



CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 001/2025 **TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 001/2025**

Processo administrativo nº 0011/2025.

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): **ALDENORA NUNES DA SILVA**, brasileiro (a), casado (a), empresário (a), nascido (a) em 04/11/1982, natural de Bom Jesus da Lapa/BA, filho (a) de Milton Gama Da Silva e de Maria Do Carmo Nunes Da Silva, portador (a) da carteira de identidade (RG) nº 0961719524, expedida pela SSP/BA em 06/02/2019, inscrito no CPF sob nº 007.238.485-99, e seu cônjuge, **LEONARDO IZIDORO DA SILVA**, brasileiro (a), autônomo, nascido (a) em 07/11/1974, natural de Saloá/PE, filho (a) de Amancio Izidoro Da Silva e de Maria Vania Da Silva, portador (a) da carteira de identidade (RG) nº 1143114710, expedida pela SSP/BA em 14/01/1999, inscrito (a) no CPF sob nº 031.299.104-50, casados entre si pelo regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 08/10/2011 (matricula nº 063651 01 55 2011 2 00028 072 0009916 15), residentes e domiciliados no Lote 05, quadra 19, baixada fluminense, agrovila 09, no município de Serra do Ramalho/BA- CEP: 47.631-305

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.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	IMÓVEL: Lote Urbano, n.º 05, da Quadra 19, localizado na Rua rondonia, Bairro baixada fluminense, no Município de Serra do Ramalho – BA, A poligonal inicia no ponto P1, de coordenadas UTM N=8.501.909,14m e E=654.317,89m referidas ao MC 45° WGr. Sistema Geocêntrico SIRGAS 2000; deste segue com azimute de 103°56'21" e distância de 31,21m, confrontando com LOTE 04, Inscrição 01.03.020.0045.001, até atingir o ponto P2, de coordenadas N 8.501.901,62m e E 654.348,18m; deste segue com azimute de 194°49'11" e distância de 11,62m, confrontando com RUA RONDONIA, até atingir o ponto P3, de coordenadas N 8.501.890,39m e E 654.345,20m; deste segue com azimute de 284°27'12" e distância de 30,86m, confrontando com LOTE 06, Inscrição 01.03.020.0086.001, até atingir o ponto P4, de coordenadas N 8.501.898,09m e E 654.315,32m; deste segue com azimute de 13°03'53" e distância de 6,96m, confrontando com LOTE 10, Inscrição 01.03.020.0175.001, até atingir o ponto P5, de coordenadas N 8.501.904,87m e E 654.316,89m; deste segue com azimute de 13°03'53" e distância de 4,38m, confrontando com LOTE 11, Inscrição 01.03.020.0185.001, até atingir o ponto P1, de coordenadas N 8.501.909,14m e E 654.317,89m, onde teve início a descrição deste perímetro.		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	01.03.020.0056.001	ESPÉCIE DE REURB	Regularização Fundiária Urbana de interesse específico (REURB-E)
DIREITO REAL CONCEDIDO	PROPRIEDADE		
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$: 99.705,96 (noventa e nove mil, setecentos e cinco reais, noventa e seis centavos).		
TAXA DE SERVIÇO RECOLHIDA	R\$: 780,19 (setecentos e oitenta reais e dezenove centavos) conforme Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº621237 .		
REGISTRO ANTERIOR	Nada Consta.		
PROPRIETÁRIO REGISTRAL ANTERIOR (se houver)	Nada Consta.		
DOCUMENTO(S) APRESENTADO(S)	Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Bom Jesus da Lapa/BA em 16/12/2024, sob o número 10033, Livro B:91, Pag: 71 e demais documentos constantes da carga do processo.		
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	<p>A) ÁREA DO LOTE: 356,25 m², sendo 11,62 m de frente, 11,34 m de fundo e 30,86 m ao lado direito e 31,21 m ao lado esquerdo.</p> <p>B) ÁREAS DA EDIFICAÇÃO: b.1) área construída total = 93,85 m² b.2) área útil total= 84,07 m² b.3) área de cobertura = 93,85 m²</p> <p>1.2) DESCRIÇÃO: A) PAVIMENTO TÉRREO: com área útil de 84,07 m².</p> <p>a.1) na área interna: - 1 (uma) Sala/TV, com área de 14,88 m²; - 1 (um) dormitório, com área de 11,70 m²; - 1 (um) dormitório, com área de 6,79 m²;</p>		

- 1 (um) b.w.c., com área de 3,28 m²; - 1 (uma) sala de jantar, com área de 12,32 m²; - 1 (uma) cozinha, com área de 12,32 m²; **a.2)** na área externa:
- 1 (uma) varanda, com 9,05 m². - 1 (uma) área de serviço, com área de 12,45 m²;
2) OUTRAS ESPECIFICAÇÕES A construção foi edificada em: **alvenaria de blocos cerâmicos e estrutura de concreto armado, com cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica**

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

ALINE TAVARES
Coordenadora Geral da REURB

De acordo:

beneficiário (nome completo)
Outorgado/Beneficiário



CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 001/2025

TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA Nº 001/2025

Processo administrativo nº 0011/2025.

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*.