



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA

Comarca de Juazeiro

1ª Vara de Feitos de Rel de Cons. Cível e
Comerciais

Travessa Veneza, S/N, 2º Andar, Alagadiço - CEP 48903-331,

Fone: 74-3614-7174, Juazeiro-BA - E-mail:

juazeiro1vfrcregpub@tjba.jus.br

juazeiro1vfrcregpub@tjba.jus.br

**CERTIDÃO DE REMESSA DA INTIMAÇÃO PARA O PORTAL
ELETRÔNICO**

Processo nº: **0304923-04.2018.8.05.0146**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade**
 Requerente: **BERNADETE DOS SANTOS ARAUJO - OFICIAL e
outro**
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal <<
 Nenhuma informação disponível >>
 Nome da Parte Passiva Principal << Nenhuma informação
 disponível >>

CERTIFICA-SE, que em 26/10/2018 o ato abaixo foi encaminhado para intimação no portal eletrônico.

Para: "Ministério Público do Estado da Bahia

Teor do ato: Ouça-se o Ministério Público.

Juazeiro (BA), 26 de outubro de 2018.

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1º VARA DE FEITOS DE RELAÇÕES CÍVEIS E COMERCIAIS DA COMARCA DE JUAZEIRO-BA

Processo nº: 0304923-04.2018.8.05.0146

Classe Assunto: Procedimento comum – Propriedade

Autor: Primeiro Ofício de Registro de Imóveis Juazeiro/BA

PARECER

MM., Juíza,

Tratam os autos do processo de regularização do Loteamento “Alto Juazeiro”, imóvel registrado sob a matrícula nº 22.937.

Inicialmente, o cartório do 1º ofício informa que diante das diversas manifestações e impugnações no presente processo de registro, vislumbrando uma melhor resolução do *quantum* discutido, remeteu a 1ª Vara de Feitos de Relações Cíveis e Comerciais desta comarca o presente processo, para que seja determinado o que for de direito.

Em impugnação colacionada às fls. 03/05, a Diocese de Juazeiro, por meio de seu advogado *in fine* assinado, afirma que foi expedido Decreto Episcopal nº 001/2018, o qual determinou a realização de auditoria interna com o objetivo de verificar possíveis falhas e indícios de vícios na administração do Patrimônio de Nossa Senhora das Grotas, bem como em contratos que regulamentam a execução da Regularização Fundiária de tal patrimônio.

Desse modo, requereu o interessado a suspensão por tempo indeterminado da execução do projeto de Regularização Fundiária no município de Juazeiro/BA, enquanto perdurarem as perícias e auditorias necessárias à elucidação de todos os pontos controversos, bem como o resguardo ao direito de terceiros.

Contudo, entre os bens outrora pertencentes à Diocese, encontra-se o imóvel presente na matrícula nº 22.937, o qual atualmente possui como proprietário a sociedade Alto Juazeiro Construções e Incorporações SPE LTDA, conforme protocolo de compra venda constante no registro colacionado às fls. 40/43.

A referida sociedade apresentou Manifestação à Impugnação em questão, informando que a Diocese requereu suspensão pelo prazo de 60 (sessenta dias) do ato de registro do Loteamento Alto Juazeiro.

Alegando o anteriormente mencionado, ou seja, que o bem foi adquirido de forma legítima, por meio de Escritura Pública de Contrato de Compra e Venda, afirma a sociedade que a suspensão do registro do Loteamento Alto Juazeiro pleiteada pela diocese fere completamente o direito líquido e certo da Requerente, pois impede que a mesma exerça seu legítimo papel de real proprietária do imóvel. Além disso, tal suspensão fere diretamente os interesses dos terceiros adquirentes dos lotes, tendo em vista que tal loteamento encontra-se em fase de conclusão e entrega.

Documentos colacionados às fls. 47/489.

Após, foram dada vistas ao Ministério Público.

É o relatório.

Observa-se que o Registro da Matrícula de nº 22.937 colacionado às fls. 40/43, indica que por meio de Escritura Pública de Compra e Venda referido imóvel foi adquirido pela sociedade Alto Juazeiro Construções e Incorporações SPE LTDA em compra feita ao Patrimônio de Nossa Senhora das Grotas – Diocese de Juazeiro, no dia 02 de abril de 2015, pelo valor de R\$ 630.888,00 (seiscentos e trinta mil e oitocentos e oitenta e oito reais).

Em primeiro momento, devemos analisar as disposições trazidas pelos art. 481 e 1.245 do CC/02:

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Observa-se que tais requisitos foram preenchidos, conforme se verifica no registro do imóvel colacionado às fls. 40/43. Pois, consta no registro público do imóvel a averbação de Escritura Pública de contrato de compra e venda sob o protocolo de nº 70.822, indicando os dados das partes envolvidas, bem como o valor negociado, assim, após tal averbação, temos a transmissão definitiva entre o antigo e o novo proprietário.

Diante da impugnação apresentada pela Diocese de Juazeiro, entende o *Parquet*, que esta não merece prosperar. Em primeiro momento, os documentos colacionados aos autos indicam que todo o processo de compra e venda observou os preceitos legais para sua validação, além disso, a justificativa apresentada pela Diocese não possui força probatória mínima para impedir o processo de loteamento do imóvel em questão, tendo em vista, que tal processo encontra-se devidamente regulamentado, conforme se verifica em resolução da SAMURB nº 127/2018, referente à licença de Localização para a execução de obra de loteamento, juntada às fls. 136/183.

No tocante aos Direitos Reais sobre os imóveis, indica os arts. 1.228 e 1.231 do CC/02:

Art. 1228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Art. 1.231. A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário.

As normas presentes no Código Civil de 2002 asseguram o direito à propriedade de forma plena e exclusiva, não podendo o titular (proprietário) sofrer qualquer restrição no exercício dos seus direitos inerentes à propriedade, salvo em casos especiais. Além disso, a utilização da propriedade deve atender aos seus objetivos econômicos e sociais, podendo o titular do domínio, usar, gozar, dispor e reivindicar o seu bem.

Desse modo, em análise às alegações e documentos colacionados aos autos, entende o Ministério Público que tal Impugnação não merece prosperar, tendo em vista, que a averbação da escritura pública de compra e venda indica a transferência do domínio sobre o bem, e não constando nos autos nenhuma ilegalidade quanto ao negócio jurídico formulado entre os interessados, não subsistem razões para a suspensão do processo de loteamento do referido imóvel.

É o entendimento.

Juazeiro/BA, 31 de outubro de 2018.

SEBASTIÃO COELHO CORREIA
Promotor de Justiça