **EMISSÃO DO TÍTULO DE DOMÍNIO** do imóvel residencial situado à Rua Castro Alves, S/N, centro desta cidade, em nome de **GILVAN SILVA CABRAL**, já qualificado nos autos, imóvel este com a seguinte dimensão e confrontação: 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) de

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Gilvan Silva Cabral
07/02/2016 13:29

Prefeitura Municipal de Macaúbas



largura/frente (Oeste) e 9,10m (nove metros e dez centímetros) de fundo (Leste) por 25,00m (vinte e cinco metros) de comprimento, perfazendo uma área total de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados); limitando-se ao Norte com a propriedade do Sr. João Rodrigues da Silva, ao Sul com a propriedade do Sr. Edson Araújo Souza, a Leste com a Sra. Eliane Meira Santos, e a Oeste, com a Rua Castro Alves.

O referido imóvel possui o seguinte perímetro: Partindo do marco 1 com coordenadas em UTM 23L 0749805, 8559988, junto a extrema entre a Rua Castro Alves e Edson Araújo Souza; deste segue por 8,5m até o marco 2 com coordenadas em UTM 23L 0749800, 8559996, estes limitando-se com a Rua Castro Alves; deste segue por 25m até o marco 3 com coordenadas em UTM 23L 0749823, 8560009, estes limitando-se com João Rodrigues da Silva; deste segue por 9,1m até o marco 4 com coordenadas em UTM 23L 0749821, 8559956, estes limitando-se com Eliane Meira Santos; deste segue por 25m até o marco 1 (marco inicial), estes limitando-se com Edson Araújo Souza, perfazendo um Perímetro de 67,6m e uma área de 220m².

Publique-se o inteiro teor deste Parecer no Diário Oficial do Município e em edital, para o devido conhecimento de terceiros e interessados, ressaltando a existência do prazo de 05 (cinco) dias para impugnação, por escrito, perante o Setor de Título de Domínio da Prefeitura Municipal.

A publicação do edital será feita resumidamente constando as medidas, características e confrontações do imóvel; os nomes e posse cuja titulação fora deferida e; nome e endereço dos Requerentes, localização e denominação, se houver, da área onde se localiza o imóvel.

Após o decurso do prazo, o que será certificado, retornem os autos para as providências finais.

Macaúbas, Bahia, 17 de Fevereiro de 2016.

[Assinatura]
DIRETOR 43-229

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas




EDIVAN REGO SILVA

Assessor Jurídico

OAB/BA 43.299

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Praça Imaculada Conceição | 1250 | Centro | Macaúbas-Ba

pmmacaubas.ba.ipmbrasil.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
1ED251E4E029DD2F3969FCA61FF2EEEC

Prefeitura Municipal de Macaúbas



SETOR DE TÍTULO DE DOMÍNIO

PROCESSO Nº 00.004/2015

REQUERENTE: HENRIETE MARIA REGO SOUZA

PARECER

Vistos e examinados,

HENRIETE MARIA RÊGO SOUZA, brasileira, maior, capaz, casada, filha de Salustiano Paulo de Souza e Maria Francisca Rêgo Souza, RG nº 1.677.473, SSP/BA, CPF nº 341.032.28*-**, residente e domiciliada à Rua Praça 06 de Julho, nº126, centro desta cidade, protocolou junto a este Setor requerimento de **EXPEDIÇÃO DE TÍTULO DE DOMÍNIO**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

Alega a Requerente que possui imóvel urbano, localizado à Praça 06 de Julho, nº 126, centro desta cidade. Aduz possuir como sua área urbana de 191,30 m² (cento e noventa e um inteiros e trinta centésimos de metros quadrados), com perímetro de 60,8m, por mais de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia e de sua família, não sendo proprietária de outro imóvel urbano ou rural.

Requereu a expedição do Título de Domínio do referido imóvel, haja vista as disposições estampadas na Constituição Federal, bem como nas diretrizes gerais da política urbana das Leis 10.257/01 – Estatuto da Cidade; 11.977/09 e da Lei Municipal nº 511/13.

Instruiu o processo administrativo com documentos de fls. 04/20; 22/25.

À fl.26 consta notificação pessoal à confrontante da Requerente, Sra. Adriana Pereira Oliveira, tendo a mesma declarado expressamente (fl.27) que em nada se opõe ao requerimento da R.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Às fls.29/31 constam notificação dos demais confrontantes, Srs. Antônio Francisco da Costa e Isac Barros, tendo sido efetuada através de publicação no Diário Oficial do Município e em Edital.

À fl. 34 consta certidão de decurso de prazo.

À fl.35 consta determinação da remessa dos autos ao setor de Engenharia desta Prefeitura, para a confecção do Levantamento Planimétrico e Memorial Descritivo do imóvel, devidamente acostados às fls. 36/37.

Contados e preparados, vieram os autos conclusos para o parecer.

É o que importa relatar.

Passo a opinar.

A posse consiste numa relação de pessoa e coisa, fundada na vontade do possuidor, criando mera relação de fato. Consiste na exteriorização do direito de propriedade. A propriedade, por sua vez, é a relação entre a pessoa e a coisa, que assenta na vontade objetiva da lei, implicando um poder jurídico e criando uma relação de direito.

Assevera a Requerente possuir imóvel localizado à Praça 06 de Julho, centro desta cidade, há mais de cinco anos. Aduz, ainda, que o referido bem se destina à moradia, não possuindo qualquer outro bem imóvel, seja urbano ou rural.

O direito à moradia foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, *caput, ipso iure*:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-09


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Por seu turno, o art. 5º, XXIII, do mesmo diploma, assegura que a propriedade atenderá a sua função social.

O cumprimento da função social da propriedade urbana tem por finalidade a integração da sociedade no processo de desenvolvimento nacional e de uma melhor distribuição de terras, pautada tanto pela justiça quanto pela moral. Assim, é válido mencionar que a garantia emprestada pelo princípio da função social ao direito de propriedade visa assegurar o exercício pleno e efetivo de outro princípio estrutural do Estado Democrático, o da dignidade da pessoa humana, inserida no art. 1º, III, da Constituição Federal.

Ademais, a função social da propriedade também está inserta no Título VII, Capítulo I, da Carta Magna, ao dispor que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados, dentre outros princípios, a função social da propriedade.

O direito de propriedade permeia todo o texto constitucional referente à política urbana (arts. 182 e 183) e à política agrícola e fundiária (arts.184 a 191). Em face destes dispositivos constitucionais, não se pode sustentar o direito de propriedade sobre bases exclusivamente privatísticas, consubstanciadas em regras consagradoras de uma perene prevalência da esfera individual sobre a coletiva.

O direito à moradia é assegurado, também, pelo art. 183 da Constituição Federal. Vejamos:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

(...) *omissis*

O presente dispositivo é regulamentado pela Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, dando outras providências.

O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Nesse mister, a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, dentre outras diretrizes, à garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana; à moradia; ao saneamento ambiental; à infraestrutura urbana; ao planejamento do desenvolvimento das cidades, de modo a corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Também constitui diretriz da política urbana a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Para fins de implementação dos vetores da política pública urbana trazida pelo Estatuto da Cidade, poderão ser utilizados, dentre outros instrumentos, o planejamento municipal, em especial planos, programas e projetos setoriais, além dos institutos jurídicos e políticos da regularização fundiária; da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e a legitimação de posse (art. 4º, III, "g"; V, "q", "t" e "u").

Neste sentido, a Carta Magna dispõe, ainda, sobre a política de desenvolvimento urbano, disciplinando:

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º Omissis

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Ab initio, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Pela diretriz Constitucional, é possível o estabelecimento de uma política de desenvolvimento urbano com vistas a garantir as funções sociais da cidade e o bem-estar de todos (art. 182 da CF).

Cabe, portanto, ao Poder Público, a gestão do espaço geográfico denominado cidade, garantindo a todos os cidadãos o bem-estar preconizado pela Constituição Federal. A ação do Poder Público para gerir as cidades em busca de sustentabilidade se dá através da implementação de políticas públicas. As políticas públicas "*são programas de ação governamental que resultam de processos ou conjunto de processos – eleitoral, legislativo, administrativo, orçamentário, judicial – juridicamente regulados, visando a coordenar os meios à disposição do Estado e as atividades privadas, para a realização de objetivos socialmente relevantes e politicamente determinados*" (BUCCI, 2006, p.39).

E é justamente este o intuito da presente política pública de regularização dos imóveis urbanos, através da expedição do Título de Domínio, implementada por este Município, cujo objetivo pauta-se no Registro e Escrituração dos imóveis irregulares.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.463/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



A questão habitacional e de uso e ocupação do solo urbano figuram dentre os inúmeros problemas enfrentados pelo Poder Público na gestão das cidades. Para que a administração pública consiga promover justiça social, cidadania e a sustentabilidade da cidade, terá de se debruçar, obrigatoriamente, sobre essas questões.

O art. 2º, XIV, do Estatuto da Cidade, permite o desenvolvimento de política urbana de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideras a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Conforme vetores da presente política de regularização dos imóveis urbanos, o Título de Domínio visa à regularização dos imóveis, de modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

A presente política pública observa, além das diretrizes urbanas estabelecidas Constituição Federal e nas Leis 10.257/01, 11.977/09 e 511/13 (Lei Municipal), os princípios da ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitualidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, além da articulação com políticas setoriais de habitação.

Neste mister, disciplina a Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A regularização dos imóveis traz segurança jurídica ao particular, ajudando a melhorar a qualidade de vida da população. Por outro lado, ao Município é possível, com a referida regularização, implementar uma melhor

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



política pública e estender, ainda mais, melhorias aos bairros cujos imóveis estejam regularizados.

Ensina o doutrinador Hely Lopes Meireles:

A competência dos Municípios em assuntos de Urbanismo é ampla, e decorre do preceito constitucional que lhes assegura autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I), promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII) e, ainda, executar a política de desenvolvimento urbano de acordo com as diretrizes fixadas pela União (art. 182). Visando ao urbanismo, precipuamente, à ordenação espacial e à regulação das atividades humanas, que entendem com as quatro funções sociais - habitação, trabalho, recreação, circulação -, é obvio que cabe ao Município editar normas de atuação urbanística para o seu território, especialmente para a cidade, provendo concretamente todos os assuntos que se relacionem com o uso do solo urbano, as construções, os equipamentos e as atividades que nele se realizam e de que dependem a vida e o bem-estar da comunidade local.

Neste sentido, pode o Município implementar política pública para a regularização dos imóveis urbanos, para fins de Escrituração e Registro Público, analisada a legitimidade da alegação dos requerentes e a validade jurídica dos documentos apresentados.

Postas estas considerações, passo à análise do bojo probatório.

A Requerente protocolou neste este Setor pedido de expedição de Título de Domínio, originando processo administrativo nº 00.004/2015, instruído com documentos de fls.04/20; 22/25.

Alega, em apertada síntese, que possui imóvel há mais de cinco anos, localizado na zona urbana, sobre o qual exerce posse para fins de moradia, não possuindo qualquer outro imóvel urbano ou rural.

Da análise dos autos (fls.05/13), constata-se que a Requerente adquiriu, através de contrato particular de compra e venda, o terreno sobre o qual fora construído o imóvel objeto do presente pedido. O contrato de compra e venda é

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



datado de 27 de janeiro de 1999 (há mais de dezessete anos!). Desta maneira, comprovou a Requerente, pois, possuir justo título do imóvel objeto do pedido.

O imóvel está devidamente cadastrado no Setor de Tributos deste Município, figurando como contribuinte a Senhora Henriete Maria Rego Sousa, inscrição imobiliária número 01.01.075.0339.001 (fl.14). Da fl.23, consta Certidão Negativa de débitos tributários municipais.

De igual modo, o nome da Requerente consta dos cadastros das concessionárias de serviço público (serviço de água e esgoto) – fl.19, para aquele imóvel.

À fl.22, infere-se planta do imóvel, com as dimensões de comprimento e largura especificados, constatando-se que o mesmo é residencial, vale dizer, tem finalidade de moradia.

À fl.16 consta Avaliação Imobiliária, assinado por engenheiro civil, certificando que imóvel possui as seguintes medidas: 8,90m (oito metros e noventa centímetros) de largura, por 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros) de comprimento, perfazendo uma área total de 191,30m² (cento e noventa e um inteiros e trinta centésimos de metros quadrados); num perímetro de 60,8m; limitando-se a Oeste com a propriedade da Sra. Adriana Pereira Oliveira, a Leste com a propriedade do Sr. Antônio Francisco da Costa, ao Norte com a Praça 06 de Julho, e ao Sul com o Sr. Isac Barros Silva.

Do Levantamento Planimétrico do Imóvel *sub oculis* (fls.36/37), feito por engenheiro civil, comprova-se que o imóvel tem área total de 191,30m² (cento e noventa e um inteiros e trinta centésimos de metros quadrados), num perímetro de 60,8m (sessenta vírgula oito metros), com as seguintes confrontações: Norte com a Praça 06 de Julho; ao Sul com Isac Barros Silva; ao Leste Antônio Francisco da Costa e a Oeste com Adriana Pereira Oliveira.

Denota-se, ainda, do Memorial Descritivo (fl.37), o perímetro do imóvel: Partindo do marco 1 com coordenadas em UTM 23L 0750376, 8559660, junto a extrema entre a Praça 06 de Julho e Antônio Francisco da Costa; deste

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



segue por 8,9m até o marco 2 com coordenadas em UTM 23L 0750369, 8559665, estes limitando-se com a Praça 06 de Julho; deste segue por 21,5m até o marco 3, estes limitando-se com Adriana Pereira Oliveira; deste segue por 8,9m até o marco 4, estes limitando-se com Isac Barros Silva; deste segue por 21,5m até o marco 1 (marco inicial), estes limitando-se com Antônio Francisco da Costa, perfazendo um Perímetro de 60,8m e uma área de 191,30m².

Alega a Requerente que não possui outro imóvel, seja urbano ou rural. Tal afirmação é comprovada pela Certidão Negativa do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos desta Comarca (fl.25), a qual certifica que, quanto à Requerente "não se encontra registrado nenhum bem imóvel RURAL ou URBANO nesta Zona Circunscricional deste Ofício".

Além disso, foi acostada, à fl. 24, Certidão Negativa Cível, nada constando em nome da Requerente, denotando-se que a posse sempre fora exercida de forma mansa e pacífica, sem qualquer oposição judicial.

Notificados os confrontantes dos Requerentes para que tomassem conhecimento do pedido de expedição do título de domínio, fora-lhes assinalado o prazo de 10 (dez) dias para que, querendo, se manifestassem (fls.26/33). A confrontante Adriana Pereira Oliveira fora notificada pessoalmente, declarando por escrito que em nada tinha a opor ao presente requerimento (fls.26/27). Os demais confrontantes, Srs. Antônio Francisco da Costa e Isac Barros Silva, foram notificados pelo Diário Oficial do Município e por Edital (fls.28/33), dada a dificuldade de localização de seus parapeiros.

Considerando, pois: i) a política pública de regularização dos imóveis urbanos adotada pelo Município, cujos objetivos e diretrizes seguem o quanto disposto no art. 182 da Constituição Federal; na Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade -; na Lei 11.977/09 e na Lei Municipal nº 551/13; ii) as atribuições do Setor de Título de Domínio e iii) a verificação da legitimidade das alegações da R.; e a validade jurídica dos documentos apresentados, infere-se que **PROCEDE** o requerimento da Requerente.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Assim, à vista do exposto e de tudo que nos autos consta, **OPINA** este, que subscreve, pela **EMISSÃO DO TÍTULO DE DOMÍNIO** do imóvel residencial situado à Praça 06 de Julho, centro desta cidade, em nome de **HENRIETE MARIA RÊGO SOUZA**, já qualificada nos autos, imóvel este com a seguinte dimensão e confrontação: 8,90m (oito metros e noventa centímetros) de largura, por 21,50m (vinte e um metros e cinquenta centímetros) de comprimento, perfazendo uma área total de 191,30m² (cento e noventa e um inteiros e trinta centésimos de metros quadrados); num perímetro de 60,8m; limitando-se a Oeste com a propriedade da Sra. Adriana Pereira Oliveira, a Leste com a propriedade do Sr. Antônio Francisco da Costa, ao Norte com a Praça 06 de Julho, e ao Sul com o Sr. Isac Barros Silva.

O referido imóvel possui o seguinte perímetro: Partindo do marco 1 com coordenadas em UTM 23L 0750376, 8559660, junto a extrema entre a Praça 06 de Julho e Antônio Francisco da Costa; deste segue por 8,9m até o marco 2 com coordenadas em UTM 23L 0750369, 8559665, estes limitando-se com a Praça 06 de Julho; deste segue por 21,5m até o marco 3, estes limitando-se com Adriana Pereira Oliveira; deste segue por 8,9m até o marco 4, estes limitando-se com Isac Barros Silva; deste segue por 21,5m até o marco 1 (marco inicial), estes limitando-se com Antônio Francisco da Costa, perfazendo um Perímetro de 60,8m e uma área de 191,30m².

Publique-se o inteiro teor deste Parecer no Diário Oficial do Município e em edital, para o devido conhecimento de terceiros e interessados, ressaltando a existência do prazo de 05 (cinco) dias para impugnação, por escrito, perante o Setor de Título de Domínio da Prefeitura Municipal.

A publicação do edital será feita resumidamente constando as medidas, características e confrontações do imóvel; os nomes e posse cuja titulação fora deferida e; nome e endereço dos Requerentes, localização e denominação, se houver, da área onde se localiza o imóvel.

Após o decurso do prazo, o que será certificado, retornem os autos para as providências finais.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA, CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Macaúbas, Bahia, 17 de Fevereiro de 2016.

EDIVAN REGO SILVA

Assessor Jurídico

OAB/BA 43.299

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Praça Imaculada Conceição | 1250 | Centro | Macaúbas-Ba

pmmacaubas.ba.ipmbrasil.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
1ED251E4E029DD2F3969FCA61FF2EEEC

Prefeitura Municipal de Macaúbas



SETOR DE TÍTULO DE DOMÍNIO

PROCESSO Nº 00.005/2015

REQUERENTE: EDSON DA SILVA REIS

PARECER

Vistos e examinados,

EDSON DA SILVA REIS, brasileiro, maior, capaz, casado, filho de João Francisco dos Reis e Ana Júlia da Silva Reis, RG nº 11.650.907-40, SSP/BA, CPF nº 984.282.09*-**, residente e domiciliado à Rua São João 2, S/N, Alto da Santa Cruz, nesta cidade, protocolou junto a este Setor requerimento de **EXPEDIÇÃO DE TÍTULO DE DOMÍNIO**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

Alega o Requerente que possui imóvel urbano, localizado à Rua São João 2, S/N, Alto da Santa Cruz, centro desta cidade. Aduz possuir como sua área urbana de 186,00 m² (cento e oitenta e seis metros quadrados), com perímetro de 66m, por mais de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia e de sua família, não sendo proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Requereu a expedição do Título de Domínio para o referido imóvel, haja vista as disposições estampadas na Constituição Federal, bem como nas diretrizes gerais da política urbana das Leis 10.257/01 – Estatuto da Cidade; 11.977/09 e da Lei Municipal nº 511/13.

Instruiu o processo administrativo com documentos de fls.04/28.

Às fls.30/35 constam notificações pessoais aos confrontantes do Requerente, Srs. Liberato Alves da Silva, Jeferson Luiz Santos Góes e João Costa Queiroz, tendo os mesmos declarado por escrito (fls.30/35) que em nada se opõem ao requerimento do R.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



À fl.37 consta determinação de remessa dos autos ao setor de Engenharia desta Prefeitura, para a confecção do Levantamento Planimétrico e Memorial Descritivo do imóvel, devidamente acostados às fls.38/39.

Sem necessidade de novas diligências.

Contados e preparados, vieram os autos conclusos para o Parecer.

É o que importa relatar.

Passo a opinar.

A posse consiste numa relação de pessoa e coisa, fundada na vontade do possuidor, criando mera relação de fato. Consiste na exteriorização do direito de propriedade. A propriedade, por sua vez, é a relação entre a pessoa e a coisa, que assenta na vontade objetiva da lei, implicando um poder jurídico e criando uma relação de direito.

Assevera o Requerente possuir imóvel localizado à Rua São João 2, S/N, Alto da Santa Cruz, nesta cidade, há mais de cinco anos. Aduz, ainda, que o referido bem se destina à moradia, não possuindo qualquer outro bem imóvel, seja urbano ou rural.

O direito à moradia foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, *caput, ipso iure*:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Por seu turno, o art. 5º, XXIII, do mesmo diploma, assegura que a propriedade atenderá a sua função social.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-09


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



O cumprimento da função social da propriedade urbana tem por finalidade a integração da sociedade no processo de desenvolvimento nacional e de uma melhor distribuição de terras, pautada tanto pela justiça quanto pela moral. Assim, é válido mencionar que a garantia emprestada pelo princípio da função social ao direito de propriedade visa assegurar o exercício pleno e efetivo de outro princípio estrutural do Estado Democrático, o da dignidade da pessoa humana, inserida no art. 1º, III, da Constituição Federal.

Ademais, a função social da propriedade também está inserta no Título VII, Capítulo I, da Carta Magna, ao dispor que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados, dentre outros princípios, a função social da propriedade.

O direito de propriedade permeia todo o texto constitucional referente à política urbana (arts. 182 e 183) e à política agrícola e fundiária (arts. 184 a 191). Em face destes dispositivos constitucionais, não se pode sustentar o direito de propriedade sobre bases exclusivamente privatísticas, consubstanciadas em regras consagradoras de uma perene prevalência da esfera individual sobre a coletiva.

O direito à moradia é assegurado, também, pelo art. 183 da Constituição Federal. Vejamos:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

(...) omissis

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000,
Fone/Fax: (71) 3473-1461 / 1462
CNPJ: 13.782.461/0001-09

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



O presente dispositivo é regulamentado pela Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, dando outras providências.

O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Nesse mister, a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, dentre outras diretrizes, à garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana; à moradia; ao saneamento ambiental; à infraestrutura urbana; ao planejamento do desenvolvimento das cidades, de modo a corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Também constitui diretriz da política urbana a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Para fins de implementação dos vetores da política pública urbana trazida pelo Estatuto da Cidade, poderão ser utilizados, dentre outros instrumentos, o planejamento municipal, em especial planos, programas e projetos setoriais, além dos institutos jurídicos e políticos da regularização fundiária; da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e a legitimação de posse (art. 4º, III, “g”; V, “q”, “t” e “u”).

Ainda neste sentido, dispõe a Carta Magna sobre a política de desenvolvimento urbano, disciplinando:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



§ 1º Omissis

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Ab initio, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Pela diretriz Constitucional, é possível o estabelecimento de uma política de desenvolvimento urbano com vistas a garantir as funções sociais da cidade e o bem-estar de todos (art. 182 da CF).

Cabe, portanto, ao Poder Público, a gestão do espaço geográfico denominado cidade, garantindo a todos os cidadãos o bem-estar preconizado pela Constituição Federal. A ação do Poder Público para gerir as cidades em busca de sustentabilidade se dá através da implementação de políticas públicas. As políticas públicas *"são programas de ação governamental que resultam de processos ou conjunto de processos – eleitoral, legislativo, administrativo, orçamentário, judicial – juridicamente regulados, visando a coordenar os meios à disposição do Estado e as atividades privadas, para a realização de objetivos socialmente relevantes e politicamente determinados"* (BUCCI, 2006, p.39).

E é justamente este o intuito da presente política pública de regularização dos imóveis urbanos, através da expedição do Título de Domínio, implementada por este Município, cujo objetivo pauta-se no Registro e Escrituração dos imóveis irregulares.

A questão habitacional e de uso e ocupação do solo urbano figuram dentre os inúmeros problemas enfrentados pelo Poder Público na gestão das cidades. Para que a administração pública consiga promover justiça social, cidadania e a sustentabilidade da cidade, terá de se debruçar, obrigatoriamente, sobre essas questões.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (71) 3473-1461 / 1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



O art. 2º, XIV, do Estatuto da Cidade, permite o desenvolvimento de política urbana de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideras a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Conforme os vetores da presente política de regularização dos imóveis urbanos, o Título de Domínio visa à regularização dos imóveis, de modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

A presente política pública observa, além das diretrizes urbanas estabelecidas Constituição Federal e nas Leis 10.257/01, 11.977/09 e na Lei Municipal nº 511/13, os princípios da ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitualidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, além da articulação com políticas setoriais de habitação.

Neste mister, disciplina a Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A regularização dos imóveis traz segurança jurídica ao particular, ajudando a melhorar a qualidade de vida da população. Por outro lado, ao Município é possível, com a referida regularização, implementar uma melhor política pública e estender, ainda mais, melhorias aos bairros cujos imóveis estejam regularizados.

Ensina o doutrinador Hely Lopes Meireles:

A competência dos Municípios em assuntos de Urbanismo é ampla, e decorre do preceito constitucional que lhes

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000,
Fone/Fax: (77) 3473-1461 / 1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



assegura autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I), promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII) e, ainda, executar a política de desenvolvimento urbano de acordo com as diretrizes fixadas pela União (art. 182). Visando ao urbanismo, precipuamente, à ordenação espacial e à regulação das atividades humanas, que entendem com as quatro funções sociais - habitação, trabalho, recreação, circulação -, é obvio que cabe ao Município editar normas de atuação urbanística para o seu território, especialmente para a cidade, provendo concretamente todos os assuntos que se relacionem com o uso do solo urbano, as construções, os equipamentos e as atividades que nele se realizam e de que dependem a vida e o bem-estar da comunidade local.

Neste sentido, pode o Município implementar política pública para a regularização dos imóveis urbanos, para fins de Escrituração e Registro Público, analisada a legitimidade da alegação dos requerentes e a validade jurídica dos documentos apresentados.

Postas estas considerações, passo à análise do bojo probatório.

O Requerente protocolou neste este Setor pedido de expedição de Título de Domínio, originando processo administrativo nº 00.005/2015, instruído com documentos de fls.04/28.

Alega, em apertada síntese, que possui imóvel há mais de cinco anos, localizado na zona urbana, sobre o qual exerce posse para fins de moradia, não possuindo qualquer outro imóvel urbano ou rural.

Da análise dos autos (fls.05/06), constata-se que o Requerente adquiriu, através de contrato particular de doação de pai para filho, o terreno sobre o qual fora construída a casa objeto do presente pedido. Malgrado o contrato de doação ter sido formalizado em 15 de dezembro de 2015, consta, em sua CLÁUSULA 2ª, que *"Declara o DOADOR que, apesar do presente instrumento ser formalizado na presente data, o DONATÁRIO já exerce posse do imóvel há mais de cinco anos, tendo, inclusive, edificado o mesmo, à sua expensa"*.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461 / 1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Desta maneira, comprovou o Requerente, pois, possuir o justo título do imóvel objeto do pedido.

O imóvel está devidamente cadastrado no Setor de Tributos deste Município, figurando como contribuinte o Senhor Edson da Silva Reis, inscrição imobiliária número 01.11.055.0221.001 (fl. 16). Da mesma folha, consta Certidão Negativa de débitos tributários municipais.

De igual modo, o nome do Requerente consta dos cadastros das concessionárias de serviço público (serviço de água e esgoto) – fl.10, para aquele imóvel, onde se infere que houve a transferência de nome do João Francisco dos Reis para Edson da Silva Reis.

Da fl.22 infere-se planta do imóvel, com as dimensões de comprimento e largura especificados, constatando-se que o mesmo é residencial, vale dizer, tem finalidade de moradia. Do Alvará de Licença de fl.18, é possível constatar que a área efetivamente construída foi de 101,12m² de piso útil.

À fl.23 consta Avaliação Imobiliária, assinado por engenheiro civil, certificando que imóvel possui as seguintes medidas: 8,00m (oito metros) de largura por 25,00m (vinte e cinco metros) de comprimento, perfazendo uma área total de 200m² (duzentos metros quadrados); limitando-se ao Norte com a Travessa da Rua São João, ao Sul com a propriedade de Sr. Liberato Alves da Silva, a Leste com a propriedade do Sr. Jeferson Luiz Santos Góes, e a Oeste, com a propriedade do Sr. João da Costa Queiroz.

Do Levantamento Planimétrico do Imóvel *sub oculis* (fls.38/39), feito por engenheiro civil, comprova-se que o imóvel tem área total de 200m² (duzentos metros quadrados), num perímetro de 66m (sessenta e seis metros), com as seguintes confrontações: Norte com a Travessa São João 2; ao Sul com Liberato Alves da Silva; a Leste com Jeferson Luiz Santos Góes e a Oeste com João da Costa Queiroz.

Denota-se, ainda, do Memorial Descritivo (fl.39), a descrição do Perímetro do imóvel: Partindo do marco 1 com coordenadas em UTM 23L

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000,
Fone/Fax: (77) 3473-1461 / 1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



0749475, 8559780, junto a extrema entre a Travessa São João 2 e João da Costa Queiroz; deste segue por 8m até o marco 2 com coordenadas em UTM 23L 0749467, 8559779, estes limitando-se com a Travessa da Rua São João 2; deste segue por 25m até o marco 3 com coordenadas em UTM 23L 0749479, 8559757, estes limitando-se com Jeferson Luiz Santos Góes; deste segue por 8m até o marco 4 com coordenadas em UTM 23L 0749489, 8559759, estes limitando-se com Liberato Alves da Silva; deste segue por 25m até o marco 1 (marco inicial), estes limitando-se com João da Costa Queiroz, perfazendo um Perímetro de 66m e uma área de 200m².

Alega o Requerente que não possui outro imóvel, seja urbano ou rural. Tal afirmação é comprovada pela Certidão do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos desta Comarca (fl.25), a qual certifica que, quanto ao Requerente, "*Não se encontra registrado nenhum imóvel RURAL ou URBANO nesta Zona Circunscricional deste Ofício*".

Além disso, fora acostada, à fl. 26, Certidão Negativa Cível, nada constando em nome do Requerente, denotando-se que a posse sempre fora exercida de forma mansa e pacífica, sem qualquer oposição judicial.

Notificados pessoalmente os confrontantes do Requerente para que tomassem conhecimento do pedido de expedição do título de domínio, foralhes assinalado o prazo de 10 (dez) dias para que, querendo, se manifestassem (fls.30/35). Os confrontantes, Srs. João Costa de Queiroz, Jeferson Luis Santos Góes e Liberato Alves da Silva, declararam por escrito que em nada se opõem ao presente requerimento.

Considerando, pois: i) a política pública de regularização dos imóveis urbanos adotada pelo Município, cujos objetivos e diretrizes seguem o quanto disposto no art. 182 da Constituição Federal; na Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade -; na Lei 11.977/09 e na Lei Municipal nº 551/13; ii) as atribuições do Setor de Título de Domínio e iii) a verificação da legitimidade das alegações do R.; e a validade jurídica dos documentos apresentados, infere-se que **PROCEDE** o requerimento do Requerente.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (71) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Assim, à vista do exposto e de tudo que nos autos consta, **OPINA** este, que subscreve, pela **EMISSÃO DO TÍTULO DE DOMÍNIO** do imóvel residencial situado à Rua São João 2, S/N, nesta cidade em nome de **EDSON DA SILVA REIS**, já qualificado nos autos, imóvel este com a seguinte dimensão e confrontação: 8,00m (oito metros) de largura por 25,00m (vinte e cinco metros) de comprimento, perfazendo uma área total de 200m² (duzentos metros quadrados); limitando-se ao Norte com a Travessa da Rua São João, ao Sul com a propriedade de Sr. Liberato Alves da Silva, a Leste com a propriedade do Sr. Jeferson Luiz Santos Góes, e a Oeste, com a propriedade do Sr. João da Costa Queiroz.

O referido imóvel possui a seguinte descrição de Perímetro: Partindo do marco 1 com coordenadas em UTM 23L 0749475, 8559780, junto a extrema entre a Travessa São João 2 e João da Costa Queiroz; deste segue por 8m até o marco 2 com coordenadas em UTM 23L 0749467, 8559779, estes limitando-se com a Travessa da Rua São João 2; deste segue por 25m até o marco 3 com coordenadas em UTM 23L 0749479, 8559757, estes limitando-se com Jeferson Luiz Santos Góes; deste segue por 8m até o marco 4 com coordenadas em UTM 23L 0749489, 8559759, estes limitando-se com Liberato Alves da Silva; deste segue por 25m até o marco 1 (marco inicial), estes limitando-se com João da Costa Queiroz, perfazendo um Perímetro de 66m e uma área de 200m².

Publique-se o inteiro teor deste Parecer no Diário Oficial do Município e em edital, para o devido conhecimento de terceiros e interessados, ressaltando a existência do prazo de 05 (cinco) dias para impugnação, por escrito, perante o Setor de Título de Domínio da Prefeitura Municipal.

A publicação do edital será feita resumidamente constando as medidas, características e confrontações do imóvel; os nomes e posse cuja titulação fora deferida e; nome e endereço dos Requerentes, localização e denominação, se houver, da área onde se localiza o imóvel.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA, CEP: 46.500-000,
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05


www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Após o decurso do prazo, o que será certificado, retornem os autos para as providências finais.

Macaúbas, Bahia, 17 de Fevereiro de 2016.


EDIVAN REGO SILVA
Assessor Jurídico
OAB/BA 43.299

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461 / 1462.
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



SETOR DE TÍTULO DE DOMÍNIO

PROCESSO Nº 00.006/2015

REQUERENTE: EDITE MAGALHÃES PEREIRA

PARECER

Vistos e examinados,

EDITE MAGALHÃES PEREIRA, brasileira, maior, capaz, solteira, lavradora, filha de Francisco Rosalvo Pereira e Marli Magalhães Pereira, RG nº 11.254.905-51, SSP/BA, CPF nº 014.311.87*-**, nascida em 01/06/1984, residente e domiciliada à Travessa da Rua Boqueira, S/N, Alto do Alexandrino, nesta cidade, protocolou junto a este Setor requerimento de **EXPEDIÇÃO DE TÍTULO DE DOMÍNIO**, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

Alega a Requerente que possui imóvel urbano, localizado à Travessa da Rua Boqueira, S/N, Alto do Alexandrino, nesta cidade. Aduz possuir como sua área urbana de 227,00 m² (duzentos e vinte e sete metros quadrados), com perímetro de 62m, por mais de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia e de sua família, não sendo proprietária de outro imóvel urbano ou rural.

Requeru a expedição do Título de Domínio para o referido imóvel, haja vista as disposições estampadas na Constituição Federal, bem como nas diretrizes gerais da política urbana das Leis 10.257/01 – Estatuto da Cidade; 11.977/09 e da Lei Municipal nº 511/13.

Instrui o processo administrativo com documentos de fls.04/15.

Às fls.17/19 consta notificação aos confrontantes da Requerente, feita pelo Diário Oficial do Município e por Edital, tendo o prazo assinalado para manifestação transcorrido *in albis*.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461 / 1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

efscm
DAS/BA 43.209

Prefeitura Municipal de Macaúbas



À fl.23 fora determinado a remessa dos autos ao setor de Engenharia desta Prefeitura, para o Levantamento Planimétrico e Memorial Descritivo do imóvel, devidamente acostado às fls.24/25.

Sem necessidade de novas diligências.

Contados e preparados, vieram os autos conclusos para o Parecer.

É o que importa relatar.

Passo a opinar.

A posse consiste numa relação de pessoa e coisa, fundada na vontade do possuidor, criando mera relação de fato. Consiste na exteriorização do direito de propriedade. A propriedade, por sua vez, é a relação entre a pessoa e a coisa, que assenta na vontade objetiva da lei, implicando um poder jurídico e criando uma relação de direito.

Assevera a Requerente possuir imóvel localizado à Travessa da Rua Boqueira, S/N, Alto do Alexandrino, nesta cidade, há mais de cinco anos. Aduz, ainda, que o referido bem se destina à moradia, não possuindo qualquer outro bem imóvel, seja urbano ou rural.

O direito à moradia foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos e foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, *caput*, *ipsis literis*:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Ao seu turno, o art. 5º, XXIII, do mesmo diploma, assegura que a propriedade atenderá a sua função social.

O cumprimento da função social da propriedade urbana tem por finalidade a integração da sociedade no processo de desenvolvimento nacional

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461 / 1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Assinatura
DAS/BA 43.299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Nosso certo, nosso maior patrimônio.

e de uma melhor distribuição de terras, pautada tanto pela justiça quanto pela moral. Assim, é válido mencionar que a garantia emprestada pelo princípio da função social ao direito de propriedade visa assegurar o exercício pleno e efetivo de outro princípio estrutural do Estado Democrático, o da dignidade da pessoa humana, inserida no art. 1º, III, da Constituição Federal.

Ademais, a função social da propriedade também está inserta no Título VII, Capítulo I, da Carta Magna, ao dispor que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados, dentre outros princípios, a função social da propriedade.

O direito de propriedade permeia todo o texto constitucional referente à política urbana (arts. 182 e 183) e à política agrícola e fundiária (arts. 184 a 191). Em face destes dispositivos constitucionais, não se pode sustentar o direito de propriedade sobre bases exclusivamente privatísticas, consubstanciadas em regras consagradoras de uma perene prevalência da esfera individual sobre a coletiva.

O direito à moradia é assegurado, também, pelo art. 183 da Constituição Federal. Vejamos:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

(...) omissis

*afew
DAB/BA 43.299*

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



O presente dispositivo é regulamentado pela Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, dando outras providências.

O Estatuto da Cidade estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Nesse mister, a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, dentre outras diretrizes, à garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana; à moradia; ao saneamento ambiental; à infraestrutura urbana; ao planejamento do desenvolvimento das cidades, de modo a corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

Também constitui diretriz da política urbana a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerada a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Para fins de implementação dos vetores da política pública urbana trazida pelo Estatuto da Cidade, poderão ser utilizados, dentre outros instrumentos, o planejamento municipal, em especial planos, programas e projetos setoriais, além dos institutos jurídicos e políticos da regularização fundiária; da demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e a legitimação de posse (art. 4º, III, "g"; V, "q", "t" e "u").

Ainda neste sentido, dispõe a Carta Magna sobre a política de desenvolvimento urbano, disciplinando:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Assinatura
DAB/BA 43.299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



§ 1º Omissis

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Ab initio, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Pela diretriz Constitucional, é possível o estabelecimento de uma política de desenvolvimento urbano com vistas a garantir as funções sociais da cidade e o bem-estar de todos (art. 182 da CF).

Cabe, portanto, ao Poder Público, a gestão do espaço geográfico denominado cidade, garantindo a todos os cidadãos o bem-estar preconizado pela Constituição Federal. A ação do Poder Público para gerir as cidades em busca de sustentabilidade se dá através da implementação de políticas públicas. As políticas públicas *“são programas de ação governamental que resultam de processos ou conjunto de processos – eleitoral, legislativo, administrativo, orçamentário, judicial – juridicamente regulados, visando a coordenar os meios à disposição do Estado e as atividades privadas, para a realização de objetivos socialmente relevantes e politicamente determinados”* (BUCCI, 2006, p.39).

E é justamente este o intuito da presente política pública de regularização dos imóveis urbanos, através da expedição do Título de Domínio, implementada por este Município, cujo objetivo pauta-se no Registro e Escrituração dos imóveis irregulares.

A questão habitacional e de uso e ocupação do solo urbano figuram dentre os inúmeros problemas enfrentados pelo Poder Público na gestão das cidades. Para que a administração pública consiga promover justiça social, cidadania e a sustentabilidade da cidade, terá de se debruçar, obrigatoriamente, sobre essas questões.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Assinatura
01/02/2016 14:29:59

Prefeitura Municipal de Macaúbas



O art. 2º, XIV, do Estatuto da Cidade, permite o desenvolvimento de política urbana de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideras a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.

Conforme os vetores da presente política de regularização dos imóveis urbanos, o Título de Domínio visa à regularização dos imóveis, de modo a garantir o direito social à moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

A presente política pública observa, além das diretrizes urbanas estabelecidas Constituição Federal e nas Leis 10.257/01, 11.977/09 e na Lei Municipal nº 511/13, os princípios da ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitualidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental, além da articulação com políticas setoriais de habitação.

Neste mister, disciplina a Constituição Federal:

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

A regularização dos imóveis traz segurança jurídica ao particular, ajudando a melhorar a qualidade de vida da população. Por outro lado, ao Município é possível, com a referida regularização, implementar uma melhor política pública e estender, ainda mais, melhorias aos bairros cujos imóveis estejam regularizados.

Ensina o doutrinador Hely Lopes Meireles:

A competência dos Municípios em assuntos de Urbanismo é ampla, e decorre do preceito constitucional que lhes

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Handwritten signature and date:
02/02/16 13:39

Prefeitura Municipal de Macaúbas



assegura autonomia para legislar sobre assuntos de interesse local (art. 30, I), promover, no que couber, adequado ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, VIII) e, ainda, executar a política de desenvolvimento urbano de acordo com as diretrizes fixadas pela União (art. 182). Visando ao urbanismo, precipuamente, à ordenação espacial e à regulação das atividades humanas, que entendem com as quatro funções sociais - habitação, trabalho, recreação, circulação -, é obvio que cabe ao Município editar normas de atuação urbanística para o seu território, especialmente para a cidade, provendo concretamente todos os assuntos que se relacionem com o uso do solo urbano, as construções, os equipamentos e as atividades que nele se realizam e de que dependem a vida e o bem-estar da comunidade local.

Neste sentido, pode o Município implementar política pública para a regularização dos imóveis urbanos, para fins de Escrituração e Registro Público, analisada a legitimidade da alegação dos requerentes e a validade jurídica dos documentos apresentados.

Postas estas considerações, passo à análise do bojo probatório.

A Requerente protocolou neste este Setor pedido de expedição de Título de Domínio, originando processo administrativo nº 00.006/2015, instruído com documentos de fls.04/15.

Alega, em apertada síntese, que possui imóvel há mais de cinco anos, localizado na zona urbana, sobre o qual exerce posse para fins de moradia, não possuindo qualquer outro imóvel urbano ou rural.

Da análise dos autos (fls.05/06), constata-se que a Requerente adquiriu, através de contrato particular de compra e venda, o terreno sobre o qual fora construída a casa onde fixa domicílio. O contrato é datado de 20/01/2009, há mais de sete anos. Desta maneira, comprovou a Requerente, pois, possuir o justo título do imóvel objeto do pedido.

O imóvel está devidamente cadastrado no Setor de Tributos deste Município, figurando como contribuinte a Senhora EDITE MAGALHÃES PEREIRA, inscrição imobiliária número 01.02.352.0535.001 (fl. 07). À fl.08 consta Certidão Negativa de débitos tributários municipais.

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000,
Fone/Fax: (71) 3473-1461 / 1462
CNPJ: 13.782.461/0001-09

www.macaubas.ba.gov.br

*ref. 47.299
049/15A*

Prefeitura Municipal de Macaúbas



De igual modo, o nome do Requerente consta dos cadastros das concessionárias de serviço público (serviço de água e esgoto) – fls.10/11, para aquele imóvel.

Da fl.13 infere-se planta do imóvel, com as dimensões de comprimento e largura especificados, constatando-se que o mesmo é residencial, vale dizer, tem finalidade de moradia.

À fl.26 consta Avaliação Imobiliária, assinado por engenheiro civil, certificando que imóvel possui as seguintes medidas: 12,00m (doze metros) de largura por 19,00m (dezenove metros) de comprimento, medidas com angulação, perfazendo uma área total de 227,00m² (duzentos e vinte e sete metros quadrados); limitando-se ao Norte com a propriedade do Sr. Albino Oliveira Neves, ao Sul com a Travessa da Rua Boquira, a Leste com a propriedade do Sr. José de Oliveira Neves, e a Oeste, com a propriedade do mesmo Sr. José de Oliveira Neves.

Do Levantamento Planimétrico do Imóvel *sub oculis* (fls.24/25), feito por engenheiro civil, comprova-se que o imóvel tem área total de 227m² (duzentos e vinte e sete metros quadrados), num perímetro de 62m (sessenta e dois metros), com as seguintes confrontações: Norte com Albino Oliveira Neves; ao Sul com a Travessa da Rua Boquira; ao Leste com José de Oliveira Neves e a Oeste com o mesmo José de Oliveira Neves.

Denota-se, ainda, do Memorial Descritivo (fl.25), a descrição do Perímetro do imóvel: Partindo do marco 1 com coordenadas em UTM 23L 0751000, 8560740, junto a extrema entre a Travessa da Rua Boquira e José de Oliveira Neves; deste segue por 12m até o marco 2 com coordenadas em UTM 23L 0751012, 8560739, estes limitando-se com a Travessa da Rua Boquira; deste segue por 19m até o marco 3 com coordenadas de UTM 23L 0751015, 8560757, estes limitando-se com José de Oliveira Neves; deste segue por 12m até o marco 4 com coordenadas em UTM 23L 0751005, 8560760, estes limitando-se com Albino Oliveira Neves; deste segue por 19m

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Handwritten signature and stamp:
DAB/BA 43.299

Prefeitura Municipal de Macaúbas



até o marco 1 (marco inicial), estes limitando-se com José de Oliveira Neves, perfazendo um Perímetro de 62m e uma área de 227m².

Alega a Requerente que não possui outro imóvel, seja urbano ou rural. Tal afirmação é comprovada pela Certidão do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos desta Comarca (fl.14), a qual certifica que, quanto à Requerente, "*Não se encontra registrado nenhum imóvel RURAL ou URBANO nesta Zona Circunscricional deste Ofício*".

Além disso, fora acostada, à fl. 15, Certidão Negativa Cível, nada constando em nome da Requerente, denotando-se que a posse sempre fora exercida de forma mansa e pacífica, sem qualquer oposição judicial.

Por residirem em local incerto e não sabido, os confrontantes da Requerente foram notificados pelo Diário Oficial do Município e por Edital, tendo sido assinalado o prazo de dez dias para manifestação (fls.16/21). O prazo transcorreu *in albis*, conforme certidão de fl.22.

Considerando, pois: i) a política pública de regularização dos imóveis urbanos adotada pelo Município, cujos objetivos e diretrizes seguem o quanto disposto no art. 182 da Constituição Federal; na Lei 10.257/01 – Estatuto da Cidade -; na Lei 11.977/09 e na Lei Municipal nº 551/13; ii) as atribuições do Setor de Título de Domínio e iii) a verificação da legitimidade das alegações do R.; e a validade jurídica dos documentos apresentados, infere-se que **PROCEDE** o requerimento do Requerente.

Assim, à vista do exposto e de tudo que nos autos consta, **OPINA** este, que subscreve, pela **EMISSÃO DO TÍTULO DE DOMÍNIO** do imóvel residencial situado à Travessa da Rua Boqueira, S/N, Alto do Alexandrino, nesta cidade, em nome de **EDITE MAGALHÃES PEREIRA**, já qualificada nos autos, imóvel este com a seguinte dimensão e confrontação: 12,00m (doze metros) de largura por 19,00m (dezenove metros) de comprimento, medidas com angulação, perfazendo uma área total de 227,00m² (duzentos e vinte e sete metros quadrados); limitando-se ao Norte com a propriedade do Sr. Albino Oliveira Neves, ao Sul com a Travessa da Rua Boqueira, a Leste com a

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.762.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



propriedade do Sr. José de Oliveira Neves, e a Oeste, com a propriedade do mesmo Sr. José de Oliveira Neves.

O referido imóvel possui a seguinte descrição de Perímetro: Partindo do marco 1 com coordenadas em UTM 23L 0751000, 8560740, junto a extrema entre a Travessa da Rua Boquira e José de Oliveira Neves; deste segue por 12m até o marco 2 com coordenadas em UTM 23L 0751012, 8560739, estes limitando-se com a Travessa da Rua Boquira; deste segue por 19m até o marco 3 com coordenadas de UTM 23L 0751015, 8560757, estes limitando-se com José de Oliveira Neves; deste segue por 12m até o marco 4 com coordenadas em UTM 23L 0751005, 8560760, estes limitando-se com Albino Oliveira Neves; deste segue por 19m até o marco 1 (marco inicial), estes limitando-se com José de Oliveira Neves, perfazendo um Perímetro de 62m e uma área de 227m².

Publique-se o inteiro teor deste Parecer no Diário Oficial do Município e em edital, para o devido conhecimento de terceiros e interessados, ressaltando a existência do prazo de 05 (cinco) dias para impugnação, por escrito, perante o Setor de Título de Domínio da Prefeitura Municipal.

A publicação do edital será feita resumidamente constando as medidas, características e confrontações do imóvel; os nomes e posse cuja titulação fora deferida e; nome e endereço dos Requerentes, localização e denominação, se houver, da área onde se localiza o imóvel.

Após o decurso do prazo, o que será certificado, retornem os autos para as providências finais.

Macaúbas, Bahia, 17 de Fevereiro de 2016.



EDIVAN REGO SILVA

Assessor Jurídico

OAB/BA 43.299

Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone/Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Prefeitura Municipal de Macaúbas



Pça. Imaculada Conceição, 1250,
Macaúbas-BA. CEP: 46.500-000.
Fone./Fax: (77) 3473-1461/1462
CNPJ: 13.782.461/0001-05

www.macaubas.ba.gov.br

Praça Imaculada Conceição | 1250 | Centro | Macaúbas-Ba

pmmacaubas.ba.ipmbrasil.org.br

Este documento foi assinado digitalmente por SERASA Experian
1ED251E4E029DD2F3969FCA61FF2EEEC