

LEGALIZAÇÃO DE LOTES URBANOS EM SALVADOR



Prefeitura Municipal
SALVADOR

5

A preocupação com o desenvolvimento social foi uma constante em minha administração. Sem descuido para com as obras de natureza física, sempre cuidei do social, procurando evitar que as ações desenvolvidas nesta área ocorressem como simples consequência das alterações espaciais decorrentes da construção de uma parte da infra-estrutura urbana da cidade. Ou seja, posso assegurar que, nesta administração, o social não andou a reboque do físico.

Assim, este trabalho reflete o esforço de quantos colaboraram na busca da regularização do problema fundiário na Cidade do Salvador, notadamente no que se refere à população de baixa renda.

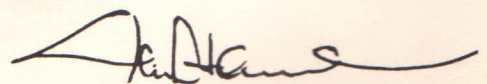
No que tange ao estabelecimento de diretrizes e de mecanismos legais, posso afirmar que, com a colaboração do corpo técnico da Prefeitura Municipal do Salvador e o apoio político da Câmara de Vereadores, praticamente se esgotou a questão. Está a Prefeitura dotada de instrumentos para legalizar o maior número possível dos lotes e habitações hoje ocupados pela gente humilde desta nossa querida cidade.

Nesse esforço, ressalto o trabalho conjunto desenvolvido pela Casa Civil, Secretaria de Administração — SEAD — e Coordenação de Desenvolvimento Social — CDS — para superação dos obstáculos que dificultam o desenvolvimento de uma ação clara e objetiva.

Até a presente data já foi regularizada a situação de 780 famílias, mediante a concessão do direito real de uso de lotes para fins habitacionais, estando 4.166 famílias já cadastradas e com seus lotes em fase de legalização. Através de decreto que acabo de expedir, relaciono áreas e loteamentos de domínio do Município integrantes de Programas de Interesse Social, o que possibilitará um atendimento rápido às famílias neles residentes, reduzindo-se ao mínimo os transtornos decorrentes dos trâmites burocráticos.

Assim procedendo, acredito que, com fatos concretos, estou implementando uma verdadeira política de desenvolvimento social voltada para o bem-estar, a segurança e a tranquilidade das famílias de Salvador, o que importa em melhorar a qualidade de vida da comunidade.

Salvador, dezembro de 1985.



MANOEL FIGUEIREDO CASTRO
Prefeito

ÍNDICE

CAPÍTULO I - A CASA DA PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

CONSIDERAÇÕES HISTÓRICAS

1 - CONDIÇÕES PROPOSTAS PARA O DESENVOLVIMENTO PELA PREFEITURA

2 - ATRIBUIÇÃO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - CDS

3 - MISSÃO DA SECRETARIA

CONCLUSÃO

CAPÍTULO II - PROCEDIMENTOS PARA A CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO NO MUNICÍPIO DO SALVADOR

INTRODUÇÃO

1 - ATRIBUIÇÃO DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - CDS

2 - INSUPLENÇÃO DA ENTREGA DE ENTADA DE REQUERIMENTOS

IDENTIFICAÇÃO DOS REQUERIMENTOS

1 - Cadastro de requerimentos

2 - Recolhimento dos documentos necessários para a entrega

3 - Cadastro de requerimentos no sistema de CDS

4 - Identificação dos requerimentos

IDENTIFICAÇÃO DOS REQUERIMENTOS POR MEIO DO DOCUMENTO ANTERIOR

CONSULTA SUPLENTE À ENTREGA DE ENTADA DE REQUERIMENTOS

CONSULTA AO CADASTRO DE REQUERIMENTOS DA COORDENAÇÃO

MUNICIPAL DO SALVADOR

PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR

Manoel Figueiredo Castro

CHEFE DA CASA CIVIL

Noélio Dantaslé Spinola

CDS - SETOR DE LEGALIZAÇÃO

Maria Augusta S. Borges

ELABORAÇÃO

CAPÍTULO I

Ailton Aziz Lima

Vera Maria Weigand

Maria Stella Gomes Ferreira Lobo

CAPÍTULO II

Vera Maria Weigand

EQUIPE TÉCNICA

Ana Lúcia Nolasco Viana

Carlos Henrique Hasselman Carvalho Santos

Irssa Maria Brasileiro da Silveira

Laudelino Jesus de Freitas Gonçalves

Maria Eliane Falcão Ávila

Maria Perpétua Cardoso de Oliveira

Nair Silva Dourado

Raimunda Silva Araújo

AUXILIARES TÉCNICOS

Marlene Terezinha Dacrocé

Roger Silva Coelho

Suzana Santos Brandão

COLABORAÇÃO

Juvenilda Soares Carvalho

ÍNDICE

CAPÍTULO I A AÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR	
CONSIDERAÇÕES HISTÓRICAS	11
ESTUDOS E PROPOSTAS DESENVOLVIDOS PELA PREFEITURA	12
A PROPOSTA DA COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL – CDS	15
RESULTADOS DO PROGRAMA	17
CONCLUSÃO	18
CAPÍTULO II PROCEDIMENTOS PARA A CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO NO MUNICÍPIO DO SALVADOR	
INTRODUÇÃO	21
ATIVIDADE PRELIMINAR DA CDS: CONSTITUIÇÃO DO PROGRAMA	21
INSCRIÇÃO DOS INTERESSADOS: ENTRADA DE REQUERIMENTOS	22
IDENTIFICAÇÃO DOS REQUERENTES:	22
1 – Certidões e declarações dos interessados	23
2 – Recolhimento do preço público pelo serviço de expediente	23
3 – Cadastro sócio-econômico: atividade própria da CDS	23
4 – Identificação do imóvel	24
IDENTIFICAÇÃO DO LOTE E EXPERIÊNCIA DE DOCUMENTO ANTERIOR	24
CONSULTA À SEPLAM/OUTROS ÓRGÃOS	25
CONSULTA AO CADASTRO DE CONCESSIONÁRIOS DA COORDENAÇÃO MUNICIPAL DE INFORMÁTICA – CMI	25
SELEÇÃO: ATIVIDADE PRÓPRIA DA CDS	25
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E CÁLCULO DO PREÇO PÚBLICO	26
PARECER DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO – PGMS	27
ENCAMINHAMENTO À CASA CIVIL PARA DECISÃO	27
TERMOS DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO – PREENCHIMENTO	27
ASSINATURA DO TÍTULO	27
ENTREGA DO TÍTULO	28
CADASTRAMENTO E REGISTRO EM LIVRO ESPECIAL	28
LISTAGENS	28
EMIÇÃO DOS CARNÊS E COBRANÇA	28
FISCALIZAÇÃO/NOTIFICAÇÃO/CANCELAMENTO	29
TRANSFERÊNCIAS	29
ANEXO I	
FLUXOGRAMAS DAS ATIVIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MEDIANTE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO:	
CDS I – Concessões não sujeitas a autorização legislativa	33
CDS II – Concessões sujeitas a autorização legislativa	34
SEAD/DAP – Concessões sujeitas ou não a autorização legislativa	35
ANEXO II	
LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DO SALVADOR (parte referente aos bens municipais)	39
LEI 3.293/83 (estabelece normas relativas ao uso e alienação de bens imóveis do Município)	40
DECRETO 7.125/84 (dispõe sobre a fixação e cobrança de preço público pela utilização de bens dominicais do Município mediante concessão de direito real de uso para fins habitacionais; alterado pelo Decreto 7.369/85)	45
DECRETO 7.369/85 (dispõe sobre a fixação e cobrança de preço público pela utilização de bens dominicais do Município mediante concessão de direito real de uso, integrante de programa de interesse social)	46
ANEXO III	
TERMO-PADRÃO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E QUADRO-RESUMO ÚNICO	51

PROGRAMA DE LEGALIZAÇÃO DA POSSE DE LOTES URBANOS

UMA EXPERIÊNCIA DA PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

Considerações Históricas

Desde os primeiros tempos que arrastam diretamente a vida da população residente em Salvador, sempre se criou o conflito a respeito da posse da terra. Uma ocupação de terra como, historicamente, a terra foi repartida entre poucos proprietários e, concomitantemente, permeada. A população de baixo nível econômico é a que mais tem sofrido os efeitos da posse inadequada de terras, sendo de quase impossível o acesso à terra através dos processos normais de compra e venda. Esta situação é vista a partir de áreas de lotes pertencida ou não, mas, de qualquer das vezes, não representa uma situação de regularidade.

Nos dois últimos decênios, a Prefeitura de Cidade do Salvador vem se esforçando, em termos de política, em alguns casos, por um mesmo e não é fácil, até a atual administração, não sendo ainda uma política efetiva, devido, provavelmente, a situação histórica das áreas ocupadas por milhares de pessoas, em áreas de sua dominação.

A partir de 1971, um conjunto de fatores levou

Essa é a população que ainda hoje é vista constantemente das solapas administrativas propostas pela Prefeitura.

É de notar que estas famílias constituem um grande contingente de mão-de-obra não qualificada e que, portanto, acabam por ficar à margem do processo de produção, não apenas pela falta de qualificação como, anteriormente, pela incompatibilidade do mercado de trabalho, iniciada ainda a partir de 1972. Para saber, ainda no mercado informal, alguns fatores de todo tipo o agravaram, o que fez com que estas famílias, de modo, progressivamente, se foram perdendo. São indivíduos em situação de uma forma peculiar de existência, mantendo-se em condições de existência, em que há um maior nível de sobrevivência devido à deterioração da ocupação de terras, devido ao fato de serem áreas não regularizadas, devido ao fato de serem áreas não regularizadas.

Essa situação, de modo geral, constitui uma situação, por um lado, de uma situação de sobrevivência, por outro lado, de uma situação de

CAPÍTULO I

A AÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

terio implementando de modo geral, portanto, houve um aumento significativo no processo migratório do campo para a cidade. Além disso, houve uma situação de uma situação de sobrevivência, que se viveu no campo, que foi do país, portanto, a situação de sobrevivência.

Essa situação, de modo geral, constitui uma situação de sobrevivência, por um lado, de uma situação de sobrevivência, por outro lado, de uma situação de sobrevivência.

Outra situação de modo geral, portanto, houve um aumento significativo no processo migratório do campo para a cidade. Além disso, houve uma situação de uma situação de sobrevivência, que se viveu no campo, que foi do país, portanto, a situação de sobrevivência.

não de uma população de baixa renda, portanto, houve um aumento significativo no processo migratório do campo para a cidade. Além disso, houve uma situação de uma situação de sobrevivência, que se viveu no campo, que foi do país, portanto, a situação de sobrevivência.

Em termos históricos, que foram beneficiados historicamente, áreas urbanas de um número de infraestrutura e infraestrutura, portanto, houve um aumento significativo no processo migratório do campo para a cidade. Além disso, houve uma situação de uma situação de sobrevivência, que se viveu no campo, que foi do país, portanto, a situação de sobrevivência.

Em termos históricos, que foram beneficiados historicamente, áreas urbanas de um número de infraestrutura e infraestrutura, portanto, houve um aumento significativo no processo migratório do campo para a cidade. Além disso, houve uma situação de uma situação de sobrevivência, que se viveu no campo, que foi do país, portanto, a situação de sobrevivência.

PROGRAMA DE LEGALIZAÇÃO DA POSSE DE LOTES URBANOS:

UMA EXPERIÊNCIA DA PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

Considerações históricas

Dentre os problemas que afetam diretamente a vida da população residente em Salvador, impõe-se como desafio a questão da posse da terra. Isto em função da forma como, historicamente, a terra foi repartida entre poucos proprietários e, posteriormente, parcelada. A população de baixo poder aquisitivo é a que mais tem sofrido as conseqüências desse estado de coisas, sendo-lhe quase impossível o acesso à terra através dos processos normais de compra e venda. Essa condição a leva a ocupar áreas de forma permitida ou não, mas, na maioria das vezes, não se configura uma situação de propriedade.

Nas duas últimas décadas, a Prefeitura da Cidade do Salvador vem enfrentando esta questão, posta, em alguns casos, por ela mesma e para a qual, até a atual administração, não havia obtido uma solução efetiva, ou seja, como regularizar a situação fundiária dos lotes ocupados por famílias pobres, sobretudo nas áreas de seu domínio.

A partir de 1971, em virtude das fortes chuvas que regularmente atingem a cidade, muitas famílias vêm sendo colocadas ao desabrigo, e a Administração Pública Municipal é que tem assumido as soluções cabíveis, algumas vezes com o respaldo dos Governos Estadual e Federal.

Após a implantação do CIA (1967) e a posterior implantação de novos pólos industriais, houve um aumento significativo no processo migratório do campo para a cidade. Além disso, houve uma alteração na rota das populações migrantes, que, se antes se dirigiam ao sul do país, passaram a se fixar na periferia de Salvador.

Essas famílias migrantes, "por falta de áreas disponíveis na malha urbana central (...), são obrigadas a ocupar áreas destituídas de equipamentos e infra-estrutura básica, quase sempre terrenos baldios, à margem de estradas, terrenos alagadiços e encostas." (1)

Outra opção de moradia para essas populações foi, e tem sido, a ocupação de terrenos particulares, situados próximo a áreas infra-estruturadas mantidas desocupadas a título de especialização.

Essa é a população que ainda hoje é cliente constante das soluções habitacionais propostas pela Prefeitura.

É de notar que essas famílias constituem um grande contingente de mão-de-obra não qualificada e que, portanto, acabam por ficar à margem do processo de produção, não apenas pela falta de qualificação como, principalmente, pela competitividade do mercado de trabalho, intensificada a partir de 1975. Para sobreviverem no mercado informal, fazem biscates de todo tipo e solucionam a questão da moradia através da invasão, preferencialmente de áreas públicas. São inúmeros os estudos sobre esta forma peculiar de solução "habitação x proximidade de emprego", os quais têm mostrado que o sucesso no sentido de permanência da população invasora somente ocorre se ela se encontra mobilizada, resistindo à expulsão e atraindo a atenção de outros segmentos da sociedade.

Esta forma de "habitar", embora constitua uma solução para o problema imediato de moradia dessas famílias, é muito precária, dado que essas populações invasoras ficam sujeitas a todo tipo de ação repressiva, quer dos particulares, quer do poder público, no sentido de desalojá-las do centro da cidade em direção à periferia. Deve-se ressaltar o fato de que, em alguns casos, a expulsão dessa população não ocorre imediatamente após a ocupação da área: decorrem alguns anos até que alguma medida, tanto de caráter particular quanto público, seja tomada.

É nesses intervalos que alguns benefícios são levados às áreas, dotando-as de um mínimo de infra-estrutura e, por conseguinte, valorizando-as. Cria-se, então, o impasse para essa população, uma vez que nenhum direito lhe é garantido. Os resultados das ações são sempre desastrosos do ponto de vista social: expulsão, a população se vê longe do seu emprego, retira suas crianças das escolas, etc., o que acarreta, além da busca de uma nova moradia, gastos maiores com a sobrevivência.

De outra parte, as famílias desalojadas em virtude das chuvas passam por processos igualmente penosos, uma vez que são obrigadas a des-

(1) Salvador, Prefeitura Municipal. "Plano de Trabalho e Coordenação de Planejamento da Habitação Popular". PMS/OCEPLAN. Salvador, abril de 1978. Minuta.

locar o seu centro de gravitação para áreas às vezes inóspitas, a exemplo de Canabrava, onde a ausência total de infra-estrutura acaba por marginalizá-las. Esta questão tornou-se aguda com o processo crescente da especulação imobiliária, sobretudo no período 75/79, quando se deu o "boom" no setor da construção civil.

A partir daí passou a existir uma considerável oferta de novas unidades em áreas tidas como de expansão da cidade (Pituba, Costa Azul, Caminho das Árvores, trecho da Av. Paralela onde está situado o empreendimento do Imbuí, isto sem falar da oferta voltada para uma camada de população com renda entre 4 e 7 salários mínimos regionais). Para que fosse viável o investimento nas áreas centrais, necessário se tornava que os espaços mais cobiçados ficassem livres, mas esses espaços, quase sempre, estavam ocupados por pessoas de baixo poder aquisitivo que tinham ou não algum documento de posse efetiva do terreno.

Poucos foram os espaços que mantiveram a sua ocupação original, como é o caso do Calabar⁽²⁾ e Roça da Sabina. Por serem localizados em faixas de terras altamente valorizadas, seus ocupantes têm sofrido toda espécie de pressão a fim de desocupá-los. O pior de tudo isso é que os habitantes não possuem nenhum documento de posse e se têm mantido nessas áreas por força de denúncias e envolvimento de outros segmentos da sociedade.

Um outro problema que atinge indiretamente a Prefeitura é aquele dos loteamentos clandestinos em áreas aforadas ou arrendadas à Municipalidade, os quais, como tem sido evidenciado através do trabalho que a Coordenação de Desenvolvimento Social — CDS⁽³⁾ — desenvolve, acabam por se tornar um foco de reivindicação à Prefeitura da regulamentação da posse da terra. Mesmo em áreas particulares, este problema se torna evidente, como tem ocorrido em áreas que sofreram intervenção através do Projeto do Vale do Camurugipe, a exemplo de Nordeste de Amaralina e Santa Mônica (Baixa dos Frades).

Como conseqüência dessa situação irregular, a Cidade do Salvador, no que diz respeito às áreas subnormais ou em transição quanto à tipologia habitacional, poderia ser considerada como uma grande invasão, tanto por ter suas áreas realmente invadidas como por tê-las arrendadas e/ou sublocadas irregularmente.

Isto traz o desconforto, para as camadas de mais baixo poder aquisitivo, de não ter qualquer segurança quanto à posse da terra que ocupa.

De qualquer modo, tem sido uma tônica nos

últimos anos a busca de um título de terra ocupada.

Não se pode afirmar, de todo, que não tenha havido tentativas de regularização da situação caracterizada acima. Alguns documentos precários têm sido emitidos em favor dos moradores desses lotes, definindo, pelo menos, a sua situação de não invasores. Assim é que, em 1971, durante o atendimento aos desabrigados das chuvas, a SETRABES forneceu a cada família um atestado de ocupante do imóvel residencial construído em terreno fornecido pela Prefeitura.

Em 1977 foram emitidos Certificados de Posse em favor das famílias desabrigadas e atendidas em Canabrava. Nesse mesmo ano foram substituídos os attestados fornecidos aos ocupantes dos imóveis do Conjunto Residencial São Cristóvão.

Os candidatos selecionados para o PROFILURB I receberam, em 1978, um Contrato de Acordo e Compromisso pela aquisição dos seus lotes, documento este que ficou servindo para identificá-los como não-invasores do loteamento. Mais tarde, por volta de 1982, utilizando-se do instituto de permissão e uso, deram-se por regularizados os lotes das duas etapas do loteamento Fazenda Coutos. Este documento também foi fornecido à população de Saramandaia⁽⁴⁾ nesse mesmo período.

O que existe de comum em todas estas formas de definição da posse é a sua precariedade e unilateralidade⁽⁵⁾. Concretamente, os possuidores desses documentos só não poderiam ser chamados de invasores, mas a garantia legal de posse através de um documento definitivo não existia.

Além das citadas, são inúmeras as áreas de domínio da Prefeitura que se encontram ocupadas irregularmente e cujos ocupantes estão a exigir a regularização de sua situação.

Estudos e propostas desenvolvidos pela Prefeitura

Desde 1982, técnicos da Prefeitura lotados na Coordenação de Desenvolvimento Social — CDS — vêm desenvolvendo estudos visando um passo em direção à regularização fundiária dos lotes urbanos ocupados. Neste sentido, uma primeira abordagem da problemática foi feita, muito mais no sentido de chegar a uma compreensão das formas que a regularização de terras vinha assumindo através das atividades centradas no Departamento de Administração do Patrimônio — DAP, ligado à Secretaria de Administração —

⁽²⁾ Sobre o assunto, examinar o livro "Cala a Boca, Calabar", de Fernando Conceição, publicado em 1984.

⁽³⁾ Coordenação ligada à Casa Civil do Prefeito, que tem como objetivo desenvolver a política social da Prefeitura para as áreas carentes.

⁽⁴⁾ Documento assinado pelo Governador do Estado com a interveniência da Prefeitura.

⁽⁵⁾ Foi publicado pela CDS um documento contendo a análise legal de todas as formas utilizadas pela Prefeitura: "Estudo para Viabilização da Regularização Fundiária nas Áreas de Baixa Renda de Salvador" — 1983.

SEAD, do que propriamente apresentar uma proposta conseqüente para a equação do problema. Isto se deve, em grande parte, às imposições contidas nos contratos de obras de infra-estrutura que vinham sendo executadas nos bairros inseridos na poligonal da Bacia do Rio Camurugipe, através de recursos do PROMORAR.

Do levantamento feito, em termos de documentos emitidos e das formas que a regularização da posse da terra poderia tomar, ficou evidenciado que a prática corrente de alienação dos bens dominicais da Prefeitura era a doação ou venda das terras, o que, ao longo do tempo, já havia praticamente dilapidado o patrimônio municipal.

A iniciativa de fornecimento de algum documento, ainda que precário, não estava respondendo concretamente às necessidades básicas da população, uma vez que ela não se sentia psicologicamente garantida frente a administrações posteriores. Esse foi o caso de São Cristóvão (Conjunto dos Desabrigados), de Canabrava, do PROFILURB, de Nova Sussuarana, Coutos I e II e, mais recentemente, de Coutos III, além dos conjuntos implantados em parceria com o Governo do Estado.

O que se poderia perguntar é: por que ações tão fragmentadas ao longo do tempo? Na realidade, a Prefeitura jamais havia definido para si uma política de terra e, em seu bojo, uma políti-

ca habitacional para as populações de baixo poder aquisitivo. Em função da carência (ou indefinição) dessa política é que o caos se instaurou.

A necessidade de definições claras quanto à questão fundiária urbana passou a ser mais acirrada quando os primeiros contratos de recursos para a desapropriação de terras foram assinados com o PROMORAR e quando a Prefeitura efetivamente desapropriou áreas densamente ocupadas no Alto da Santa Cruz/Nordeste de Amaralina e em Santa Mônica (6), onde a situação se apresentou como demonstrado no Quadro 1. Na área incluída na poligonal de Santa Mônica (projeto do Vale do Camurugipe), 52% das terras ocupadas eram de terras públicas. Na área desapropriada dos 547 lotes cadastrados, apenas 12,25% possuíam escritura definitiva e 7,86% detinham promessa de compra e venda.

A grande maioria dos lotes (65,27%) foi declarada ocupada por rendeiros. Desses rendeiros, 38,38% não tinham documento legal de espécie alguma e 60,22% guardavam consigo apenas os recibos dos pagamentos mensais do arrendamento, não havendo, entretanto, nenhum contrato formalizado.

No espaço em análise, 42,97% dos lotes cadastrados possuíam área de até 60m² e 41,78% se encontravam na faixa de 60m² a 120m² (ver Quadro 2), o que caracteriza a área como tipicamente popular quanto ao tamanho dos lotes.

QUADRO 1
CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO DO TERRENO E DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA*
BAIRRO DE SANTA MÔNICA

CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO DO TERRENO	DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA												
	Escritura		Promessa de Compra e Venda		Recibo Arrendamento		Nenhum		Outros		Total		
	Nº	(%)	Nº	(%)	Nº	(%)	Nº	(%)	Nº	(%)	Nº	(%) (1)	(%) (2)
Próprio pago	67	55,37	37	30,58	—	—	7	5,79	10	8,26	121	100,00	22,12
Próprio em pagamento	—	—	1	20,00	—	—	2	40,00	2	40,00	5	100,00	—
Rendeiro	—	—	5	1,40	—	—	137	38,38	215	60,22	357	100,00	65,27
Cedido para terceiros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Invasão	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Sem informações	—	—	—	—	—	—	63	98,44	1	1,56	64	100,00	11,70
Total	67	12,25	43	7,86	—	—	209	38,21	228	41,68	547	100,00	—

Fonte: Pesquisa de Campo — CDS.

(*) Tabela apresentada no "Relatório do Bairro de Santa Mônica" — CDS, 1984 — Coordenação de Legalização.

(1) Refere-se ao total por item.

(2) Refere-se ao total geral.

(6) Outras desapropriações ainda não efetivadas em função da não caracterização da propriedade alegada (casos do Calabar e do Alto das Pombas).

QUADRO 2
ÁREA DOS LOTES*
BAIRRO DE SANTA MÔNICA

ÁREA (m ²)	FREQÜÊNCIA	
	Nº	(%)
Até 60	217	42,97
De 60,01 a 120	211	41,78
De 120,01 a 180	61	12,08
De 180,01 a 240	14	2,77
De 240,01 em diante	2	0,40
Total	505	100,00

Fonte: Pesquisa de Campo — CDS.

(*) Tabela apresentada no "Relatório do Bairro de Santa Mônica" — CDS, 1984 — Coordenação de Legalização.

Na poligonal que engloba a área conhecida como Alto da Santa Cruz, os 624 lotes cadastrados apresentavam a seguinte situação (ver Quadro 3): apenas 5,13% possuíam escritura, registrada ou não, e 50,80% eram possuidores de um Contrato de Promessa de Compra e Venda, sendo que 24,20% do total cadastrado eram constituídos de Promessas de Compra e Venda quitadas. Sobressaem a esses valores os 44,07% que não puderam comprovar sua posse.

QUADRO 3
SITUAÇÃO LEGAL DOS LOTES*
BAIRRO ALTO DA SANTA CRUZ/NORDESTE
DE AMARALINA

SITUAÇÃO	FREQÜÊNCIA	
	Nº	(%)
Escrituras registradas	26	4,17
Escrituras sem registro	6	0,96
Promessa de compra quitada	151	24,20
Promessa de compra não quitada	166	26,60
Sem documentos	275	44,07
Total	624	100,00

Fonte: PMS/CDS — Coordenação de Legalização, 1983.

(*) Dados constantes na tabela II do Relatório "Área do Alto da Santa Cruz".

As áreas dos lotes cadastrados variavam bastante. No entanto, havia uma concentração maior de lotes com áreas abaixo de 60m² (41,99%) e daqueles com área entre 60m² e 120m² (43,59%).

QUADRO 4
ÁREA DOS LOTES*
BAIRRO ALTO DA SANTA CRUZ/NORDESTE
DE AMARALINA

ÁREA EM m ²	FREQÜÊNCIA	
	Nº	(%)
Até 60	262	41,99
De 60,01 a 120	272	43,59
De 120,01 a 180	56	8,98
De 180,01 a 240	17	2,72
De 240,01 em diante	17	2,72
Total	624	100,00

Fonte: PMS/CDS — 1983.

(*) Dados constantes na tabela II do Relatório "Área do Alto da Santa Cruz".

Por esses dados preliminares, referentes às áreas particulares desapropriadas com recursos do PROMORAR, fica evidente a instabilidade da situação em que se encontravam as famílias aí residentes. O que dizer então das terras públicas municipais, ocupadas por invasão ou loteadas pela própria Prefeitura? Como ficou caracterizado, a situação tendia a ser mais conflitante porque nem ao instituto do usucapião as famílias que moravam nessas terras poderiam recorrer.

Numa primeira tentativa de sair do impasse, procurou-se, no final de 1982, montar um programa que produzisse um efeito positivo junto às famílias que se encontravam habitando tanto as áreas desapropriadas para fins habitacionais com os recursos do PROMORAR como aquelas de domínio da Prefeitura, beneficiadas com infraestrutura, a partir das proposições desse programa do BNH.

Essa proposta de 1982 foi retomada em 1983, já estando a Prefeitura de Salvador sob a atual administração.

Na sua linha básica de ação, a proposta compreendia a comercialização dos lotes através do Sistema Financeiro de Habitação. No seu bojo, ela trazia o atrelamento das famílias ao sistema BNH e o comprometimento de sua renda.

Na prática, contava-se como certa a rejeição da população, uma vez que a política então desenvolvida pelo BNH era por demais criticada por todos os segmentos da sociedade e que a informação amplamente difundida era a de que os reajustes das prestações estavam a abocanhar grande parte da renda familiar, chegando, às vezes, a comprometer até 35% ou mais dessa renda. Além do mais, a proposta encontrou barreiras formais surgidas das próprias diretrizes do BNH/PROMORAR no que se refere aos aspectos da comercialização.

A Prefeitura, como agente promotor das obras efetuadas com os recursos do PROMORAR, não poderia exercer o papel de agente financeiro.

Daí foi proposto que a URBIS viesse a assumir esse papel, não só pela sua experiência em atendimento à demanda habitacional das populações mais carentes como também por já possuir uma estrutura organizacional e administrativa capaz de fazer face a um trabalho de comercialização de lotes urbanos em todos os bairros da Bacia do Camurugipe. A URBIS, no entanto, mostrou-se reticente e exigia repasses antecipados da PMS para cobrir suas despesas iniciais, além do benefício fiscal no período anterior à sua liberação pelo Governo Federal. Isso se devia ao fato de que as prestações propostas para o futuro mutuário teriam custo zero somente a partir de julho do ano seguinte àquele em que se iniciaria o pagamento. A Prefeitura, portanto, deveria subvencionar, nesse período, o valor correspondente ao benefício fiscal que, efetivamente, só aconteceria no exercício seguinte do BNH.

Além disso, a URBIS exigia uma participação na taxa de 2,0%, referente à administração dos recursos, que era atribuída ao Desenbanco, agente financeiro da Prefeitura apenas para o repasse dos recursos do BNH para a PMS.

Deu-se o impasse e a URBIS não mais se manifestou. Isso levou a Prefeitura a procurar o seu próprio caminho, a fim de viabilizar o programa pensado nos moldes do sistema BNH.

Foi então elaborado em conjunto pela SEAD, CDS e OCEPLAN (atualmente SEPLAM) o documento "Intervenção junto às Áreas de Domínio da Prefeitura e sua Fiscalização" (7), no qual se propunha a criação de uma Comissão Especial.

Essa Comissão foi criada através do Decreto nº 6.976, de 13 de setembro de 1983, logo após a divulgação do citado documento. A Comissão concluiu a parte inicial de seu trabalho com proposta de duas formas de legalização:

1ª) as áreas beneficiadas com infra-estrutura executadas com recursos do PROMORAR seriam comercializadas nos moldes do SFH;

2ª) as áreas de domínio originário da Prefeitura seriam legalizadas através do instituto da Concessão do Direito Real de Uso.

Esta última proposição foi institucionalizada pela Lei 3.293/83, de autoria do Executivo, onde se estabeleciam as novas bases da alienação de bens da Prefeitura. Em lugar da venda ou doação de terras públicas, dever-se-ia outorgar, preferencialmente, a Concessão do Direito Real de Uso.

A proposta da Coordenação de Desenvolvimento Social - CDS

A atual Administração Municipal tem estado em sintonia com as aspirações do segmento maior

da população de Salvador, dentre as quais se incluem a aspiração à casa própria e o desejo de permanecer no seu espaço sócio-cultural. Desta forma, ela não poderia propor um programa que, a longo prazo, viesse a contrariar essa aspiração.

A comercialização dos lotes, como proposta inicialmente, poderia se transformar num desestabilizador social e, a médio e longo prazos, fazer retornar o processo ingrato das invasões, pela expulsão progressiva das pessoas de baixo poder aquisitivo do centro para a periferia. A posse do título de proprietário, através de uma escritura, é um fator de tentação para essas pessoas, sobretudo quando a especulação imobiliária chega até elas. Tal programa deveria, portanto, dificultar essa ação especulativa que seria reforçada por legalização específica sobre o solo urbano e seu parcelamento.

Na sua base, portanto, o Programa trazia as seguintes diretrizes:

a) dar garantia ao morador e a sua família, em relação à posse do lote;

b) evitar a expulsão das famílias do seu espaço original;

c) garantir, de forma indireta, o controle do uso e do parcelamento do solo urbano.

Como fundamento básico deste Programa, a Administração Municipal, com o apoio da Câmara de Vereadores, promulgou leis fundamentais para o Município, a saber: a já citada Lei de Alienação de Terras Públicas, Lei do Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo, Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e o Projeto de Lei de Criação da Secretaria de Desenvolvimento Social, que, à época da elaboração deste trabalho, se encontrava sob exame do Legislativo Municipal.

Merece registro específico a opção pela Concessão do Direito Real de Uso, conforme o estabelecido na Lei de Alienação de Terras Públicas, que se deu, em parte, em função de ser esse instituto legal não unilateral como o eram as Permissões de Uso até então adotadas (uma vez que nada garantiam aos ocupantes das terras municipais, à exceção do fato de não serem classificados como invasores), além de garantir o uso da terra por tempo indeterminado e ter caráter vitalício e hereditário.

Por outro lado, esse documento representa um instrumento capaz de dificultar a venda indiscriminada da terra, já que a transferência da posse somente pode ocorrer depois de uma autorização expressa do Prefeito. Garante um acesso mais consentâneo ao lote, já que a lei proíbe que uma pessoa obtenha a concessão de mais de um lote para o mesmo fim. Há, portanto, uma democratização das oportunidades.

Vale ressaltar que a Lei de Terras favorece,

(7) Salvador, Prefeitura Municipal. "Intervenção junto às Áreas de Domínio da Prefeitura e sua Fiscalização". SEAD/CDS/OCEPLAN. Salvador, julho de 1983.

na concessão do Direito Real de Uso, aquelas famílias reconhecidamente pobres e, dessa forma, possibilita ao Chefe do Executivo Municipal a legalização direta dos lotes com até 125m² (lote popular). Acima desta área, faz-se necessária uma autorização legislativa. A Câmara Municipal, assim, passa a desempenhar uma função importante para o Programa de Legalização da Prefeitura, exercendo de fato o seu papel de fiscalização dos atos do Executivo.

A concessão do Direito Real de Uso, segundo a Lei, será outorgada mediante encargos e/ou pagamento do preço público. Fez-se necessário, desse modo, definir quais seriam os encargos a serem atribuídos e qual o preço público a ser cobrado.

Desde o início, levou-se em consideração que a Prefeitura não estaria em busca de uma capitalização, via alienação, dos seus bens imóveis. A base do Programa é social, como social também deverá ser o seu retorno.

Dado o fim a que se destina o Programa, sobretudo no que diz respeito à fixação das famílias nas áreas por elas ocupadas, definiram-se como encargos:

a) pagamento do IPTU: é sabido que a grande maioria das unidades domiciliares das áreas em que as famílias residentes não possuem qualquer documento de comprovação de posse não é lançada para efeito da cobrança do IPTU, deixando a Prefeitura de arrecadar o imposto devido. O pagamento anual do IPTU mostrou-se algo positivo. Notou-se que este encargo foi bem aceito pelas famílias já atendidas. Nas reuniões realizadas nas áreas do Programa, registraram-se algumas manifestações dos moradores, que afirmavam que, contribuindo com o pagamento do imposto, eles poderiam exigir da Prefeitura as melhorias de que o bairro estava a necessitar;

b) não parcelar a terra legalizada: o parcelamento da terra, como uma espécie de desmembramento, é um outro meio que as populações carentes encontram para solucionar o problema de moradia de seus familiares, por menor que seja o lote que a família ocupe. Na realidade, em certas situações, devido a esse parcelamento, quase se torna inadequado falar de moradia/habitação; o que se poderia afirmar é que a família soluciona a questão do abrigo, dadas as dimensões das casas;

c) não dar outro destino ao imóvel senão aquele previsto nos termos da concessão: outro dado com o qual o programa se preocupou foi com o uso da terra e seu disciplinamento. Buscou-se impedir o surgimento de atividades clandestinas incompatíveis com a atividade predominante na área como um todo;

d) transferência da posse: esta somente poderá ocorrer após a autorização do Executivo Municipal e, assim mesmo, para uma outra família com um padrão de vida compatível com o da área. Preferencialmente, que a outra família seja uma das milhares cadastradas pela CDS. A

preocupação básica é impedir o avanço da especulação dentro da área e viabilizar uma ação mais harmonizada com as necessidades das populações atendidas pela Coordenação de Desenvolvimento Social.

A fixação do preço público a ser pago pelos concessionários foi precedida de um estudo inicial para se avaliarem as possibilidades de comprometimento da renda familiar. Esse estudo inicial foi o marco das decisões consubstanciadas no Decreto 7.125/84, hoje praticamente substituído pelo Decreto 7.369/85, que estabelece o preço público pela utilização, mediante a Concessão de Direito Real de Uso, de terrenos de propriedade do Município.

O Decreto 7.125/84 definia como "comprovadamente pobre" a pessoa que integrasse uma família cuja renda mensal não excedesse a 3 salários mínimos regionais.

O que se buscou foi adequar a essa faixa de renda um preço público compatível a ser cobrado pelo uso de bens do Município. A base de cálculo proposta foi o Valor Unitário Padrão de Terrenos e Construção (VUP), utilizado para o cálculo do IPTU. Sobre este valor, foi proposta a aplicação das alíquotas definidas no estudo para o estabelecimento do preço público, que eram:

- I – 3% para as áreas sem edificação situadas em terrenos loteados pela Prefeitura (sem infraestrutura);
- II – 2% para as áreas sem edificação situadas em terrenos não loteados pela Prefeitura (sem infraestrutura);
- III – 1,5% para as áreas, loteadas ou não, com edificação construída há menos de 5 anos, considerada como "edificação não consolidada";
- IV – 2 Unidades Fiscal Padrão (UFP) para as áreas, loteadas ou não, com edificação construída há mais de 5 anos, considerada como "consolidada".

O Decreto 7.125/84 estabelecia prazos diferentes para o pagamento de preço público: de um ano no caso da existência de edificação consolidada, objetivando beneficiar as famílias que já residissem no local há mais tempo; de 2 anos para as áreas com edificação não consolidada e de 5 anos no caso de não existir edificação.

No caso da existência de edificação considerada como não consolidada, a alíquota sofreria uma redução de 50% no primeiro ano e de 50% no segundo, extinguindo-se então a obrigação do pagamento.

Nas áreas sem construção, a alíquota seria reduzida após a edificação da moradia em 20%, anual e cumulativamente até a extinção da obrigação do pagamento. No caso de inação do concessionário, a alíquota seria majorada anualmente na mesma proporção.

Em qualquer caso, as famílias teriam direito a um abatimento no preço público equivalente a 5% por dependente, até o limite máximo de 10

dependentes. Isso possibilitaria uma redução real do valor a ser pago de até 50%.

A forma de pagamento poderia ser parcelada, a critério de cada família.

O Decreto 7.369, de 22 de agosto de 1985, revogou essas disposições. A caracterização de pessoa "comprovadamente pobre" passa a não ter 3 salários mínimos como referência. Os beneficiários do Programa de Legalização serão as famílias que habitarem bairros considerados como de interesse social em vista de sua localização e precariedade de urbanização.

Os limites de tais áreas serão definidos por decretos, a serem promulgados pelo Chefe do Executivo, que atribua à CDS a competência para a intervenção e o conseqüente processamento das Concessões de Direito Real de Uso.

A comprovação da renda familiar é decisiva para o estabelecimento das prestações referentes ao preço público, pois não deverão ultrapassar 10% da referida renda nem ser inferiores a 10% da UFP (Unidade Fiscal Padrão).

A razão da fixação desse limite mínimo prende-se à inconveniência da arrecadação de parcelas menores, em função de seu custo.

O preço público continua a ser estabelecido com base no VUP, da forma que se segue.

Tipo do Imóvel	Preço Público (%)
1. Lote ou área de terreno sem edificação ou com edificação de propriedade do concessionário, sobre o valor venal, por ano:	
sobre a área de até 125m ²	30
sobre a área que exceder de 125m ² até 360m ²	40
sobre a área que exceder de 360m ²	50
2. Lote ou área de terreno com edificação de domínio da Prefeitura, sobre o valor venal, por ano:	
sobre a área de até 125m ²	40
sobre a área que exceder de 125m ² até 360m ²	50
sobre a área que exceder de 360m ²	60

NOTA — O preço público a ser fixado será o resultante da soma dos valores apurados com a aplicação do critério de proporcionalidade progressiva previsto na tabela.

Continua vigorando a redução do preço público de 5% por dependente, até o limite de 10 dependentes, quando o imóvel se destinar exclusivamente à habitação.

O preço público deverá ser pago por dois anos, quando se tratar de uso para finalidade habitacional, podendo ser esse prazo prorrogado, no caso da necessidade de redução do valor das

prestações em função da renda familiar.

O preço público para Concessão de Direito Real de Uso para finalidade não habitacional será devido por todo o período de vigência da concessão.

No caso de transferência do Direito Real de Uso, proceder-se-á a novo cálculo do preço público, que será restabelecido, mesmo no caso de extinção do prazo de pagamento estabelecido para o concessionário anterior. A PMS cobrará, ainda, 10% do valor venal do imóvel para cobrir despesas com a transferência.

Resultados do Programa

Após a consolidação das primeiras idéias do Programa, fez-se um levantamento, a partir de dados existentes na CDS, referente a 15 áreas de baixa renda, algumas delas loteadas pela Prefeitura para atender as famílias desabrigadas pelas chuvas ou removidas de área de risco e de projeto. No total, eram 11.896 lotes por legalizar, de imediato, que estavam assim distribuídos:

Bairros	Nº de Lotes
São Cristóvão	597
Pedra Furada	200
Mata Escura	59
Nova Sussuarana	2.000
Pau da Lima	1.134
Bom Juá	2.821
Cosme de Farias	16
Vale da Muriçoca	21
Calabar	11
Vale das Pedrinhas	33
Paripe	150
Bernardo Spector	124
Fazenda Coutos (I, II, III)	3.559
Alto da Santa Cruz	624
Santa Mônica/Medrado	547
Total	11.896

Duas grandes áreas se encontram sem informações: Canabrava, loteada pela Prefeitura em 1977, e parte da área de Santa Mônica, desapropriada com recursos do PROMORAR, o que poderá elevar, segundo estimativas, o número de lotes iniciais por legalizar para cerca de 16.000.

Inicialmente o Programa já atendeu a 4.946 famílias em vários bairros da cidade. Deste total estão concluídos 780 processos, encontrando-se os demais em fase de elaboração ou conclusão.

Bairros	Processos (*) de Legalização em Andamento	Processos de Legalização Concluídos	Total de Famílias Beneficiadas
Bom Juá	80	—	80
Coutos I, II, III e IV	3.288	—	3.288
Mata Escura	67	—	67
Sussuarana	441	428	869
São Cristóvão	238	322	560
Outros Bairros	52	30	82
Total	4.166	780	4.946

(*) Referem-se a famílias com cadastros físicos e sócio-econômicos já concluídos, aptas ao procedimento final de legalização.

Em investigação feita através de uma amostra aleatória de 116 cadastros de famílias, chegou-se às conclusões abaixo:

RENDA FAMILIAR

A amostra examinada se encontra efetivamente na faixa de zero a três salários mínimos, não havendo diferença significativa entre a primeira faixa (menos de um salário mínimo) e a segunda (de um a três salários).

QUADRO 5
RENDA FAMILIAR

RENDA S.M.	FREQÜÊNCIA	
	Nº	(%)
Menos de 01	57	49,14
De 01 a 03	59	50,86
Total	116	100,00

Fonte: PMS/CDS — 1985.

ÁREA DOS LOTES

Observa-se que 70% dos lotes legalizados têm área abaixo de 90m², havendo uma boa concentração de lotes com menos de 60m² (29,31% da amostra). De modo geral, a quase totalidade das famílias (95,69%) não necessitou de autorização legislativa para legalizar o seu lote, por estar abaixo do máximo permitido na Lei 3.293/83.

QUADRO 6
ÁREA DOS LOTES LEGALIZADOS

ÁREA (m ²)	Nº	FREQÜÊNCIA	
		(%)	
		Simples	Acumulado
Menos de 60	34	29,31	29,31
60 — 90	48	41,38	70,69
90 — 120	29	25,00	95,69
120 — 150	5	4,31	100,00
Total	116	100,00	100,00

Fonte: PMS/CDS — 1985.

Conclusão

A proposta do Programa de Legalização procurou representar a preocupação da administração municipal e a dos técnicos que vêm, há vários anos, trabalhando com a problemática básica das populações carentes, num processo constante de assimilação das suas reivindicações.

Responder às necessidades da população carente foi o elemento norteador da proposta e, até o momento, este objetivo vem sendo alcançado: efetivamente, são essas famílias que vêm sendo atendidas (100% delas percebem até 3 salários mínimos).

Por outro lado, a Prefeitura não está alienando grandes lotes de terra (70,69% destes têm área de até 90m²), estando os mesmos compatíveis com o padrão popular de habitação.

O preço público que vem sendo pago é bem mais simbólico do que se haveria de esperar, não onerando, portanto, as famílias atendidas.

O retorno que se espera para a Prefeitura será social, consubstanciado na segurança que trará para as famílias envolvidas e, indiretamente, no controle do uso e parcelamento do solo.

CAPÍTULO II

PROCEDIMENTOS PARA A CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO NO MUNICÍPIO DO SALVADOR

Art. 10. O processo de concessão do direito real de uso no Município do Salvador será iniciado pelo interessado, mediante requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), acompanhado de documentação exigida no art. 11.

Art. 11. O requerente deverá apresentar ao Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) o seguinte:

I - por meio de documento de direito real de uso ou de outro instrumento que dê origem a direito real de uso, ou de qualquer outro documento que dê origem a direito real de uso, ou de qualquer outro documento que dê origem a direito real de uso;

Art. 12. O requerente deverá apresentar ao Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) o seguinte:

I - por meio de documento de direito real de uso ou de outro instrumento que dê origem a direito real de uso, ou de qualquer outro documento que dê origem a direito real de uso;

Art. 13. O processo de concessão do direito real de uso no Município do Salvador será iniciado pelo interessado, mediante requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), acompanhado de documentação exigida no art. 11.

Art. 14. O requerente deverá apresentar ao Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) o seguinte:

I - por meio de documento de direito real de uso ou de outro instrumento que dê origem a direito real de uso, ou de qualquer outro documento que dê origem a direito real de uso;

Art. 15. O processo de concessão do direito real de uso no Município do Salvador será iniciado pelo interessado, mediante requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), acompanhado de documentação exigida no art. 11.

Art. 16. O requerente deverá apresentar ao Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) o seguinte:

I - por meio de documento de direito real de uso ou de outro instrumento que dê origem a direito real de uso, ou de qualquer outro documento que dê origem a direito real de uso;

Art. 17. O processo de concessão do direito real de uso no Município do Salvador será iniciado pelo interessado, mediante requerimento dirigido ao Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), acompanhado de documentação exigida no art. 11.

Art. 18. O requerente deverá apresentar ao Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) o seguinte:

I - por meio de documento de direito real de uso ou de outro instrumento que dê origem a direito real de uso, ou de qualquer outro documento que dê origem a direito real de uso;

Introdução

A concessão de Direito Real de Uso foi instituída e disciplinada pelo art. 7º do Decreto-lei 271, de 26 de fevereiro de 1967, como um direito real, resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

É um direito que pode ser contratado por um instrumento público ou particular ou ainda por simples termo administrativo, inscrito e cancelado em livro especial.

Desde a inscrição, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários relativos ao imóvel.

A Lei Municipal acolheu o instituto, preferindo-o à alienação do patrimônio e determinando que seja pago, pelo concessionário, um preço público ou que lhe seja imposto um encargo (Lei 3.415/84, art. 12 — Lei Orgânica do Município).

Estipula a Lei Municipal, outrossim, que a concessão do direito real de uso de terrenos públicos depende de concorrência e de autorização legislativa, excetuando a concorrência em apenas dois casos:

- a) quando o interessado for concessionário de serviços públicos, empresa pública, entidade educativa, cultural e assistencial ou quando houver interesse público devidamente comprovado;
- b) quando se tratar de concessão de direito real de uso para fins habitacionais ou para melhoria das condições de vida da população de baixa renda, uma vez que a área do terreno não exceda 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) — Lei 3.293/83.

Uma vez que a Lei Municipal, atendendo ao interesse social, dá tratamento privilegiado para as concessões de direito real de uso de lotes integrantes de programas habitacionais, há que dar, também, aos respectivos processos, um tratamento diferenciado, objetivando facilitar à população de baixa renda a regularização dos terrenos ocupados.

De acordo com esse ponto de vista, podem-se estabelecer três fluxos processuais relativos à outorga da concessão de direito real de uso de terras públicas (vide Fluxogramas I, II e III anexos):

- I — processos de concessão de direito real de uso de lotes com área não superior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) integrantes de programas habitacionais: serão atuados, instruídos e encaminhados ao Chefe do Executivo pela equipe da CDS, especializada no relacionamento com as comunidades de baixa renda (Decreto 7.125/84, art. 9º, não revogado pelo Decreto 7.369/85);
- II — processos de concessão de direito real de uso de lotes com área superior a 125m²

(cento e vinte e cinco metros quadrados) integrantes de programas habitacionais: serão atuados e instruídos inicialmente pela CDS, sendo encaminhados ao DAP/SEAD na fase da avaliação;

- III — processos de concessão de direito real de uso de lotes não integrantes de programas habitacionais: serão atuados e instruídos no DAP/SEAD.

Ainda quanto à concessão de direito real de uso, vale ressaltar que seus atos constitutivos, mesmo no caso da outorga por simples termo administrativo, devem revestir-se dos mesmos requisitos legais referentes às escrituras públicas, uma vez que são instrumentos aptos ao Registro Imobiliário, sem o qual, no sistema jurídico brasileiro, não há transmissão da propriedade nem de direitos reais.

A Lei de Registros Públicos, posterior ao Decreto-lei 271/73, não inclui, na enumeração dos "atos registráveis" (Art. 167 — Lei 6.015/73) a concessão de direito real de uso, mas dispõe no seu art. 168 que a designação "registro" engloba a "inscrição" a que se referem as leis civis.

O Município do Salvador adotou, através da Lei 3.293/83 (art. 11), a forma do termo administrativo como instrumento da concessão do direito real de uso inscrito em livro próprio.

Atividade preliminar da CDS: constituição do Programa

As áreas objeto de programa de regularização fundiária serão definidas pelo chefe do Poder Executivo Municipal.

Cabe à CDS a proposta dos projetos pertinentes a cada área de intervenção, identificando-se, nesses estudos, de maneira geral, as etapas seguintes:

- escolha da área de intervenção: esta escolha decorre das próprias necessidades da população que vem reivindicar a melhoria de suas condições de vida;
- informação cadastral da área: sendo o DAP/SEAD o órgão competente para a identificação de um imóvel de propriedade municipal, a CDS, mediante ofício, consultará aquele Departamento quanto à área objeto do projeto de intervenção. O DAP prestará as informações cadastrais, anexando planta da área e cópias dos documentos relativos à propriedade da mesma;
- desapropriação: no caso de haver necessidade de desapropriação, a CDS fará o levantamento das informações necessárias à identificação do proprietário e demais ocupantes da área, com vistas à desapropriação amigável; se impossível a desapropriação amigável, deverá a CDS reconsiderar a prioridade de intervenção na área em estudo. Decidida a intervenção, o processo

- deverá ser encaminhado à Procuradoria Geral do Município para o processo de desapropriação judicial pertinente, iniciado pela declaração, pelo Chefe do Executivo, da utilidade pública e do interesse social da área, com vistas à desapropriação;
- projeto: uma vez eliminados os impedimentos para a implantação do programa de regularização fundiária, deverá a equipe da CDS preparar o plano de ação específico da área de trabalho, que será apreciado pelo Prefeito; considerando-o aprovado, este fará publicar um decreto autorizando as atividades da CDS na área, que será descrita e caracterizada no próprio decreto. Em seguida, a população deverá ser informada do início do programa e convidada a requerer seus títulos de concessão de direito real de uso.

Inscrição dos interessados: entrada de requerimentos

A inscrição de interessados na regularização da ocupação de terras públicas pode ocorrer por três vias, mas o processamento somente se dará nas duas primeiras, como veremos em seguida:

A – Requerimento dirigido ao Chefe do Executivo, autuado no Departamento de Administração Patrimonial da Secretaria de Administração.

Os pedidos acolhidos no DAP/SEAD com vistas à regularização fundiária têm sido basicamente os mencionados a seguir:

- pedidos de alienação da área ocupada: são os requerimentos apresentados anteriormente à promulgação da Lei 3.293/83 (ver anexo). Frequentemente os interessados apresentam documentos comprovadores da aquisição da posse;
- pedidos de concessão de direito real de uso: são os requerimentos cujos proponentes não se enquadram como de baixa renda, nos termos do hoje parcialmente revogado Decreto nº 7.125/84. Os lotes podem estar dentro ou além do limite legal de 125m². Atualmente os requerimentos de concessão de direito real de uso a serem acolhidos no DAP são definidos por exceção (Decreto 7.369/85); à CDS cabe processar pedidos referentes a áreas declaradas de interesse social;
- pedidos de transferência de domínio útil: neste caso estão os requerimentos que têm por finalidade última o recolhimento do laudêmio. Muitas vezes os lotes não são aforados, constituindo o pedido um erro do requerente, supostamente de boa fé;
- pedidos de alienação de áreas remanescentes de obras e modificações de alinhamentos;
- pedidos de doações de áreas para atividades educativas, assistenciais e educacionais;
- pedidos de concessão de direito real de uso de áreas remanescentes em loteamentos para a

construção de escolas (Lei 3.415/84, art. 12º, § 2º) sujeitos a concorrência e autorização legislativa.

Os pedidos de alienação de áreas, à exceção de áreas remanescentes, bem como os de doações e os requerimentos equivocados de transferência de domínio útil, serão convertidos em requerimentos de concessão de direito real de uso mediante declaração do interessado no próprio processo.

B – Requerimento dirigido ao Chefe do Executivo, encaminhado pela Coordenação de Desenvolvimento Social – CDS.

Serão processados na CDS os pedidos que tenham por objetivo a concessão de direito real de uso de lotes situados em bairros declarados pelo Chefe do Executivo como de interesse social, considerados como de baixa renda independentemente de suas áreas. Podem provir de pessoa física ou jurídica e têm por finalidade a habitação ou qualquer outra que objetive a melhoria das condições de vida da população de baixa renda.

C – Requerimento dirigido ao Chefe do Executivo, encaminhado diretamente à Casa Civil.

Os requerimentos de concessão de direito real de uso de áreas de propriedade do Município, se autuados na Casa Civil, serão encaminhados ao DAP ou à CDS, conforme se enquadrem ou não no programa de regularização fundiária dos bairros de baixa renda.

RESUMO: Inscrição dos interessados – Entrada de requerimentos

DAP/SEAD: todos os requerimentos de concessão de direito real de uso, à exceção daqueles referentes a áreas consideradas como de baixa renda por decreto do Chefe do Executivo;

CDS: requerimentos de concessão de direito real de uso de áreas consideradas como de baixa renda, objeto de programa instituído pela CDS, por decreto do Chefe do Executivo.

Identificação dos requerentes

A transmissão e constituição de direitos reais sobre imóveis são atos jurídicos cuja validade depende de forma prescrita em lei e do competente registro imobiliário. No caso de escritura pública, um dos instrumentos hábeis para o registro imobiliário, exige o art. 134, inciso II, § 1º, do Código Civil Brasileiro, o reconhecimento da identidade e da capacidade das partes (nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio, indicação do regime de bens de casamento, nome do cônjuge e filiação, quando necessário).

A Lei de Registros Públicos (6.015/73) oferece duas alternativas para a apresentação, pelas partes, de documentos de identificação: a carteira de identidade respectiva ou o cartão com o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas.

cas do Ministério da Fazenda (CPF) (1). Tendo em vista que o Decreto-lei 271/67, que instituiu a concessão de direito real de uso, dispõe que esta possa ser contratada por instrumento público ou particular ou por simples termo administrativo, devendo ser "inscrita e cancelada" em livro especial (art. 7º, § 1º do Decreto-lei 271/63), é imperioso que o interessado se identifique, de acordo com a lei.

Uma vez que a Lei Municipal dispõe, rigorosamente, contra a concessão de mais de um lote à mesma pessoa, mais ainda fica evidenciada a necessidade da correta identificação dos requerentes. A Casa Civil vem controlando, atualmente, a emissão dos Termos de Concessão de Direito Real de Uso para Fim Habitacional mediante o uso de um computador que fornece, entre outras, a listagem dos concessionários por ordem alfabética, dela constando o número do documento de identidade e a filiação.

Este número, para ser facilmente confrontado, e mesmo para que haja segurança, deve corresponder, sempre, ao do mesmo tipo de documento, tendo sido escolhido, para esta finalidade, o da *carteira de identidade* emitida pelas *Secretarias de Segurança Pública*.

O primeiro passo na identificação dos requerentes é, portanto, a apresentação da carteira de identidade no *original*.

1 - Certidões e declarações dos interessados

Ainda quando à identificação do requerente, há mais um aspecto a observar: a necessidade de apresentação da certidão de casamento e das de nascimento dos filhos, se houver, quando se tratar de população de baixa renda.

No caso de concessão de direito real de uso para finalidade habitacional, o beneficiário deve habitar o imóvel cujo uso é concedido. Além disto, requer a Lei Municipal que o concessionário não possua outro imóvel destinado ao mesmo fim na cidade.

Para isto, deve o requerente apresentar certidões negativas dos Cartórios de Registro de Imóveis da Cidade. Apenas no caso da população de baixa renda tem-se dispensado a apresentação inicial de tais certidões, uma vez que são dispensáveis. Dada a baixa capacidade econômica dos interessados, admite-se, simplesmente, sua declaração, sob as penas da Lei e do cancelamento da concessão, de que não possuem outro imóvel destinado a finalidade habitacional. Neste caso poderá ser exigida pela PMS a juntada dos documentos referidos até a ocorrência do pagamento da primeira parcela do preço público. O programa de regularização fundiária a cargo da CDS

exige a constatação da renda familiar dos interessados. Essa constatação pode ser efetuada através de contra-cheque e/ou carteira de trabalho, mas, em geral, encontram-se muitas pessoas que vivem do mercado informal de trabalho e que não podem, portanto, comprovar sua renda. Neste caso é admitida a declaração do próprio interessado ou de pessoa idônea, que será comparada com as informações constantes do Cadastro Sócio-Econômico efetuado pela CDS.

A renda apurada visa determinar o preço público da concessão, tendo em vista o disposto na Lei 3.293/83:

"Quando o beneficiário da utilização dos bens... for pessoa comprovadamente pobre..., o preço público cobrado deverá ser módico e proporcional à renda do beneficiário, considerando-se, também, o número de dependentes."

São, portanto, os seguintes os documentos a serem apresentados pelos interessados:

- carteira de identidade, no original;
- certidão de casamento, se casado;
- certidão de nascimento dos filhos para a comprovação do mínimo de dependentes, quando se tratar de lote integrante do programa habitacional;
- certidões negativas de registros de imóveis;
- comprovante de inscrição e de pagamento do IPTU, para comprovar a existência de benfeitoria;
- comprovação de renda familiar, no caso do programa habitacional.

2 - Recolhimento de preço público pelo serviço de expediente

Em todos os casos, o recolhimento de preço público será padronizado pelo DAP.

São dispensados do pagamento do preço público pela prestação do serviço de expediente, porém, todos os requerimentos e demais atos relacionados com a concessão de direito real de uso dos lotes integrantes do programa de interesse social que sejam destinados a fins habitacionais (Decreto 7.369/85).

3 - Cadastro sócio-econômico: atividade própria da CDS

A CDS tem realizado, na fase preliminar da implantação de um programa, um levantamento sócio-econômico da área de atuação, visando dimensionar o problema e diagnosticar as necessidades da população. Este levantamento alimenta

(1) O Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto nº 85.450, de 4 de dezembro de 1980, exige o cadastramento do indivíduo no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), entre outros casos, para a constituição de direitos reais em operações de valor acima de 1.000 Unidades Padrão de Capital (UPC).

os dados existentes na Coordenação e pode ter finalidades paralelas à regularização fundiária.

No momento mesmo da regularização, volta o Cadastro Sócio-Econômico a informar o processo de concessão de direito real de uso, devendo ter atualizadas suas informações.

4 - Identificação do imóvel

Outro requisito estabelecido pela Lei de Registros Públicos é a precisa caracterização do imóvel: sua localização, forma de aquisição e registro imobiliário.

Os lotes deverão ser descritos e caracterizados precisamente, indicando-se seus confrontantes. Podem ser consideradas como lotes parcelas definidas de terreno que possam ser aproveitadas, contendo, no seu interior, imediatas possibilidades de ligação de luz, água e esgotamento sanitário, independentemente de sua área, uma vez que nas áreas de invasão consolidada muitos serão os lotes com área inferior a 64m² (sessenta e quatro metros quadrados), área mínima estabelecida pela Lei de Ordenamento do Uso do Solo.

A competência para identificar juridicamente um imóvel de propriedade do Município é do DAP/SEAD, que detém o cadastramento de imóveis dominicais. A identificação jurídica de um imóvel dá-se pelo seu número de matrícula no Registro Imobiliário de sua circunscrição e respectiva data, se tiver sido registrado após 1º de janeiro de 1976. Caso contrário, o registro identifica-se pelo seu número de ordem, livro e folha, bem como pela data. Deverá também constar o título de transmissão de domínio, o nome dos transmitentes, a localização do imóvel, as dimensões e os confrontantes.

A CDS, antes de iniciar o programa de legalização, já terá consultado o DAP sobre o domínio do Município sobre a área objeto de intervenção, devendo esta informação constar em processo próprio que ficará arquivado na CDS, ao qual serão juntadas as cópias dos títulos de propriedade ou das certidões do respectivo Registro Imobiliário.

Esta informação, ainda que sucintamente, deverá constar em cada processo de concessão de direito real de uso. O campo 03 do "QUADRO-RESUMO ANEXO A TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO" (qualquer finalidade - ver modelo) deve consigar sumariamente localização, área, modo de aquisição e registro imobiliário.

O campo 03 é o espaço onde se identifica a *área maior* da qual é desmembrado o lote concedido. Sua redação deve ser feita por advogado ou procurador e, no caso da CDS, sempre baseada na informação fornecida pelo DAP através do processo anteriormente mencionado.

Os lotes com área superior a 125m² somente poderão ter seu uso concedido mediante concorrência e autorização legislativa. Contudo, pode-

ão ser desmembrados, desde que a parcela desmembrada atenda aos requisitos anteriormente mencionados.

Para facilitar, apresentamos um quadro com os limites de área estabelecidos pela Lei Municipal para a alienação ou concessão de direito real sobre áreas de propriedade do Município, *independentemente de autorização legislativa*.

Contrato	Condições Específicas	Área (m ²)
Venda	Áreas remanescentes	300
Concessão	Melhoria das condições de vida da população	125
Permuta	Imóvel de valor equivalente	360

Os limites de área para alienação *independentes de concorrência, mas sujeitos a autorização legislativa*, são mostrados a seguir.

Contrato	Condições Específicas	Área (m ²)
Venda	Habitação de pessoa pobre	120
Permuta	Interesse de um confinante	360
Doação	Entidades de direito público	-
Concessão	Concessionários de serviços públicos/entidade pública	-

Nos processos a cargo do DAP/SEAD, a identificação física do lote é feita por uma equipe composta por engenheiros, topógrafos e desenhistas que vistoriam a área e elaboram o respectivo croqui e memorial descritivo, fazendo, ainda, constar no processo declaração da existência ou inexistência de benfeitorias.

Nos processos a cargo da CDS, a identificação do lote é feita por sua equipe própria através de um formulário denominado "CADASTRO SÓCIO-ECONÔMICO", em que constam várias informações sobre o terreno e a moradia, se houver. A esse cadastramento é juntado o croqui do imóvel, assinalando-se suas benfeitorias e acessões, se houver.

O campo 04 do "QUADRO-RESUMO ANEXO A TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO" (qualquer finalidade) destina-se a identificação do lote cujo uso é concedido nos termos da Lei de Registros Públicos (art. 176, § 1º, inciso II, alínea 3):

- localização;
- área;
- logradouro e número;
- características e confrontações;
- distância da esquina e lado da rua.

Identificação do lote e existência de documento anterior

Nas áreas objeto do programa de regularização fundiária, deve a equipe da CDS observar se

houve documento provisório, outorgado pela PMS, relativo à legitimação da posse, como Certificados de Posse, Permissão de Uso e outros.

Havendo documento preliminar ou provisório, é necessário confrontar as medidas do lote nele constantes com as da atual ocupação, pois é possível que um requerente esteja pretendendo a concessão de direito real de uso de mais de um lote ou tenha ampliado a área.

É sempre necessário ter em mente os seguintes fatores:

- a) que a Lei Municipal facilita a concessão de um lote de área não superior a 125m², dispensando a concorrência e a autorização legislativa;
- b) a necessidade da distribuição racional e justa de lotes para atendimento do interesse público.

Portanto, as equipes que efetuam o cadastramento físico dos lotes nas áreas de baixa renda devem estar permanentemente alertas contra as pretensões daqueles que, embora necessitem do benefício, tentam apoderar-se de mais do que lhes é devido.

Nos casos de bairros de baixa renda cuja ocupação é consolidada — não confundir com a expressão "LOTE COM EDIFICAÇÃO CONSOLIDADA", terminologia empregada pelo Decreto 7.125/84 — sempre se encontrarão hipóteses de difícil enquadramento nos casos de dispensa de autorização legislativa.

Note-se que estamos falando de *área consolidada*, em que não se pode ignorar as situações de fato existente, que, se submetidas rigidamente às prescrições da lei, não poderão ser jamais resolvida.

Em caso de dúvida dos técnicos do Grupo de Seleção da CDS, deve o caso concreto ser apresentado à superior apreciação do Prefeito, que poderá encaminhar mensagem à Câmara Municipal solicitando autorização legislativa para solução da questão.

Consulta à SEPLAM/outras órgãos

Em se tratando de terrenos com áreas médias ou grandes ou situados em locais estratégicos, é de bom alvitre consultar a SEPLAN sobre a existência de planejamento municipal referente à área.

A Lei 3.293/83 exige o pronunciamento do órgão competente quando da concessão de direito real de uso a empresa pública e entidade educacional, cultural e assistencial (artigos 7 e 8 da Lei 3.293/83), de modo que, antes de ser o processo encaminhado à Casa Civil, já deverá conter o despacho do Secretário de Planejamento.

Todos os loteamentos implantados pela PMS deverão, outrossim, ser conhecidos do DCOS (Departamento de Controle do Ordenamento do Solo Urbano).

Consulta ao cadastro de concessionários da Coordenação Municipal de Informática (CMI)

Uma vez que a Lei Municipal proíbe a concessão de direito real de uso de mais de um lote à mesma pessoa em áreas de programas habitacionais, é essencial a manutenção de um controle dos nomes dos beneficiários e de suas companheiras. Já existe um programa da Coordenação Municipal de Informática (CMI) que emite periodicamente listagens de concessionários. Estas listagens podem sair por qualquer ordem de controle, tais como ordem de inscrição e ordem alfabética, apontando, inclusive, as parcerias existentes.

Por ordem alfabética têm sido emitidas duas listagens: uma completa, com todos os dados, a qual, por seu volume de informações, dificulta a confrontação de nomes e documentos, e uma simplificada, destinada exatamente a essa confrontação.

Tanto a CDS quanto o DAP devem consultar a CMI antes da emissão de Termos de Concessão de Direito Real de Uso para evitar o duplo benefício proibido pelas leis municipais. Quando se implantarem terminais do sistema de computação da PMS, a consulta poderá ser feita imediatamente após a inscrição e em vários momentos do processo, tanto na seleção como também *a posteriori*, como forma de melhor controle.

Seleção: atividade própria da CDS

Esta atividade somente existe para o programa especial da CDS, uma vez que os processos normais são decididos, individualmente, pelo Chefe do Executivo, após a instrução respectiva pelo DAP e novo exame pela Assessoria da Casa Civil.

O grupo de seleção examina os documentos apresentados pelos candidatos à legalização, confrontando-os com os do cadastramento preliminar, se houver, e os do Cadastro Sócio-Econômico. Os processos que forem equivocadamente autuados pelo DAP e que envolvam a população de baixa renda devem ser encaminhados diretamente ao Grupo de Seleção, que providenciará a realização dos respectivos cadastros.

Muitas vezes é necessário o recolhimento de documentos anteriores distribuídos pela própria PMS, bem como o exame do que se poderia chamar de cadeia sucessória da posse. O número de transferências tem sido relevante, impondo-se um certo cuidado para detectar a especulação que naturalmente tem acontecido após as intervenções da Prefeitura.

Um problema sempre apresentado à CDS diz respeito ao titular do documento a ser outorgado. Normalmente os termos seriam emitidos

em nome do "chefe da sociedade conjugal", o marido, se legalmente casado, ou no do companheiro.

Esta prática, advinda dos atos jurídicos comuns, viria prejudicar a mulher, quase sempre abandonada com os filhos, muitas vezes expulsa do lar. A consciência social do técnico o predispõe à outorga do Termo de Concessão de Direito Real de Uso à mulher, mas esta atitude também não é sempre aceita, de modo, que, atualmente, a concessão é outorgada aos dois parceiros.

Nas listagens por ordem alfabética, cada parceiro aparece individualmente, acrescido seu nome do sinal [ou] para diferenciá-lo daqueles que contrataram sós. Não há perigo, pois, de emissão de dois termos ao mesmo casal apenas pela inversão da ordem dos nomes.

Outro problema constante são os casamentos desfeitos de fato, mas não de direito, quando o marido encontra-se em "lugar incerto e não sabido" e a mulher deve e passa a ser a chefe da família.

Neste caso o documento poderá ser emitido em nome da mulher, com a observação de que se trata de bem reservado (Código Civil Brasileiro, art. 246, *caput*). Terá ela problema, porém, se quiser alienar o direito real, já que não pode fazê-lo sem autorização matrimonial. De qualquer forma, enquanto, enquanto habitar o imóvel, o direito não lhe poderá ser tomado.

No caso de conflito de interesse, um estudo deverá ser feito pelo advogado à disposição da equipe da CDS mediante a instauração de um pequeno processo, anexo ao principal, que poderá, a qualquer tempo, comprovar o critério utilizado. Poderá o advogado, outrossim, encaminhar o caso à Assistência Judiciária, se achar aconselhável, ou, ainda, ao Chefe do Executivo para sua apreciação.

Em relação à legitimidade para requerer a concessão de direito real de uso, há mais um aspecto a observar, já mencionado brevemente no terceiro parágrafo deste tópico: a existência de documentos anteriores. A PMS já distribuiu, anteriormente à implantação do programa de legalização mediante a concessão de direito real de uso, lotes a flagelados pelas chuvas. Na época entregou aos beneficiados "CERTIFICADOS DE POSSE" nos quais constava a promessa de doação dos respectivos lotes.

Mais recentemente, a PMS regularizou a ocupação de lotes mediante termos de "PERMISSÃO DE USO", cuja precariedade não era desfigurada pela determinação de um prazo para a outorga de um documento definitivo. Na época, a intenção era a venda de lotes com financiamento contratado com o BNH, uma vez que se tratava de áreas cuja urbanização foi realizada com os recursos concedidos por aquele banco.

Esses documentos antigos devem ser recolhidos e anexados aos processos de concessão de

direito real de uso.

Vale ressaltar a importância, para o grupo de seleção, de ter sempre em mente os requisitos estabelecidos pela Lei 3.293/83 para a concessão de direito real de uso para fins habitacionais, independentemente de concorrência e autorização legislativa:

- a) lotes não superiores a 125m² ;
- b) pessoa comprovadamente pobre;
- c) não ser proprietário, possuidor ou promitente comprador de outro lote destinado ao mesmo fim;
- d) estar habitando no lote ou nele vir a habitar no prazo de um ano (Decreto 7.369/85, art. 11).

O Decreto 7.125/84, para fins de cobrança de preço público, estabelecia um teto de 3 salários mínimos de renda familiar na caracterização de pessoa pobre. Após alguns estudos aprofundados quanto à exatidão desse critério, considerouse mais adequado que a definição de baixa renda decorra da localização do lote e das próprias condições de habitação da família do concessionário.

O Decreto 7.369/85 veio a revogar parcialmente o citado Decreto 7.125/84, e a partir de sua publicação foi decidido que o Chefe do Executivo definirá por decreto as áreas consideradas como de baixa renda, atribuindo a competência para o processo de regularização fundiária respectivo à CDS.

Sendo a questão de seleção uma atividade muitas vezes controvertida, envolvendo, além de assuntos jurídicos, uma certa postura política, competente será, para decidir qualquer questão, em última instância, o Chefe do Poder Executivo, que poderá, entretanto, delegar essa função ao Chefe da Casa Civil.

Avaliação do imóvel e cálculo do preço público

A avaliação do imóvel complementa, do ponto de vista administrativo, sua identificação. Após a promulgação da Lei 3.415/84, Lei Orgânica do Município, que não alterou o disposto sobre o assunto na Lei 3.293/83, a avaliação é essencial nos casos de venda (art. 34), venda de domínio direto (art. 39), venda de área remanescente de obras (art. 40) e permuta (art. 42). Quanto à concessão de direito real de uso, a avaliação é necessária para cálculo do preço público (Decreto 7.369/85, art. 2º).

Já que o preço público incide sobre o valor da terra, não há necessidade de avaliação das benfeitorias e acessões, dispensando-se a visita em campo. Basta efetuar o cálculo do valor administrativo do imóvel mediante a multiplicação da área pelo Valor Unitário Padrão estabelecido para a cobrança do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano).

Na fase de avaliação, os processos a cargo da

CDS dependentes de autorização legislativa são encaminhados ao DAP/SEAD, onde será completada a fase de instrução.

O preço público será fixado de acordo com a legislação pertinente.

Parecer da Procuradoria Geral do Município (PGMS)

Os processos sob responsabilidade do DAP/SEAD, após sua instrução, receberão parecer da Procuradoria Geral do Município através de sua representação legal. A douda representação da Procuradoria examinará a documentação, não sendo exigida, neste momento, ainda, a comprovação do pagamento de IPTU se houver benfeitoria construída pelo ocupante, que apresentará, no momento da contratação, todos os recibos pertinentes ao período de tramitação do processo.

Encaminhamento à Casa Civil para decisão

Os processos referentes a concessão de direito real de uso de terras públicas são, após instruídos, encaminhados à Casa Civil pelo Secretário de Administração.

No caso da CDS, cabe à sua Coordenadoria essa atribuição.

Na Casa Civil o processo sofrerá novo exame pela assessoria jurídica à disposição do Prefeito. Essa assessoria preparará a mensagem e o projeto de lei solicitando a competente autorização legislativa, quando necessária.

No caso de pessoas físicas, integradas em programas habitacionais de baixa renda, o encaminhamento pode ser feito por lotes acompanhados de uma mensagem-padrão para facilitar o trabalho da Casa Civil e mesmo o da Câmara Municipal, já que casos semelhantes poderão ter tratamento semelhante. À mensagem serão anexadas cópias das folhas principais de cada processo.

No caso de entidades educacionais, assistenciais e culturais, exige a Lei 3.293/83 uma série de documentos, listados nos seus artigos 7º e 8º:

1 – quanto ao terreno:

- a) planta de situação do terreno, assinaladas suas medidas, limites e posição no conjunto do bairro em que esteja localizado;
- b) memorial descritivo da situação do terreno, incluindo a forma e circunstância por que foi incorporado ao patrimônio municipal;
- c) informação do órgão competente da PMS da inexistência de projeto de utilização da área;
- d) apresentação do projeto referente à utilização do terreno;

2 – quanto à instituição:

- a) prova de personalidade jurídica, estatutos, ata de eleição da atual diretoria e último balanço

contábil;

- b) reconhecimento de mais de dois anos da utilidade pública por lei municipal e estadual;
- c) comprovação de que no prazo de dois anos há condições de realizar a implantação do projeto na área a ser concedida.

No caso da impossibilidade de apresentação de todos os documentos, como, por exemplo, o das Paróquias Católicas, cabe ao Chefe do Executivo decidir, de consciência, o encaminhamento do pedido à Câmara Municipal.

Termos de concessão de direito de uso - preenchimento

Os processos instruídos tanto pelo DAP quanto pela CDS deverão ser devolvidos à SEAD para a emissão dos respectivos termos. Os quadros-resumo anexos possuem campo próprio para a anotação do número da lei autorizatória.

Os processos serão remetidos para o DAP com o seguinte despacho:

“Ao DAP, para adoção das medidas subsequentes e, inclusive, para comunicar formalmente ao interessado.”

No caso de interesse de instituições educacionais, assistenciais e culturais ou quando o interessado for pessoa jurídica de direito público, a informação poderá ser providenciada pela Casa Civil.

Foram criados modelos de termos-padrão de concessão de direito real de uso. Um deles, que pode ser utilizado em qualquer caso, apresenta duas partes: uma geral, com as cláusulas fixas, e outra com um quadro-resumo onde são lançadas as seguintes variáveis:

- nome e qualificação dos concessionários;
- identificação da área maior de onde se desmembrou o lote concedido;
- identificação e descrição do lote;
- autorização legislativa;
- preço público/condições de pagamento;
- finalidade;
- prazo da concessão;
- condições específicas.

Os termos de concessão para fins habitacionais não possuem espaço para a finalidade, que não é variável, nem para o prazo, que é indeterminado (Decreto 7.369/85, art. 3º).

Assinatura do título

1. Assinatura pelo Chefe do Executivo

O representante legal do Município é o Prefeito Municipal, que pode, entretanto, delegar a pessoas de sua confiança algumas de suas atribuições.

Assim, o Secretário de Administração poderá, por delegação, assinar os termos de concessão de direito real de uso, a não ser que seja conveniente que o próprio Prefeito os assine.

Haverá casos em que o Prefeito irá até o bairro para entrega dos primeiros títulos, que serão assinados perante a população.

2. Assinatura dos interessados

Os concessionários deverão assinar o respectivo termo, pessoalmente ou por procuração. Em se tratando de baixa renda, surgirão muitos casos em que os interessados são analfabetos.

Uma vez que os instrumentos de concessão de direito real de uso são equiparados pelo Decreto-lei 271/67 a escrituras públicas e que estas têm fé pública, podemos admitir que os termos administrativos de concessão também têm fé pública e que, por este motivo, as assinaturas dos analfabetos podem ser tomadas a rogo, aplicado o disposto no art. 134, § 2º, do Código Civil Brasileiro.

3. Assinatura do responsável pela emissão do termo

Assim como nos cartórios os tabeliões assinam as escrituras públicas, dando-lhes fé pública, o responsável pela emissão dos termos deverá, também, assiná-los, responsabilizando-se pela identificação dos concessionários.

Entrega do título

Após assinados, os termos de concessão de direito real de uso relativos a áreas sob ação da CDS serão entregues por este órgão.

Os demais serão entregues pelo DAP.

Cadastramento e registro em livro especial

As concessões de direito real de uso poderão ser registradas em Cartório de Registro de Imóveis, uma vez atendidos todos os requisitos da Lei de Registros Públicos, mas esta providência dependerá exclusivamente dos concessionários.

Não obstante esta possibilidade, o DAP deverá manter um Livro Especial destinado à consignação e cancelamento das concessões (Lei 3.293/83, art. 11).

Todos os processos que envolvem a disponibilidade de terras de propriedade do Município deverão, evidentemente, ser arquivados no DAP, sendo aconselhável a implantação de um sistema de microfilmagem dado o seu grande número.

Sugere-se, outrossim, a implantação de um sistema de computação, com terminais na CDS, para o controle mais efetivo dos imóveis de propriedade do Município.

Após a entrega dos termos aos concessionários e a entrada dos dados no computador, atividade hoje desempenhada pela Coordenação Municipal de Informática, devem ser os processos arquivados da seguinte forma:

— na CDS: cópias dos documentos pertinentes à

sua atividade e do termo de concessão de direito real de uso;

— no DAP: o processo com todos os seus documentos e cópias do termo de concessão de direito real de uso.

Listagens

As listagens de computador para o controle dos termos de concessão de direito real de uso disponíveis são as seguintes:

- por ordem da emissão ou data;
- por ordem de inscrição (número da CDS);
- por ordem alfabética simples;
- por ordem alfabética completa;
- por bairros.

Sugere-se, outrossim, o cadastramento dos lotes, para facilitar a implantação do Livro Especial. Assim, cada lote poderá ser identificado por um número, facilitando, assim, a inscrição.

A listagem por ordem alfabética simplificada tem sido utilizada na prevenção do duplo benefício, ou seja, que uma mesma pessoa receba o uso de mais de um lote de propriedade do Município. Dado o seu *layout*, possibilita a imediata constatação de homônimos. Traz os seguintes dados:

- chave;
- nome do concessionário e o sinal [ou], se houver parceria;
- número da carteira de identidade;
- bairro, número, quadra, lote, área concedida;
- tipo de concessão conforme o pagamento do preço público (A, B, C);
- número de inscrição — CDS.

O nome do parceiro, também acrescido do sinal [ou], aparece na listagem de acordo com o local que ocupa na ordem alfabética.

A listagem traz aqueles dados, mais o nome do parceiro e filiação.

Serão emitidas, em períodos a serem determinados pelo número de entradas, três cópias de cada listagem, que serão enviadas à Casa Civil, CDS e DAP/SEAD.

Após o cancelamento da concessão, continuarão os concessionários a figurar nas listagens, acrescentando-se ao nome a notação **cancelado**.

Emissão dos carnês e cobrança

A atividade de cobrança deve ser exercida no DAP, que possui estrutura para receber as importâncias pagas a título de preço público, foro, laudêmio e outras (Decreto 7.125/84, art. 8º, não revogado pelo Decreto 7.369/85).

Não cabe neste trabalho desenvolver aspectos pertinentes à cobrança de preço público, mas há um ponto a observar quanto às concessões nos bairros de baixa renda: dado o cunho social do programa, a CDS deve entrar no processo quando houver inadimplência para que os técni-

cos possam avaliar o caso e apresentar formas de acordo. Um trabalho anterior poderá ser eficiente na prevenção da inadimplência, informando-se os interessados da importância do pagamento do preço público.

O uso do computador será de grande valia no controle dos carnês emitidos e dos respectivos pagamentos. Até mesmo o cálculo do preço público poderá ser programado no computador, indicando-se, portanto, a implantação de um sistema próprio, com terminais no DAP e na CDS.

Uma listagem mensal com os pagamentos referentes às áreas de baixa renda deverá ser enviada à CDS para seu conhecimento e tomada das providências cabíveis.

Fiscalização/notificação/ cancelamento

A fiscalização do uso dos terrenos concedidos ficará a cargo do DAP. Porém, nas áreas integrantes de programa habitacional essa fiscalização será exercida concomitantemente pelos técnicos da CDS, que estão em permanente contato com a população, e pelo DAP.

No caso de desvio da finalidade, o concessionário será notificado para desocupar o imóvel.

Ao mesmo tempo será cancelada a concessão, independentemente de notificação judicial ou de indenização pelas benfeitorias e acessões.

Após a notificação, a concessão será cancelada no Livro Especial, remetendo-se à CMI, ou órgão que a substitua, a relação mensal dos termos transferidos ou cancelados.

Transferências

No caso de interesse na transferência da concessão, deve o concessionário, antecipadamente, requerer a autorização da Administração para o negócio, apresentando cópia do Termo de Concessão de Direito Real de Uso e cópias dos documentos pessoais do interessado.

Em caso de baixa renda, o requerimento terá entrada pela CDS, através do Grupo de Seleção, que determinará a execução do Cadastro Sócio-Econômico do interessado.

No caso de deferimento da licença para transferência, o interessado juntará ao requerimento a prova do negócio jurídico, quando então pagará o preço público pelo serviço de expediente.

O preço público pertinente ao direito real de uso será cobrado, integralmente, do novo concessionário.

ANEXO I

FLUXOGRAMAS DAS ATIVIDADES DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA MEDIANTE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO:

*CDS I - Concessões não sujeitas a autorização
legislativa*

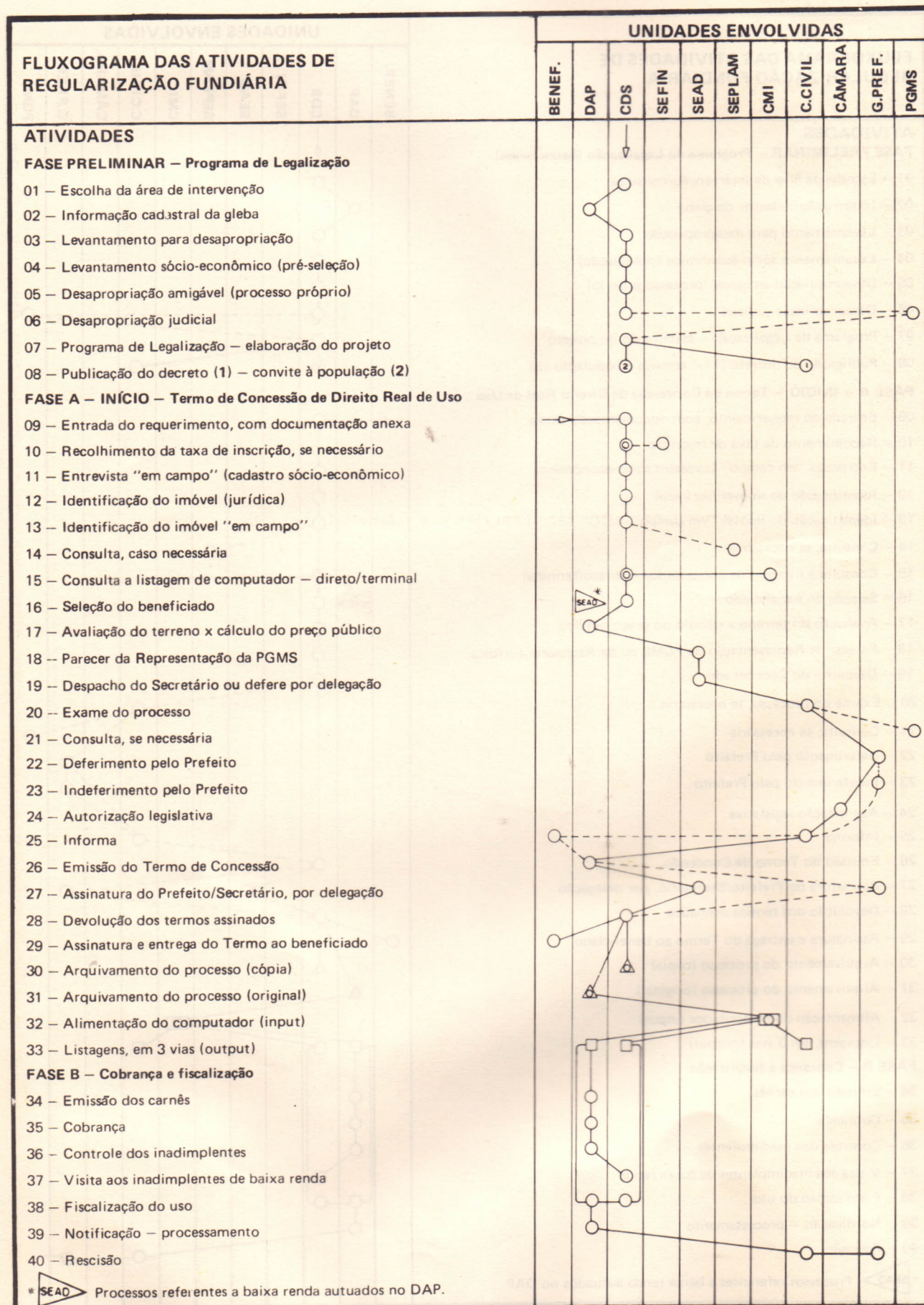
CDS II - Concessões sujeitas a autorização legislativa

*SEAD/DAP - Concessões sujeitas ou não
a autorização legislativa*

CDS I - Concessões não sujeitas a autorização legislativa

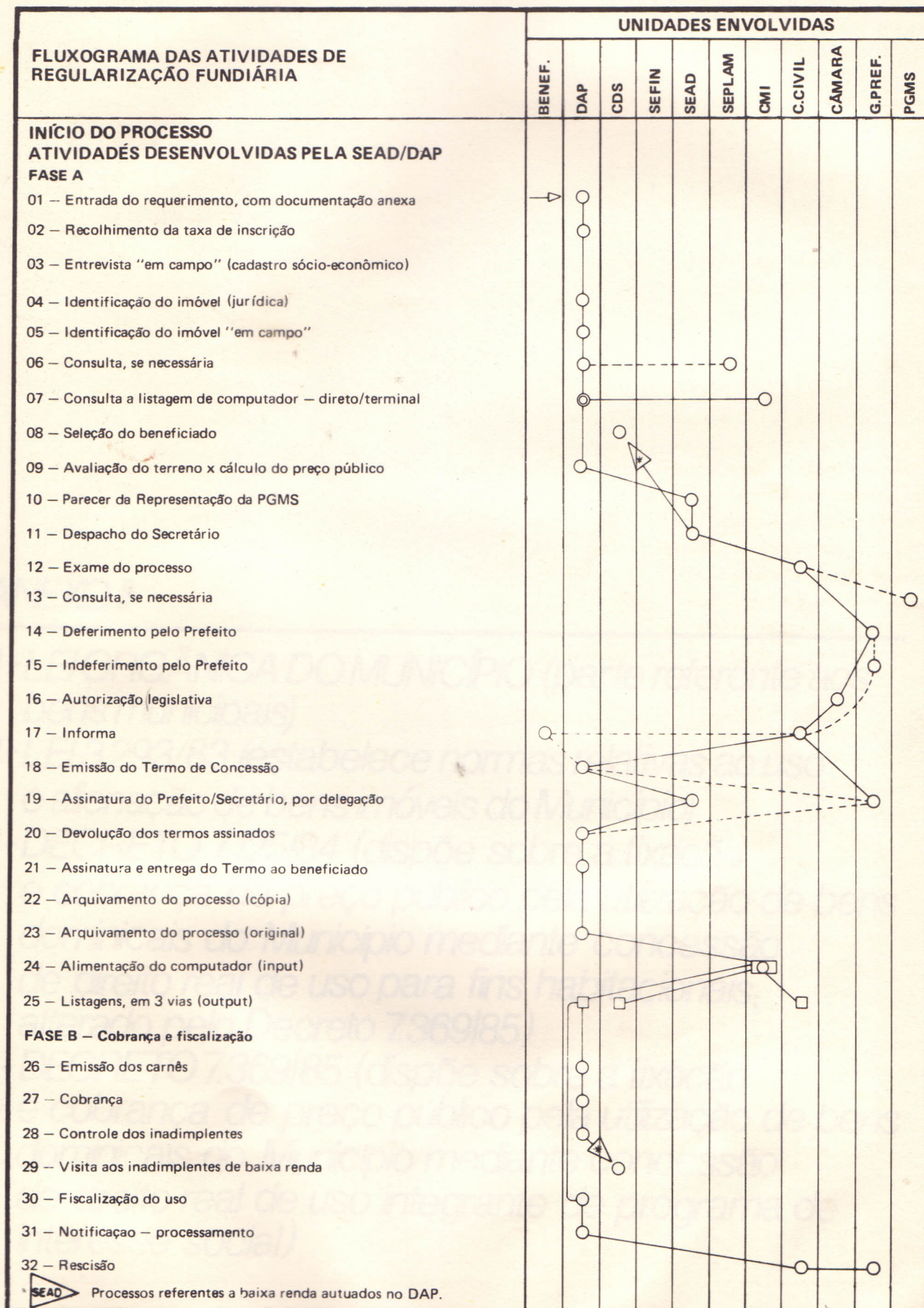


CDS II - Concessões sujeitas a autorização legislativa



* SEAD - Processos referentes a baixa renda autuados no DAP.

SEAD/DAP - Concessões sujeitas ou não a autorização legislativa



ANEXO II

- 1-LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO (parte referente aos bens municipais)**
- 2-LEI 3.293/83 (estabelece normas relativas ao uso e alienação de bens imóveis do Município)**
- 3-DECRETO 7.125/84 (dispõe sobre a fixação e cobrança de preço público pela utilização de bens dominicais do Município mediante concessão de direito real de uso para fins habitacionais; alterado pelo Decreto 7.369/85)**
- 4-DECRETO 7.369/85 (dispõe sobre a fixação e cobrança de preço público pela utilização de bens dominicais do Município mediante concessão de direito real de uso integrante de programa de interesse social)**

LEI 3.415/84 (LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DO SALVADOR)

Capítulo III

DOS BENS MUNICIPAIS

Art. 9º – Constitui patrimônio do Município seus direitos, ações, bens móveis e imóveis, e as rendas provenientes do exercício das atividades de sua competência e da exploração dos seus serviços.

Art. 10 – Ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei, a alienação de bens imóveis será sempre precedida de autorização legislativa, avaliação e concorrência.

§ 1º – Alienação, mediante permuta, de bem público de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) por bem imóvel de valor equivalente que se destine à execução de projetos urbanísticos, implantação de equipamentos urbanos ou execução de planos assistenciais, não dependerá de anuência prévia do legislativo.

§ 2º – A alienação de área ou lote de até 120m² (cento e vinte metros quadrados) destinada a habitação de pessoa, comprovadamente pobre, se atendido o preço mínimo fixado em avaliação administrativa, poderá ocorrer sem concorrência pública, exigida, no entanto, a autorização legislativa, não sendo permitida, ainda, a alienação de mais de uma área ou lote à mesma pessoa.

§ 3º – A alienação de áreas urbanas, inferiores a 300m² (trezentos metros quadrados) remanescentes de obras ou modificações de alinhamentos, fica condicionada ao interesse público, dispensadas a autorização legislativa e concorrência, se atendido o preço mínimo fixado em avaliação administrativa.

§ 4º – Quando a área remanescente, por sua localização, interessar a mais de uma propriedade limítrofe, será exigida a concorrência, salvo se houver renúncia expressa dos demais interessados.

§ 5º – Os bens imóveis do Município somente poderão ser doados a entidades de direito público e a instituições de assistência social, ainda assim mediante autorização legislativa e estabelecimento de cláusula de reversão, para os casos de desvio de finalidades ou de não realização, dentro do prazo de 02 (dois) anos, a partir de sua efetivação, para execução das obras necessárias ao cumprimento de sua finalidade.

§ 6º – Lei especial estabelecerá outros requisitos e condições para efetivação das doações.

Art. 11 – Para efeito de alienação de bens imóveis, a avaliação administrativa será processada tomando-se por base os preços vigentes no mercado imobiliário.

Art. 12 – O Município, preferentemente à venda ou à doação dos seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência.

§ 1º – A concessão de direito real de uso, mediante remuneração ou com imposição de encargos terá por objeto apenas terrenos para fins específicos de urbanização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social, observados os demais requisitos estabelecidos em Lei municipal e as disposições da legislação federal que disciplina este direito real resolúvel.

§ 2º – A concorrência prevista neste artigo poderá ser dispensada quando o uso se destinar a concessão de serviços públicos, empresa pública, entidades educativas, culturais e assistenciais, ou quando houver relevante interesse público, devidamente justificado.

Art. 13 – O uso dos bens municipais por terceiros poderá ser feito ainda mediante concessão, permissão, cessão e autorização, conforme o caso, a ser atendido o interesse público.

§ 1º – A concessão de uso de bens imóveis do Município será feita por contrato administrativo, mediante autorização legislativa e concorrência, com remuneração e imposição de encargos, à pessoa jurídica de direito privado cujo fim principal consista em atividade de interesse social.

§ 2º – A permissão de uso, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita, sempre a título precário, por ato administrativo, mediante remuneração ou com imposição de encargos, condicionada ao interesse público.

§ 3º – A cessão de uso será feita por ato administrativo, gratuitamente ou em condições especiais à pessoa jurídica de direito público, independentemente de autorização legislativa.

§ 4º – A autorização de uso, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a título precário, mediante remuneração ou com imposição de encargos, por ato administrativo e para atividades ou uso específico em caráter eventual.

Art. 14 – É vedado ao Município a constituição de enfiteuse, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições da legislação pertinente.

Art. 15 – A alienação de bens móveis dependerá de licitação, dispensada esta nos casos de:

- a) doação por interesse social;
- b) permuta;
- c) ações.

Estabelece normas relativas ao uso e alienação de bens imóveis do Município e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA.
Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

**Título I
DOS BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO**

Art. 1º — Esta Lei estabelece normas relativas ao uso e à alienação dos bens imóveis do Município.

Art. 2º — Constituem bens imóveis do Município todos os terrenos e acessões que, a qualquer título, pertençam ao Município.

Art. 3º — Compete ao Prefeito, observando as prescrições legais, decidir quanto à venda, permuta, doação, concessão, cessão, permissão e autorização de uso, e quanto ao gravame de ônus reais dos bens imóveis do Município.

Art. 4º — O Município, preferentemente à venda e doação de seus bens imóveis, outorgará o direito real de uso.

Art. 5º — Os bens imóveis do Município poderão ser objeto de cessão, permissão ou autorização de uso, mediante termo administrativo, observadas as normas contidas nesta Lei.

**Título II
DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO**

**Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 6º — A concessão de direito real de uso de bem imóvel do Município efetivar-se-á mediante remuneração ou com imposição de encargos, após autorização legislativa e concorrência, salvo as hipóteses previstas nesta Lei, e terá por objeto apenas terrenos para fins específicos de urbanização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social, observando as disposições da legislação federal pertinente.

Art. 7º — A concorrência poderá ser dispensada, quando o uso se destinar à empresa pública e entidade educacional, cultural e assistencial ou quando houver relevante interesse público devidamente comprovado.

Parágrafo Único — A concessão de direito real de uso de áreas de terrenos do Município a entidade educacional, cultural e assistencial fica condicionada ao atendimento dos seguintes requisitos:

- a) reconhecimento de utilidade pública por Lei Municipal e Estadual há mais de 2 (dois) anos;
- b) apresentação de projeto referente à utilização da terra objeto da concessão e comprovação de que no prazo de 2 (dois) anos tem condições de realizar a sua implantação.

Art. 8º — A mensagem do poder executivo, relativa a projeto de lei referente a concessão de direito real de uso às entidades mencionadas no parágrafo único do artigo anterior, deverá ser acompanhada dos elementos seguintes:

I — planta de situação do terreno objeto da concessão, assinaladas as suas medidas, limites e posição no conjunto do bairro em que esteja localizado;

II — informação do órgão competente da Prefeitura da inexistência de projeto de utilização de áreas;

III — prova de personalidade jurídica da instituição a ser beneficiada, acompanhada de seus estatutos, ata de eleição de sua atual diretoria e último balanço contábil;

IV — leis, municipal e estadual, que declarem de utilidade pública a entidade beneficiária da concessão;

V — memorial descritivo da situação legal do terreno, incluindo a forma e circunstância em que o mesmo foi incorporado ao patrimônio público.

Art. 9º — A autorização legislativa e a concorrência serão dispensadas, quando se tratar de concessão de direito real de uso de área urbana não superior a 125m², integrante de programas habitacionais, visando à melhoria das condições de vida da população de baixa renda, não sendo permitida a concessão de mais de uma área ou lote à mesma pessoa.

Art. 10 — Além de atender as exigências contidas nos projetos administrativos respectivos, os interessados no uso de áreas para fins residenciais, deverão comprovar não possuírem outro imóvel neste Município, destinado ao mesmo fim.

Art. 11 — A concessão do direito real de uso será efetivada mediante termo administrativo, inscrito em livro próprio, por prazo indeterminado ou tempo certo, subordinando-se neste caso a sua prorrogação, à prévia autorização legislativa, observadas ainda a conveniência da Administração e o interesse social.

Parágrafo Único — Do termo administrativo deverá constar, para todos os casos de resolução, cláusula de reversão do bem ao patrimônio do Município com todas as benfeitorias e acessões nele implantadas em qualquer tempo, independentemente de indenização.

Art. 12 — Os concessionários do direito real de uso de bens públicos são responsáveis pelos encargos civis, administrativos e tributários que incidam ou venham a incidir sobre o bem imóvel.

Art. 13 — O preço pela utilização de bens imóveis do Município será cobrado de acordo com critérios e tabela oficial, a serem baixados por Decreto do Executivo Municipal.

Parágrafo Único — Quando o beneficiário da utilização dos bens referidos no "caput" deste artigo for pessoa comprovadamente pobre ou integrar programa habitacional, na forma do artigo 9º desta Lei, o preço a ser cobrado deverá ser módico e proporcional à renda do beneficiário, considerando-se também o número de seus dependentes.

Art. 14 — Resolver-se-á a concessão de direito real de uso, quando ocorrer uma das hipóteses seguintes:

I — nos casos de desvio de finalidade;

II — por transferência do termo a terceiro;

III — quando, em tempo obrigatoriamente fixado no termo, que não poderá ser superior a dois anos, o concessionário não houver dado para a área a destinação prevista;

IV — quando ocorrer mora no pagamento do preço;

V — quando o concessionário não residir no local, nos casos em que isto seja exigido;

VI — quando ocorrer inadimplência de cláusulas previstas em termo de concessão;

VII — por expiração do seu prazo.

Art. 15 — Ocorrida qualquer das hipóteses acima previstas, a Administração notificará o interessado, dando-lhe prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, independente de notificação judicial.

Art. 16 — A mensagem do Poder Executivo, relativa a projeto de lei referente à prorrogação da concessão deverá conter o número de inscrição do imóvel no cadastro imobiliário, apresentação de comprovante de pagamento do imposto predial e territorial urbano e do preço público correspondente.

Art. 17 — É vedado o fracionamento das áreas dadas em concessão de direito de uso, sem prévia e expressa autorização do concedente.

Art. 18 — A concessão de direito real de uso para o cultivo da terra útil ao abastecimento da cidade só será renovada, na forma estabelecida pelo artigo 11 desta lei, em relação às áreas efetivamente utilizadas, condição esta que será atestada pelo órgão competente da Prefeitura.

Capítulo II

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE ÁREAS RESERVADAS EM LOTEAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO DE ESCOLAS

Art. 19 — O Poder Executivo poderá, após autorização legislativa e concorrência, outorgar o direito real de uso de áreas do Município, situadas em loteamentos e reservadas à edificação de escolas, desde que não sejam consideradas indispensáveis aos interesses da comunidade, de acordo com o parecer proferido pelo órgão competente.

Parágrafo Único — A concessão a que se refere este artigo somente poderá ser feita quando:

a) a densidade populacional do loteamento não justificar o investimento público na construção de escolas;

b) o nível de renda das famílias a que se destinar o loteamento também não justificar o investimento municipal na edificação de escolas;

c) não houver compatibilidade com as prioridades dos programas municipais de construções escolares.

Art. 20 — Nas áreas referidas no artigo anterior somente serão permitidas as construções que resguardarem as suas primitivas destinações.

Título III

DA CESSÃO E CONCESSÃO DE USO

Art. 21 — A cessão de uso de bens imóveis do Município será feita por ato administrativo, gratuitamente ou em condições especiais, à pessoa jurídica de direito público, independentemente de autorização legislativa.

Art. 22 — A concessão de uso de bens imóveis do Município será feita por contrato administrativo, mediante autorização legislativa e concorrência com remuneração ou imposição de encargos, à pessoa jurídica de direito privado, cujo fim principal consista em atividades de interesse social.

Parágrafo Único — O prazo máximo da concessão de uso será de 5 (cinco) anos, podendo ser renovado ou prorrogado a critério da Administração.

Art. 23 — Na renovação ou prorrogação do contrato de concessão de uso, o concessionário comprovará o pagamento do preço público e de outros cargos, porventura, incidentes.

Art. 24 — A concessão de uso poderá ser revogada, a qualquer tempo, quando ocorrer uma das seguintes hipóteses:

I — conveniência da Administração;

II — interesse social;

III — mora no pagamento do preço ou descumprimento do encargo imposto;

IV — desvio de finalidade.

Art. 25 — O preço público correspondente à concessão de uso dos bens imóveis do Município será fixado na forma do artigo 13 desta Lei.

Art. 26 — Do contrato de concessão de uso deverá constar cláusula de reversão do bem ao patrimônio do Município, independente de indenização com todas as benfeitorias e acessões nele implantadas nos casos de resolução, a qualquer título.

Art. 27 — Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas no artigo 24, o concessionário terá o prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, independente de notificação judicial.

Título IV DA PERMISSÃO DE USO

Art. 28 — A permissão de uso, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita sempre a título precário, por ato administrativo, mediante remuneração ou com imposição de encargos, condicionado ao interesse público.

Art. 29 — É proibida a construção de benfeitorias permanentes em áreas de uso permitido pelo Município.

Art. 30 — A permissão de uso poderá ser revogada a qualquer tempo a critério exclusivo da Administração.

Art. 31 — Na fixação dos valores para o pagamento do preço público concernente à permissão de uso, serão observadas as disposições contidas no art. 13 desta Lei.

Título V DA AUTORIZAÇÃO DE USO

Art. 32 — A autorização de uso, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita a título precário mediante remuneração ou com imposição de encargos, por ato administrativo e para atividades ou uso específico, em caráter eventual.

Art. 33 — Na fixação dos valores para o pagamento do preço público concernente à autorização de uso, serão observadas disposições contidas no art. 13 desta Lei.

Título VI DA ALIENAÇÃO DOS BENS DO MUNICÍPIO

Capítulo I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34 — Ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei, a alienação de bens imóveis dependerá de prévia administrativa, autorização legislativa e concorrência.

Art. 35 — A avaliação administrativa será feita com base nos preços vigentes no mercado imobiliário e através de Comissão constituída pelo Prefeito.

Art. 36 — Não será permitida a alienação de mais de uma área do domínio municipal à mesma pessoa, salvo quando se tratar de área aforada ou quando a alienação dependa de concorrência.

Capítulo II

DA ALIENAÇÃO DO DOMÍNIO DIRETO

Art. 37 — É permitido ao Poder Executivo efetivar o resgate ou a alienação do domínio direto dos imóveis enfiteúticos, mediante prévia autorização legislativa e após o cumprimento das disposições previstas nesta Lei. ⁽¹⁾

Parágrafo Único — será necessário o voto favorável de no mínimo 2/3 (dois terços) da Câmara para a aprovação da alienação referida no "caput" deste artigo. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Nova redação dada ao art. 37 e seu parágrafo único, pela Lei 3.293, de 5 de outubro de 1983 (Câmara).

Art. 38 – A Mensagem do Executivo, relativa a projeto de lei de alienação de domínio direto de imóvel enfitêutico, deverá conter: ⁽²⁾

I – cópia do contrato original de aforamento ou, na sua ausência, título de aquisição do domínio útil, ambos devidamente registrados; ⁽²⁾

II – planta de situação do imóvel aforado de que trata a mensagem com explicitação de sua área; ⁽²⁾

III – comprovante de quitação de tributos imobiliários e de pagamento dos foros; ⁽²⁾

IV – parecer do Órgão Municipal competente sobre o cumprimento, pelo enfiteuta, das cláusulas e obrigações do respectivo contrato de aforamento; ⁽²⁾

V – informação do Órgão Técnico Municipal sobre a inexistência de projeto urbanístico ou de habitação para a área objeto da alienação. ⁽²⁾

Parágrafo Único – A tramitação dos projetos de Lei referida no “caput” deste artigo terá seu prazo interrompido toda vez que, através requerimento aprovado pelo plenário da Câmara Municipal, forem solicitadas informações e esclarecimentos do Executivo, retomando-se a sua contagem normal, após o atendimento das diligências requeridas. ⁽²⁾

Art. 39 – Para a alienação do domínio direto, o Titular do aforamento pagará o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor venal do imóvel, obtido no mercado imobiliário, podendo este preço ser pago em prestações mensais e sucessivas, não excedentes de 20 (vinte), desde que o interessado o requeira e ofereça garantias efetivas pela dívida. ⁽³⁾

§ 1º – Admitido o parcelamento do preço, o interessado efetivará imediatamente o pagamento da primeira prestação, sujeitando-se aos juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados sobre o saldo devedor.

§ 2º – Além dos juros, as prestações estarão sujeitas à correção monetária de acordo com as Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

§ 3º – A falta de pagamento de 3 (três) prestações consecutivas importa no vencimento do saldo não amortizado.

§ 4º – A qualquer tempo será facultada a antecipação do pagamento do preço ajustado em prestações.

Capítulo III

DA ALIENAÇÃO DE ÁREAS REMANESCENTES

Art. 40 – A alienação de áreas urbanas remanescentes de obras ou modificações de alinhamentos, inferiores a 300m² (trezentos metros quadrados), fica condicionada ao interesse público, dispensadas a autorização legislativa e concorrência, se atendido o preço mínimo fixado em avaliação administrativa.

Parágrafo Único – Quando a área remanescente, por sua localização, interessar a mais de uma propriedade limítrofe, será exigida a concorrência, salvo se houver renúncia expressa dos demais interessados.

Art. 41 – O pedido de aquisição das áreas de que trata o artigo anterior será dirigido ao Prefeito, devendo ser instruído com documento que comprove ser o interessado proprietário de área limítrofe.

Capítulo IV

DA PERMUTA

Art. 42 – A permuta de bens imóveis municipais com bens particulares ou de órgãos governamentais dependerá de prévia avaliação administrativa e autorização legislativa.

Parágrafo Único – Quando se tratar de bens imóveis municipais de até 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados), será dispensada a autorização legislativa, desde que se destine à execução de projetos urbanísticos, implantação de equipamentos urbanos ou execução de planos assistenciais.

Art. 43 – A mensagem do Executivo à Câmara Municipal, propondo a permuta, deverá ser acompanhada dos seguintes elementos:

I – memorial descritivo da situação legal dos terrenos objeto da permuta, bem como as respectivas escrituras;

II – finalidade da permuta, salientando os benefícios que advirão para o Município;

III – plantas de situação dos terrenos objeto de permuta referenciados ao Sistema de Informação Cartográfica da Região Metropolitana de Salvador (SICAR);

IV – avaliação administrativa dos terrenos a serem permutados.

Art. 44 – Quando da avaliação administrativa ocorrer diferença de valor entre as áreas a serem permutadas, o permutante da área de menor valor pagará à outra parte a importância correspondente ao valor excedente, ressalvados os casos de renúncia do permutante particular;

⁽²⁾ Nova redação dada pela Lei 3.354/84 ao art. 38, incisos e parágrafo único.

⁽³⁾ Nova redação dada pela Lei 3.354/84, de 7 de junho de 1984.

Título VII DA TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO ÚTIL

Art. 45 — Os aforamentos de terreno do Município poderão ser transferidos, na forma da lei, mediante pagamento do foro, laudêmio e do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e apresentação do título de aquisição do domínio útil devidamente registrado. ⁽⁴⁾

Art. 46 — O Prefeito poderá exercer o direito de opção nos casos e formas previstos em lei.

Art. 47 — O laudêmio será cobrado sobre o valor da transação devidamente atualizado.

Art. 48 — Efetivada a compra e venda o adquirente, juntando o respectivo título devidamente registrado, requererá junto ao órgão competente da Prefeitura, no prazo de 60 (sessenta) dias, a averbação da transferência, para o seu nome, das obrigações enfitêuticas.

§ 1º — O prazo citado acima será contado a partir da efetivação da compra.

§ 2º — A averbação será procedida no órgão competente da Prefeitura.

Art. 49 — Se não requerer a averbação dentro do prazo estipulado no artigo anterior, o adquirente ficará sujeito à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do terreno e benfeitorias existentes devidamente corrigidos.

Título VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 50 — É vedado ao Município a constituição de aforamento, subordinando-se os existentes, até sua extinção, à legislação vigente.

Art. 51 — Os imóveis já aforados pelo Município ficam sujeitos ao foro estabelecido no contrato cujo pagamento deverá ser efetuado anualmente, sob pena de multa de 10% (dez por cento), juros de 1% (hum por cento) ao mês e correção monetária.

Art. 52 — Na hipótese do foreiro incorrer em comisso ou comprovar-se inadimplente em relação às cláusulas e obrigações contratuais, o Executivo Municipal promoverá, de imediato, a adoção de medidas judiciais cabíveis, com vistas à retomada do bem aforado e à rescisão do respectivo contrato de aforamento.

Art. 53 — São proibidos os arrendamentos de imóveis Municipais, devendo a Administração promover os meios necessários no sentido de ajustar os já existentes às disposições desta Lei.

Art. 54 — Aos bens dominicais deste Município, situados em outros Municípios, aplicam-se as disposições previstas nesta Lei.

Art. 55 — Ficam revogados todos os dispositivos em contrário, especialmente as Leis 2.181/68 e 2.222/69.

Art. 56 — A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal do Salvador, em 23 de setembro de 1983.

Manoel Figueiredo Castro — Prefeito

Ailton Pinto de Andrade — Secretário de Administração

⁽⁴⁾ Nova redação dada pela Lei 3 354/84.

DECRETO 7.125/84

Dispõe sobre a fixação e cobrança do preço público pela utilização de bens dominicais do Município mediante concessão de direito real de uso para fins habitacionais e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, Capital do Estado da Bahia, no uso de suas atribuições e com fundamento no inciso II do art. 316 da Lei 1.934/66 e Parágrafo Único do art. 13 da Lei 3.293/83,

DECRETA:

Art. 8º — Na instrução dos processos relativos à concessão do direito real de uso de áreas destinadas à habitação de pessoas de baixa renda, caberá ao Departamento de Administração Patrimonial da Secretaria de Administração efetuar o registro dos termos firmados e à cobrança do preço público neles fixados.

Art. 9º — Competirá à Coordenação de Desenvolvimento Social — CDS promover os meios necessários à operacionalização do instituto de concessão de direito real de uso, envolvendo os levantamentos topográficos, inclusive avaliação, a legalização das áreas de terrenos que constituam objeto da concessão, fixação do preço público e fiscalização do fiel cumprimento das cláusulas estabelecidas nos termos da concessão.

Art. 10 — Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal do Salvador, em 17 de agosto de 1984.

Manoel Figueiredo Castro — Prefeito

Ailton Pinto de Andrade — Secretário de Administração

Luiz Carlos Silva de Azevedo — Secretário de Finanças

Dispõe sobre a fixação e cobrança do preço público pela utilização de bens dominicais do Município mediante concessão de direito real de uso, integrante de programa de interesse social e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, Capital do Estado da Bahia, no uso de suas atribuições e com fundamento no Parágrafo Único do art. 13 da Lei 3.293/83 e no art. 45, incisos XVI e XXXVIII da Lei 3.415/84,

DECRETA:

Art. 1º – O preço público pela utilização, mediante concessão de direito real de uso, de imóvel de propriedade do Município, integrante de programa de interesse social, assim considerado por ato do Chefe do Poder Executivo, será fixado e cobrado de acordo com o disposto neste Decreto.

Art. 2º – A base de cálculo para cobrança do preço público pela utilização de bens públicos municipais, mediante concessão de direito real de uso, será o valor venal do imóvel apurado para fins de lançamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.

Art. 3º – O direito real de uso será concedido por tempo indeterminado quando o imóvel for destinado para fins habitacionais e pelo prazo de 4 (quatro) anos, sujeito a prorrogação, nos demais casos.

Art. 4º – O valor anual do preço público pela utilização dos bens dominicais do Município, nos casos previstos neste Decreto, será fixado com observância dos critérios previstos na tabela anexa.

Art. 5º – Para efeito de fixação do preço público, o valor venal do imóvel será apurado com a inclusão da edificação existente no terreno objeto da concessão, quando este for do domínio da Prefeitura.

Art. 6º – O valor do preço público a ser pago pelos concessionários, em relação a imóvel destinado exclusivamente a habitação de pessoa de baixa renda, deverá ser reduzido em 5% (cinco por cento) por dependente do concessionário até o máximo de 10 (dez) dependentes.

Art. 7º – O concessionário de imóvel destinado a fins habitacionais deverá pagar o preço público durante o prazo de 02 (dois) anos, ressalvado o caso de dilatação do prazo na ocorrência do estabelecido no § 2º do art. 8º.

Art. 8º – O preço público anual poderá ser pago em parcelas mensais, trimestrais ou semestrais, de acordo com as condições previstas no respectivo termo de concessão, observando-se a capacidade de comprometimento da renda familiar do concessionário e conveniência do serviço público.

§ 1º – O valor da prestação relativo a preço público de imóvel destinado exclusivamente a habitação não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da UFP e nem superior a 10% (dez por cento) da renda familiar do concessionário.

§ 2º – Em se tratando de imóvel destinado a habitação, quando o valor da prestação implicar em comprometimento de parcela superior a 10% (dez por cento) da renda familiar do concessionário, a prestação deverá ser ajustada àquele limite, procedendo-se à dilatação do prazo de pagamento do preço público pelo tempo necessário à integralização do preço público devido pela concessão.

Art. 9º – O preço público relativo a concessão de direito real de uso de imóvel destinado a fins não habitacionais será devido por todo o período de vigência da concessão.

Art. 10 – A mora no pagamento do preço público nas condições e prazos previstos no termo de concessão de direito real de uso de bens dominicais do Município importará na resolução da concessão e retomada do respectivo imóvel, independentemente de notificação judicial.

Art. 11 – O concessionário de uso de terreno fica obrigado a promover a edificação para os fins previstos no respectivo termo, no prazo de 01 (um) ano, sob pena de resolução da concessão.

Art. 12 – No caso de transferência do direito real de uso concedido, mediante prévia e expressa autorização da Prefeitura, proceder-se-á a novo cálculo do preço público, que será restabelecido, mesmo no caso de extinção do prazo de pagamento estabelecido para o concessionário anterior, para efeito de pagamento pelo prazo e condições determinadas neste Decreto, como se tratasse de nova concessão.

Art. 13 – No caso de transferência do direito real de uso do imóvel destinado a fins não habitacionais, deverá ser pago à Prefeitura o preço público correspondente a 10% (dez por cento) do valor venal do imóvel, para fins de cobertura das despesas com a transferência.

Art. 14 – Ficam dispensados do pagamento do preço público pela prestação do serviço de expediente os requerimentos e demais atos relacionados com a concessão do direito real de uso de imóvel de propriedade do Município, integrante de programa de interesse social e que seja destinado para fins habitacionais.

Art. 15 – Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, salvo as dos artigos 8º e 9º do Decreto 7.125/84.

Gabinete do Prefeito Municipal do Salvador, em 22 de agosto de 1985.

Manoel Figueiredo Castro – Prefeito

Ailton Pinto de Andrade – Secretário de Administração

Luiz Carlos Silva de Azevedo – Secretário de Finanças

TABELA

Tipo do Imóvel	Preço Público (%)
1. Lote ou área de terreno sem edificação ou com edificação de propriedade do concessionário, sobre o valor venal, por ano:	
sobre a área de até 125m ²	30
sobre a área que exceder de 125m ² até 360m ²	40
sobre a área que exceder de 360m ²	50
2. Lote ou área de terreno com edificação de domínio da Prefeitura, sobre o valor venal, por ano:	
sobre a área de até 125m ²	40
sobre a área que exceder de 125m ² até 360m ²	50
sobre a área que exceder de 360m ²	60
NOTA – O preço público a ser fixado será o resultante da soma dos valores apurados com a aplicação do critério de proporcionalidade progressiva prevista na tabela.	

ANEXO II

TERMO-PADRAO DE CONCESSAO
DE DIREITO REAL DE USO E
QUADRO-RESUMO UNICO

ANEXO III

TERMO-PADRÃO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO E QUADRO-RESUMO ÚNICO

TERMO-PADRÃO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Na data constante do campo 01 do quadro-resumo anexo, que passará a fazer parte integrante deste Termo para todos os fins de direito, compareceram ao Gabinete do Prefeito Municipal do Salvador o Prefeito Municipal, Dr. Manoel Figueiredo Castro, no uso de suas atribuições e devidamente autorizado pela Lei Orgânica do Município, representando o Município do Salvador, e a(s) pessoa(s) designada(s) e qualificada(s) no campo 02 do mesmo quadro, adiante denominada(s) simplesmente Concessionário(s), para assinar o presente Termo de Concessão de Direito Real de Uso com força de instrumento público, na forma do Decreto Lei Federal 271, de 28 de fevereiro de 1967, mediante as seguintes cláusulas e disposições:

PRIMEIRA — O Município do Salvador é legítimo senhor e possuidor do imóvel descrito e caracterizado no campo 03 do quadro-resumo antes referido, do qual foi desmembrado o lote descrito e caracterizado no campo 04 do mesmo quadro.

SEGUNDA — O Município concede ao(s) Concessionário(s) o direito real de uso do lote acima referido para a finalidade específica consignada no campo 05 do quadro-resumo, na forma da legislação municipal em vigor e da autorização legislativa consignada no Campo 06 do quadro-resumo.

TERCEIRA — A presente Concessão de Direito Real de Uso é outorgada pelo prazo determinado no campo 07 do quadro-resumo.

QUARTA — Resolver-se-á esta Concessão de Direito Real de Uso quando ocorrer uma das hipóteses seguintes:

I — nos casos de desvio da finalidade prevista na Cláusula Segunda deste instrumento;

II — por transferência a terceiros, a qualquer título, sem prévia e expressa autorização do Município;

III — quando houver mora no preço público estipulado na Cláusula Quinta deste Termo;

IV — se descumprida qualquer Cláusula do presente Termo, inclusive as condições específicas constantes do campo 09 do quadro-resumo anexo.

Parágrafo Único — Ocorrida qualquer das hipóteses acima previstas, a Administração notificará o(s) interessado(s) para desocupar(em) o imóvel no prazo de 90 (noventa) dias, independente de notificação judicial, revertendo o imóvel, com todas as suas benfeitorias e acessões, ao Patrimônio do Município, independentemente de qualquer indenização.

QUINTA — A partir da assinatura do presente Termo, o(s) Concessionário(s) fica(m) obrigado(s) a:

a) observar as condições específicas constantes do campo 09 do quadro-resumo anexo, quando for o caso;

b) pagar ao Município o preço público estipulado no campo 08 do quadro-resumo anexo, na forma da lei vigente;

c) manter em dia o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) referente ao imóvel concedido, responsabilizando-se pelos encargos civis, administrativos e tributários que incidam ou venham a incidir sobre o mesmo.

SEXTA — É vedado o fracionamento do imóvel objeto desta Concessão, devendo o(s) Concessionário(s), no uso, observar todas as normas urbanísticas pertinentes.

SÉTIMA — No caso de falecimento do(s) Concessionário(s) quando este(s) for(em) pessoa(s) física(s), deverão os herdeiros apontar, perante a Administração, o responsável pela Concessão de Direito Real de Uso.

OITAVA — Ficam fazendo parte deste Termo todas as normas municipais referentes à Concessão de Direito Real de Uso, cujas disposições valerão para qualquer hipótese nele não prevista.

E por estarem assim ajustados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual valor e teor, na presença de duas testemunhas também signatárias, após lido este em voz alta pelo responsável pela emissão, que também assina com as partes.

PREFEITO MUNICIPAL

TESTEMUNHAS:

CONCESSIONÁRIO

CONCESSIONÁRIO

RESPONSÁVEL



Quadro-resumo anexo a termo de concessão de direito real de uso

CAMPO 01 – DATA

CAMPO 02 – CONCESSIONÁRIO(S)

CAMPO 03 – IMÓVEL

CAMPO 04 – LOTE

RUA _____

LOTEAMENTO _____ ÁREA _____ m²

Frente: _____ m; fundos: _____ m, confrontando com _____

_____ ; lado direito, _____ m, confrontando com _____

_____ ; lado esquerdo, _____ m, confrontando com _____

_____, situado do lado par () ímpar ().

CAMPO 05 – FINALIDADE ESPECÍFICA

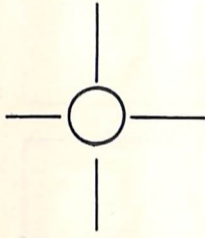
CAMPO 06 – AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA

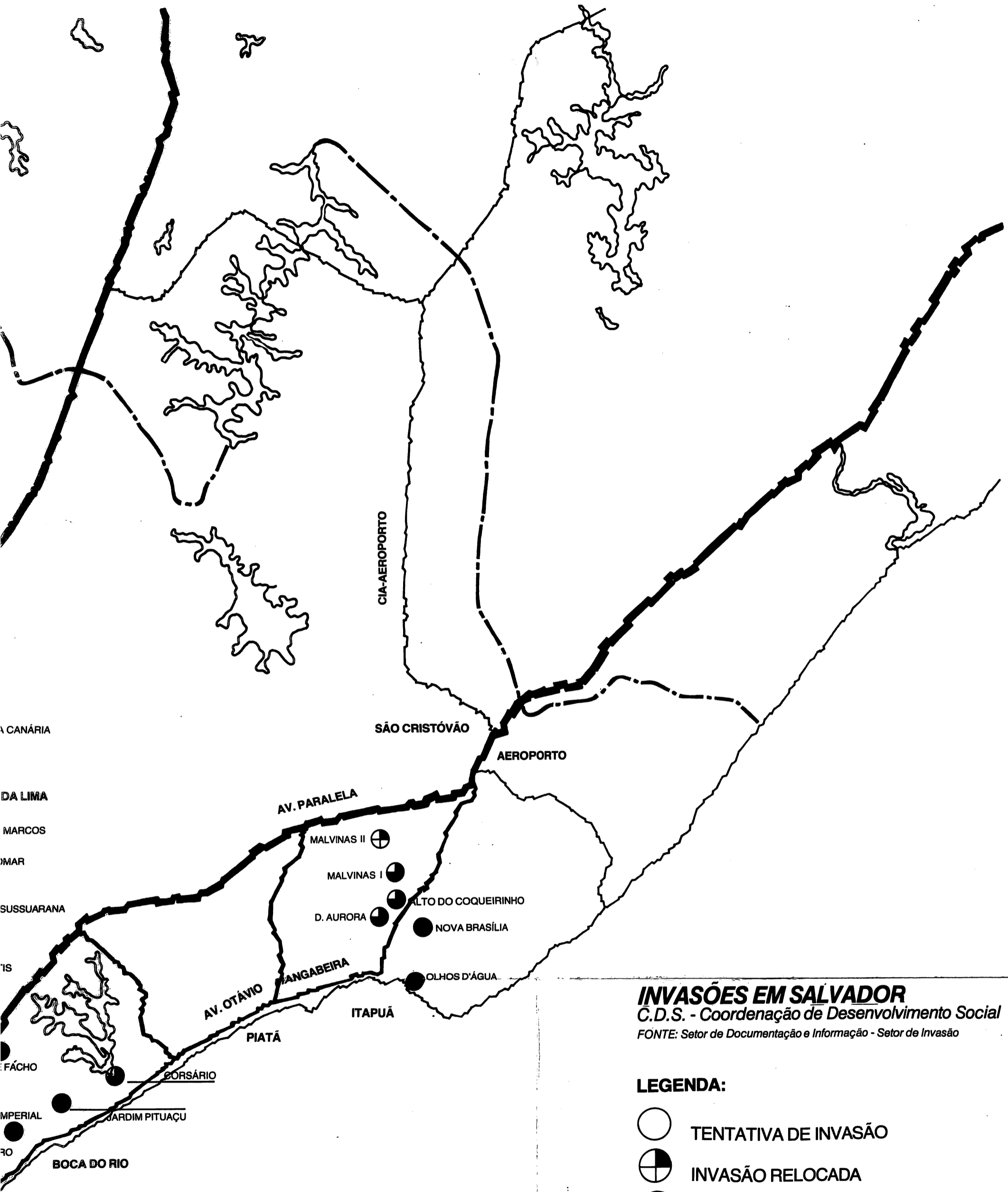
CAMPO 07 – PRAZO DA CONCESSÃO

CAMPO 08 – PREÇO PÚBLICO

CAMPO 09 – CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

CAMPO 10 – ASSINATURAS





A CANÁRIA
 DA LIMA
 MARCOS
 OMAR
 SUSSUARANA
 IS
 FÁCHO
 IMPERIAL
 RO
 TRO DE CONVENÇÕES
 DE ALÁ

CIA-AEROPORTO

SÃO CRISTÓVÃO

AEROPORTO

AV. PARALELA

MALVINAS II

MALVINAS I

ALTO DO COQUEIRINHO

D. AURORA

NOVA BRASÍLIA

AV. OTÁVIO

MANGABEIRA

OLHOS D'ÁGUA

ITAPUÃ

PIATÃ

CORSÁRIO

JARDIM PITUAÇU

BOCA DO RIO

INVASÕES EM SALVADOR
 C.D.S. - Coordenação de Desenvolvimento Social
 FONTE: Setor de Documentação e Informação - Setor de Invasão

LEGENDA:

- TENTATIVA DE INVASÃO
- ◐ INVASÃO RELOCADA
- ◑ PREVISÃO DE RELOCAÇÃO
- ◒ INVASÕES MAIS RECENTES (75 a 85)
- ◓ INVASÕES EM TRANSIÇÃO
- INVASÕES CONSOLIDADAS



gráfica central ltda

Rua da Independência, 21/13
Tels.: 241-3644 - 241-3020
Salvador - Bahia



GOVERNO
JOÃO DURVAL

