

Procuradoria
Geral do
Estado



ESTADO DE GOIÁS
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE

PROCESSO: 200900004022746

INTERESSADO: GAUDENCIO MOREIRA DA SILVA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

DESPACHO Nº 1287/2022 - GAB

EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PÚBLICO ESTADUAL. QUITAÇÃO. TÍTULO DE DOMÍNIO EXPEDIDO EM FAVOR DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR. OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA EM FAVOR DA ATUAL OCUPANTE DO IMÓVEL. INCOMPLETO ENCADEAMENTO DE CESSÕES DE DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE DE OUTORGA DE ESCRITURA. TÍTULO DE DOMÍNIO NÃO LEVADO A REGISTRO. ESTADO DE GOIÁS FIGURA COMO DONO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE PROSSEGUIMENTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM FAVOR DA INTERESSADA, NOS MOLDES DA LEI ESTADUAL Nº 20.954/2020.

1. Trata-se de requerimento da interessada Terezinha Ferreira da Silva objetivando a lavratura de escritura pública do imóvel constituído do Lote 17, da Quadra 129, localizado na Rua 1.059, Setor Pedro Ludovico, Goiânia - GO, constante de registro no Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, Comarca de Goiânia - GO, procedente da área maior transcrita sob os nºs 660, 700 e 701 do extinto termo de Campinas, conforme certidão cartorária (7358883).

2. Comprovada a quitação das parcelas do compromisso de compra e venda, foi expedido o título de domínio em favor do adquirente Gaudêncio Moreira da Silva pelo antigo Departamento de Terrenos Urbanos do Estado de Goiás, em 13 de abril de 1972 (SEI 7663339), o qual não foi levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis.

3. Neste momento, a atual ocupante do imóvel (Terezinha Ferreira da Silva) requer a outorga de título de domínio definitivo por escritura de compra e venda do imóvel em seu favor, muito embora não tenha demonstrado o completo encadeamento dos instrumentos de cessão de direitos sobre o imóvel ou congêneres.

4. A Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público e do Meio Ambiente proferiu o **Parecer PGE/PPMA nº 71/2022** (000027561399), concluindo pela impossibilidade de outorga da escritura do imóvel à interessada, mas considerou possível prosseguir na regularização do imóvel em favor da interessada, que comprovou tê-lo adquirido, por instrumento particular. Para tanto, o opinativo reputou necessário serem observados todos os trâmites e documentos pertinentes, inclusive, com a

oitiva da Secretaria Estadual de Administração, quanto à conveniência e oportunidade na regularização fundiária sob enfoque, nos termos do art. 20, da Lei estadual nº 20.954/2020.

5. O então Procurador-Chefe da Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público e Meio Ambiente aprovou o **Parecer PPMA nº 71/2022** (000027561399), por seus próprios fundamentos, e com os **acréscimos** de que *"muito provavelmente - tendo em vista os longos anos ora decorridos - o Senhor Gaudêncio Moreira da Silva alienou os seus direitos sobre o imóvel em questão, já que soaria irrazoável que alguém perdesse a posse sobre determinado bem e permanecesse inerte, além do fato de que a posse atualmente empreendida pela interessada demonstra ser justa (mansa, ostensiva e sem precariedade) e de boa-fé (amparada em título - instrumento de quitação)".* Outrossim, submeteu o feito à **Assessoria do Gabinete da Procuradora-Geral do Estado**, para análise e manifestação conclusiva acerca da matéria, cuja diretriz fixada poderá servir de parâmetro para casos similares, onde inexistam o completo encadeamento dos instrumentos de cessão de direitos sobre o imóvel ou congêneres (**DESPACHO Nº 727/2022 - PGE/PPMA - 000027818551**).

6. Pois bem. O compromisso de compra e venda é um contrato preliminar mediante o qual o promitente vendedor se obriga a outorgar a escritura de compra e venda ao promitente comprador depois de receber o preço convencionado.

7. Compulsando o presente caderno processual, verifica-se que o Estado cumpriu com a sua obrigação como promitente vendedor, haja vista a expedição do título de domínio em favor do Sr. Gaudêncio Moreira da Silva.

8. Ocorre que o título de domínio não foi levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis pelo compromissário comprador, sendo que, diante da ausência de transferência efetiva do imóvel – o que, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, depende do registro do título translativo no Registro de Imóveis - o Estado de Goiás permanece, formalmente, como dono do imóvel, ex vi do art. 1.245, §1º, do Código Civil.

9. Ao abono da verdade, ante a expedição do título de domínio em benefício de *Gaudêncio Moreira da Silva*, lhe é conferida a potestatividade de registrá-lo, independentemente de qualquer objeção por parte do Estado de Goiás, de modo que, conquanto eventual negócio jurídico celebrado com a solicitante *Terezinha Ferreira da Silva* não configure negócio jurídico *"a non domino"* – *ante a formal permanência do Estado de Goiás na qualidade de dono do imóvel, forte no já citado art. 1.245, §1º, do Código Civil* –, poderia configurar violação a direito de terceiro – *cujo paradeiro não foi encontrado nestes autos*. Nesse caso, o Estado correria o risco de ser responsabilizado por perdas e danos perante o compromissário comprador (Sr. Gaudêncio) ou seus sucessores.

10. Por outro lado, como bem ressaltado pela Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público e do Meio Ambiente, a Sra. Terezinha preencheria, em tese, os requisitos necessários à usucapião ordinária, possuindo um justo título, boa-fé e posse ininterrupta por 10 (dez) anos, sendo esse prazo reduzido para 5 (cinco) anos quando além do justo título, ocorrer a residência no local ou atividade de interesse social, nos termos do artigo 1.242, *caput* e parágrafo único, do Código Civil. De fato, a interessada comprovou exercer com exclusividade, direta ou indiretamente, a posse sobre o imóvel desde a data de sua provável aquisição, ocorrida nos idos do ano de 2000 (pg. 17 - 6874423), demonstrando, por meio destes autos, a intenção de regularizar sua ocupação.

11. Registre-se, por oportuno, que, ciente da complexidade da situação – *bem assim da correta conclusão da Chefia da PPMA no sentido de que "muito provavelmente o Senhor Gaudêncio*

Moreira da Silva alienou os seus direitos sobre o imóvel em questão”, a evidenciar a boa-fé da solicitante na deflagração deste feito administrativo –, e aliado ao fato da atual ocupante preencher, em tese, os requisitos da usucapião ordinária, se antevê a possibilidade de prosseguir na regularização do imóvel em favor da interessada, nos moldes da Lei estadual nº 20.954/2020, já que, formalmente, o Estado de Goiás permanece com a titularidade do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

12. Caso a interessada preencha os requisitos para a regularização fundiária, recomenda-se a inserção na minuta do contrato do eventual negócio jurídico a ser entabulado entre o Estado de Goiás e a interessada, tal qual permitido nos artigos 447 a 450 do atual Código Civil, cláusula de exoneração da responsabilidade do Estado tanto pela restituição do preço, quanto pela indenização de quaisquer prejuízos ou benfeitorias, em caso de evicção decorrente de negócio jurídico firmado pela adquirente com terceiros do qual o Estado de Goiás não tenha conhecimento, tal qual sugerido no item 19 do Parecer PPMA nº 71/2022.

13. Dessa forma, acolho o **Parecer PPMA nº 71/2022** (000027561399) e o **Despacho PGE/PPMA nº 727/2022** (000027818551), de sorte a orientar ao Secretário de Estado da Administração pelo indeferimento do pedido da interessada, atual ocupante do imóvel constituído do Lote 17, da Quadra 129, localizado na Rua 1.059, Setor Pedro Ludovico, Goiânia - GO, de outorga de título de domínio em seu favor; por outro lado, oriento pela viabilidade jurídica de prosseguimento da regularização da ocupação com base na Lei estadual nº 20.954/2020, nos moldes sugeridos no item 20, alíneas 'a', 'b' e 'c', do Parecer PPMA nº 71/2022.

14. Matéria orientada, encaminhem-se os autos à **Secretaria de Estado da Administração**, via **Procuradoria Setorial**. Antes, porém, dê-se ciência deste Despacho ao **Procurador-Chefe da Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público e do Meio Ambiente** para que replique aos demais integrantes da Especializada, bem como à **Chefia do CEJUR**, esta última para o fim declinado no art. 6º, § 2º, da Portaria nº 127/2018 GAB.

Juliana Pereira Diniz Prudente

Procuradora-Geral do Estado

GABINETE DA PROCURADORA-GERAL DO ESTADO.



Documento assinado eletronicamente por **JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE, Procurador (a) Geral do Estado**, em 05/08/2022, às 12:00, conforme art. 2º, § 2º, III, "b", da Lei 17.039/2010 e art. 3ºB, I, do Decreto nº 8.808/2016.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **000032175610** e o código CRC **6A882EED**.



Referência: Processo nº 200900004022746

SEI 000032175610