



PREFEITURA MUNICIPAL SERRA DO RAMALHO  
ESTADO DA BAHIA



## **CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 003/2025** **TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 003/2025**

**Processo administrativo nº 0001/2023.**

OUTORGANTE: **MUNICÍPIO DE SERRA DO RAMALHO/BA**, pessoa jurídica de direito público, unidade federativa, inscrito no CNPJ sob nº 16.417.784/0001-98, com sede na Rua Acre, S/N - Centro, no município de Serra do Ramalho/BA, representado pelo Sr. **ELI CARLOS DOS ANJOS SANTOS**, Prefeito Municipal deste Município.

OUTORGADO(S): **ALECI DA SILVA OLIVEIRA**, brasileiro (a), solteiro (a), comerciante (a), nascido (a) em 27/07/1973, natural de Candiba/BA, filho (a) de Baldoino Antonio De Oliveira e de Joana Da Silva Oliveira, portador (a) da carteira de identidade (RG) nº 06.649.562-89, expedida pela SSP/BA em 10/08/2018, inscrito no CPF sob nº 690.361.445-15, residente e domiciliado no Lote 18, quadra 64, av central norte, por do sol, agrovila 09, no município de Serra do ramalho/BA- CEP: 47.634.210

Por este ato, o OUTORGANTE, no uso de suas atribuições legais e de acordo com o disposto na Lei Orgânica Municipal, na Lei Federal nº 13.465/17, no Decreto Executivo Federal nº 9.310/18 e no Decreto Executivo Municipal nº 161/23, confere, ao(s) OUTORGADO(s), acima qualificado(s), o presente ***TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA***, com efeito de escritura pública, como meio de aquisição originária do domínio, para fins de constituir em seu favor a propriedade definitiva do imóvel abaixo descrito e especificado, reconhecido expressamente como “núcleo urbano informal consolidado” de posse e domínio do Beneficiário.

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE SERRA DO RAMALHO

|   |  |                                |   |
|---|--|--------------------------------|---|
| <p><b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b></p>                         | <p><b>IMÓVEL: Lote Urbano, n.º 18, da Quadra 64, localizado na av central norte, Bairro por do sol, no Município de Serra do Ramalho – BA, Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P-01, de coordenadas N N 8.502.771,37m e E 653.007,35 m deste, segue confrontando com A AVENIDA CENTRAL NORTE, SERRA DO RAMALHO-BA , com os seguintes azimutes e distâncias 102°00'51" e 10,34 m até o vértice P-02, de coordenadas N 8.502.769,22m e E 653.017,47 m deste, segue confrontando com a A INSCRIÇÃO IMOBILIARIA: 0102.0450288.001, com os seguintes azimutes e distâncias: 192°48'07" e 30,23 m até o vértice P-03, de coordenadas N N 8.502.739,74m e E 653.010,77 m; deste, segue confrontando com A INSCRIÇÃO IMOBILIARIA: 0102.0450164.001, com os seguintes azimutes e distâncias: 283°26'40" e 10,40 até o vértice P-04, de coordenadas N 8.502.742,16m e E 653.000,65 m deste, segue confrontando com A INSCRIÇÃO IMOBILIARIA: 0102.0450268.001 com os seguintes azimutes e distância: 12°55'31" e 29,97 m até o vértice P-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 45°00', fuso -23, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.</b></p> |                                |   |
| <p><b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b></p>                       | <p>01.02.0450.278.001</p>  | <p><b>ESPÉCIE DE REURB</b></p> | <p>Regularização Fundiária Urbana de interesse específico (REURB-E)</p> |
| <p><b>DIREITO REAL CONCEDIDO</b></p>                      | <p>PROPRIEDADE</p>   |                                |   |
| <p><b>VALOR DE AVALIAÇÃO</b></p>                          | <p>R\$: 158.355,24 ( cento e cinquenta e oito mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos).</p>   |                                |   |
| <p><b>TAXA DE SERVIÇO RECOLHIDA</b></p>                   | <p>R\$: 855,24 (oitocentos e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos) conforme Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 621236 .</p>  |                                |   |
| <p><b>REGISTRO ANTERIOR</b></p>                           | <p>Nada Consta.</p>  |                                |   |
| <p><b>PROPRIETÁRIO REGISTRAL ANTERIOR (se houver)</b></p> | <p>Nada Consta.</p>  |                                |   |
| <p><b>DOCUMENTO(S) APRESENTADO(S)</b></p>                 | <p>Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Bom Jesus da Lapa/BA em 24/04/2024, sob o número 9494, Livro B;73 Pag: 262 e demais documentos constantes da carga do processo.</p>   |                                |   |
| <p><b>ÁREA CONSTRUÍDA (m²)</b></p>                        | <p><b>1.1) Quadro de áreas:</b><br/> A) <b>Area do lote:</b> 312,13m², 10,34 m de frente, 10,40 m de fundo, 30,23 m do lado direito, e 29,97 m do lado esquerdo.<br/> B) <b>Areas da edificação:</b><br/> b.1) area construida= 150, 00m²<br/> b.2) area util= 134,91,m²<br/> b.3) area de cobertura= 150,00m²<br/> <b>1.2) Descrição:</b></p>   |                                |   |

**A) Pavimento terreo** : com area de 150,00m<sup>2</sup>

a.1) na area interna|:

**A.1)** 1(um) ponto comercial 1 com area de 82,55m<sup>2</sup>;

**A.2)** 1( um) ponto comercial 2 com area de 45,95m<sup>2</sup>;

**A.3)** 1 (uma) escada com uma area de 4,5m<sup>2</sup>;

**A.4)** 1 (um) banheiro 1 com area de 2,35m<sup>2</sup>;

**A.5)** 1 (um) banheiro 2 com area de 3,50m<sup>2</sup>;

A cosntrução foi edificada em : alvenaria de blocos ceramicos, estrutura de concreto armado de abertura feita com laje e telhas de fibrocimento.

1.Fica constando que o(s) OUTORGADO(S) acima atendeu (eram), todas as exigências da Lei Federal nº 13.465/17 e do Decreto Executivo Municipal n 161/2023, enquadrando-se no procedimento da REURB-E.

2.Foram realizadas todas as exigências legais previstas nas normas em vigor, tendo sido notificados eventual(is) proprietário(s) do imóvel, confrontante(s), terceiro(s) interessado(s) e as Fazendas Públicas da União (Superintendência de Patrimônio da União – SPU) e do INCRA.

3.O presente título constitui **FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE**, conferido por ato do Poder Público em favor daquele que detém em área pública ou possui em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de **núcleo urbano informal consolidado** existente em 22 de dezembro de 2016, e assim reconhecido expressamente por ato do Poder Público Municipal. De tal modo, reconhece-se expressamente que o imóvel trata-se de núcleo urbano informal consolidado, na forma da lei. A unidade imobiliária ficará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem (quando existente), exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado, nos termos do art. 23 da Lei Federal nº 13.465/18.

4.O presente título tem força de título executivo extrajudicial e é título hábil a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, independentemente de manifestação do Ministério Público ou decisão judicial. Tratando-se de ato administrativo, ademais, goza de fé pública e presunção relativa de veracidade e legitimidade (presunção *juris tantum*).

5.Fazem parte integrante deste instrumento os ANEXOS a seguir relacionados: **a) ANEXO 1** (Termo de Compromisso); **b) ANEXO 2** (Memorial descrito e Planta); **c) ANEXO 3** (cópia do RG e CPF do Outorgado); **d) ANEXO 4** (Certidão de nascimento ou casamento do Outorgado); **e) ANEXO 5** (Comprovante de quitação da taxa de serviço REURB).

**Serra do Ramalho/BA, 27 De Março De 2025**

ELI CARLOS DOS ANJOS SANTOS

Prefeito Municipal

SERRA DO RAMALHO

13 DE MAIO

ALINE TAVARES

Coordenadora Geral da REURB

1989

De acordo:

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE SERRA DO RAMALHO

beneficiário (nome completo)

Outorgado/Beneficiário



## CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 003/2025

### TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 003/2025

Processo administrativo nº 0001/2023.

#### ANEXO 1

#### TERMO DE COMPROMISSO

As partes declaram ciência e corroboram as cláusulas abaixo especificadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DA OCUPAÇÃO E POSSE:** O(s) OUTORGADO(S), então na qualidade de possuidor(es)/ocupante(s), acima qualificado(a), juntamente com as testemunhas signatárias, que corroboram e atestam a veracidade deste instrumento, abaixo qualificadas, DECLARARAM, para os devidos fins e direitos, e principalmente para fins de REURB, tendo demonstrado, ademais, por diversos meios de prova constantes do procedimento administrativo acima especificado, que o(s) OUTORGADO(S) detém/detêm o domínio fático, com posse mansa, pacífica, ininterrupta, contínua, duradoura, justa, de boa-fé e com justo título, como coisa de sua propriedade (animus domini), pelo período necessário para constituir propriedade, do terreno acima descrito.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA:** Por meio do presente instrumento e na melhor forma de direito, o OUTORGANTE confere ao(s) OUTORGADO(S), mediante a quitação da taxa de serviço previamente recolhida, para fins de regularização fundiária urbana, como meio de LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA, o DIREITO DE PROPRIEDADE do imóvel acima descrito, sendo certo que o mesmo está perfeitamente individualizado e identificado no levantamento topográfico aprovado.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA INEXISTÊNCIA DE LITÍGIO:** Sobre o referido imóvel ficou comprovado não existir qualquer litígio, ônus real ou ação real ou pessoal reipersecutória, mediante declaração das partes interessadas e apresentação das certidões competentes. Não obstante, eventual existência de procedimento de usucapião, ação possessória ou petítoria sobre o referido imóvel eventualmente ocultadas ou não declaradas devem ser renunciadas e extintas pelo(s) OUTORGADO(S), não pendendo qualquer discussão sobre a propriedade ou outro direito real acerca do imóvel ora concedido.

**CLÁUSULA QUARTA – DA POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** O direito de propriedade concedido pelo presente título pode ser transferido, onerosa ou gratuitamente, *inter vivos* ou *causa mortis*, a título universal ou singular, a qualquer tempo, logo após a realização do seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, observadas as demais cláusulas.

**CLÁUSULA QUINTA – DA POSSIBILIDADE DE ONERAÇÃO DO BEM IMÓVEL:** O imóvel objeto deste título pode ser dado em direito real de garantia (hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, etc.) livremente, sem qualquer restrição, para qualquer instituição financeira pública ou privada ou pessoa física ou jurídica, como garantia de financiamento, independentemente da destinação do valor do financiamento ou empréstimo.

**Parágrafo único.** O contrato bancário ou escritura pública com pacto adjeto de garantia real pode ser registrado conjuntamente com o presente título ou ato contínuo, podendo, pois, ser elaborado, firmado e assinado pelas partes interessadas antes mesmo do seu registro, devendo, todavia, ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis conjuntamente com o presente título.

**CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES:** O(s) OUTORGANTE(S) poderão edificar construções ou realizar benfeitorias livremente, dentro dos parâmetros estabelecidos pelo código de posturas e a legislação municipal e observadas eventuais limitações administrativas ou ambientais existentes, sempre atendendo a função social da propriedade.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO OBJETO DA REURB:** O memorial descritivo e planta que integram este título referem-se exclusivamente à regularização fundiária do terreno (terra-nua). As benfeitorias, acessões, edificações e demais construções existente sobre o terreno e que, portanto, são factualmente parte integrante e indissociável do imóvel, devem ser cadastradas junto ao Setor de Tributos da Prefeitura Municipal e obrigatoriamente averbadas no Cartório de Registro de Imóveis de Bom Jesus da Lapa/BA juntamente com o registro do presente título, apresentando-se todos os documentos exigidos pela legislação em vigor (CND INSS, ARO, alvará de construção, carta de habite-se, etc.).

**CLÁUSULA OITAVA – DO PROCEDIMENTO:** Foram realizadas todas as diligências e procedimentos exigidos pela legislação em vigor, tendo ocorrido a ciência da União, do Estado, e dos órgãos e entidades municipais interessados, pessoalmente; a notificação dos eventuais titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel concedido e da matrícula dos imóveis confinantes também foi realizada; bem como, por meio de edital publicado em jornal, dando ampla publicidade.

**Parágrafo Primeiro.** O imóvel objeto de regularização fundiária urbana constante deste título constitui parte integrante de núcleo informal urbano, não tendo sido possível realizar, por quaisquer outros modos, a titulação de seus ocupantes, na forma do inc. II e III do art. 11 da Lei Federal nº 13.465/17.

**Parágrafo Segundo.** O presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA constitui instrumento de aquisição originária da propriedade, pelo que quaisquer gravames eventualmente incidentes sobre o imóvel ficam afastados, ressalvada eventual decisão judicial em contrário, na forma do inc. VII do art. 11 da Lei Federal nº 13.465/17.

**Parágrafo Terceiro.** Este título é parte integrante da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) especificada acima, na forma do inc. V do art. 11 da Lei Federal nº 13.465/17.

**Parágrafo Quarto.** Foram observados estritamente a legalidade e o procedimento para REURB constante da Lei Federal nº 13.465/17 e do Decreto Executivo Municipal nº 11/18, bem como das normas ambientais e urbanísticas em vigor, tendo sido concedido o presente título após parecer favorável dos agentes públicos municipais que compõem a Comissão de REURB e decisão final por autoridade do Prefeito Municipal.

**CLÁUSULA NONA – DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL:** O presente imóvel teve seu licenciamento ambiental aprovado pela Secretaria de Meio Ambiente, conforme as normas legais em vigor.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DA EFICÁCIA DO TÍTULO E DO PRAZO PARA REGISTRO:** O presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA concede a PROPRIEDADE DEFINITIVA ao Beneficiário, devendo ser protocolado e registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Bom Jesus da Lapa/BA para constituição do referido direito real até o prazo máximo e improrrogável de 180 (cento e oitenta dias), a contar da data de expedição deste título.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DA LIBERDADE DE CONTRATAR:** O direito real de propriedade ora concedido é outorgado livre de qualquer condição, termo, encargo ou outra cláusula restritiva. O(s) OUTORGADO(S) fica(m) obrigado(s) a observar a função social da propriedade, bem como eventuais limitações administrativas e ambientais.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO REQUERIMENTO DE REGISTRO DO DIREITO DE PROPRIEDADE E DEMAIS AVERBAÇÕES:** As partes, desde logo, e sempre na presença das testemunhas ao final nomeadas, requerem a realização da abertura de matrícula, registro e averbações que se fizerem necessárias em relação ao presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – FORO DE ELEIÇÃO:** Fica eleito o Foro da Comarca de BOM JESUS DA LAPA/BA para dirimir quaisquer questões porventura oriundas do presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justos e acertados, é expedido o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA, concedendo a propriedade definitiva em favor do(s) OUTORGADO(S), sendo numerado, rubricado e assinando o presente termo pelo Ilmo. Sr. *Prefeito Municipal de Serra do ramalho/BA*, como representante do Poder Executivo Municipal, o Sr. *Presidente da Comissão Municipal de REURB*, bem como pelo *OUTORGADO*.