

Procuradoria
Geral do
Estado



ESTADO DE GOIÁS
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO
GABINETE

PROCESSO: 198500003000062

INTERESSADO: EVA ALVES DE SOUZA

ASSUNTO: CONSULTA (REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA)

DESPACHO Nº 1793/2019 - GAB

EMENTA: VENDA POR INTERESSE ESPECÍFICO. IMÓVEL ALUGADO A TERCEIROS. ART. 14, I E II, DA LEI ESTADUAL Nº 17.545/2012. INDEFERIMENTO. ALTERAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE FATO OU DE DIREITO. RETORNO À FINALIDADE RESIDENCIAL (ALTERAÇÃO NA SITUAÇÃO FÁTICA) OU CESSÃO DE DIREITOS (ALTERAÇÃO DA PARTE INTERESSADA). POSSIBILIDADE DE FORMULAR NOVO PEDIDO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

1. Autos que versam sobre a regularização fundiária do imóvel urbano estadual situado na Rua 1096, Qd. 193, lote 31, Setor Pedro Ludovico, nesta Capital, objeto de requerimento de compra por interesse específico formulado pela então interessada **Amujacy Pereira Sardinha**, o qual fora negado pela então Secretaria de Estado de Gestão e Planejamento sob o fundamento de que o imóvel se encontrava locado a terceiros (**Despacho nº 176/2017 SUPAT/GEPIM** - fls. 231/232 dos autos físicos - SEI 4336916).

2. Diante do recurso administrativo apresentado pela interessada, o então Secretário de Estado de Gestão e Planejamento, com base nas orientações desta Procuradoria-Geral do Estado, consubstanciadas no **Parecer PPMA nº 003874/2017** e no **Despacho AG nº 003300/2017**, manteve a decisão de indeferimento do pedido de regularização (**Despacho nº 03/2018-SUPAT/GEPIM** - fls. 260/261 dos autos físicos - SEI 4336916). Encaminhado o recurso à apreciação governamental, ao mesmo foi negado provimento (**Despacho nº 119/2018** - fls. 262/265 dos autos físicos - SEI 4336916 e 4337060).

3. Não obstante a cientificação à interessada do indeferimento do pleito e notificação para desocupar o imóvel, o **Relatório de Vistoria nº 16/2018** (SEI 3126804) deu conta de que o imóvel

permanecia locado a terceiros.

4. Remetidos os autos a esta Procuradoria-Geral do Estado foi proferido o **Parecer PPMA nº 120/2019** (7789239), considerando *inconveniente* a propositura de ação judicial para retomar a posse do bem e opinando pela verificação da possibilidade de regularização fundiária nos termos do processo relacionado nº 201900005009032, no qual Maria de Fátima Pereira Rodrigues e seu esposo requerem a concessão de uso especial para fins de moradia e, em último caso, sugerindo a submissão do caso à Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem da Administração Estadual (CCMA).

5. Por último, o Procurador-Chefe da PPMA proferiu o **Despacho nº 3821/2019 PPMA** (8644097), submetendo as seguintes questões à apreciação deste Gabinete, para fins de uniformização de entendimento: 1) possibilidade de regularização fundiária do imóvel em favor do interessado *que voltou a residir no imóvel*, cujo pedido anterior de regularização fora negado ante a constatação de que o imóvel se encontrava alugado a terceiros; e, 2) possibilidade do novo possuidor (cessionário de direitos) somar o tempo da posse ao do anterior ocupante, caso atenda aos demais requisitos da venda por interesse específico, mesmo que o anterior ocupante tenha tido seu pedido indeferido.

6. Pois bem. A primeira situação posta diz respeito à regularização mediante venda direta para atendimento de interesse específico, diante da constatação de que o imóvel estadual se encontra alugado a terceiros, o que *esbarra* na condição prevista no art. 14, II, da Lei Estadual nº 17.545/2012, qual seja, *de que o imóvel seja utilizado para finalidade residencial ou mista*, de acordo com as definições contidas no art. 5º, incisos X e XI, da Lei Estadual nº 17.545/2012.

7. Dessa forma, enquanto não sobrevier alguma alteração legislativa que passe a contemplar a possibilidade de regularização fundiária quando verificada a situação de *uso não residencial* do imóvel público (seja no bojo do processo administrativo nº 200900003006085, que busca uma alteração pontual na Lei Estadual nº 17.545/2012, seja no processo nº 201900005015270, que busca a elaboração de uma nova lei de regularização fundiária urbana para o Estado de Goiás, levando em conta as recentes alterações promovidas pela Lei Federal nº 13.465/2017), não se vislumbra sustentáculo jurídico para se admitir a regularidade da ocupação desses imóveis públicos estaduais que estão locados a terceiros, considerando que a Administração está atrelada aos princípios da legalidade e da indisponibilidade do interesse público.

8. Por outro lado, devo ponderar que a análise do pedido administrativo de regularização fundiária deve ser feita à luz da legislação aplicável e levando em consideração as *circunstâncias fáticas atuais*. Ou seja, caso o interessado, que teve o seu pedido de regularização fundiária negado por ter se constatado que o imóvel era alugado a terceiros, volte a utilizar o imóvel para finalidade residencial ou mista, não mais estarão presentes as circunstâncias fáticas que motivaram o indeferimento do pleito. Quer isto dizer que é possível uma nova análise do pedido de regularização fundiária, pois embora as *condições de direito* sejam as mesmas (já que ainda não houve a almejada alteração ou revogação da Lei Estadual nº 17.545/2012), terá havido alteração nas *condições de fato*.

9. Ademais, não se vislumbra óbice na legislação de regência (Lei Estadual nº 17.545/2012 - art. 2º, II) a que, *em caso de cessão de direitos possessórios*, o novo possuidor possa somar o seu tempo de posse com o do anterior ocupante, ainda que este último tenha tido o seu pedido de regularização fundiária indeferido. Replica-se o mesmo raciocínio do item anterior: é que com a cessão dos direitos possessórios, a parte interessada não será mais a mesma (alteram-se as circunstâncias fáticas), devendo o novo requerimento receber nova análise jurídica, à luz das condições

de direito e de fato então vigentes.

10. Em síntese: **i)** o interessado *que voltou a residir no imóvel*, cujo pedido anterior de regularização fundiária fora negado ante a constatação de que o imóvel se encontrava alugado a terceiros, pode formular *novo pedido de regularização fundiária*, que deve ser analisado à luz da *legislação vigente e das circunstâncias fáticas atuais*; e, **ii)** o *novo possuidor (cessionário de direitos)* pode somar o seu tempo de posse ao do anterior ocupante, mesmo que este tenha tido seu pedido indeferido, devendo o pleito receber nova análise, pois terá havido alteração das circunstâncias fáticas (*alteração da parte interessada*).

11. Matéria orientada, restituam-se os autos à **Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público e do Meio Ambiente**, para que o Procurador-Chefe replique esta orientação aos demais integrantes da Especializada. Antes, porém, dê-se ciência desta orientação ao **CEJUR**, para o fim declinado no art. 6º, § 2º, da Portaria nº 127/2018 GAB, desta Casa.

12. Uma vez na PPMA, os autos deverão ser distribuídos ao Procurador atuante no feito para dar prosseguimento ao processo relacionado (201900005009032), para determinar as providências instrutórias que julgar necessárias.

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 27/11/2019, às 17:01, 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 **000010165363** e o código CRC **875EF30C**.

ASSESSORIA DE GABINETE

RUA 2 293 Qd.D-02 Lt.20 - Bairro SETOR OESTE - CEP 74110-130 - GOIANIA - GO - ESQ.
COM A AVENIDA REPÚBLICA DO LÍBANO, ED. REPUBLICA TOWER



Referência: Processo nº 198500003000062



SEI 000010165363