



ESTADO DE GOIÁS  
PROCURADORIA-GERAL DO ESTADO  
GABINETE

PROCESSO: 200900003006085  
INTERESSADO: OSMAR DE MORAIS SANTANA  
ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

**DESPACHO Nº 344/2019 - GAB**

EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PAGAMENTO DE PARCELAS INADIMPLIDAS. REQUERIMENTO DE CESSONÁRIO (TERCEIRO). AUSÊNCIA DE INFORMAÇÕES DO ADQUIRENTE ORIGINÁRIO. INEXIGIBILIDADE DE DECLARAÇÃO EM COMISSO. IRREGULARIDADE DA CADEIA POSSESSÓRIA. INDEFERIMENTO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS ATRASADAS. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. LEI ESTADUAL Nº 17.545/2012. PROSSEGUIMENTO DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL.

1. Trata-se de regularização fundiária do imóvel urbano estadual situado na Rua 117, Qd. N, Lote 29, Setor Leste Universitário, em Goiânia - GO, que foi objeto de **Compromisso de Compra e Venda**, datado de **15/06/1966**, celebrado entre o Estado de Goiás e **Alberto Machado**, sem prova de quitação de todas as parcelas, cujo atual ocupante é **Osmar de Moraes Santana**.

2. O feito já foi objeto de análise pelo **Parecer PPMA nº 002216/2017** (SEI 2245000), **parcialmente aprovado** pelo **Despacho "AG" nº 002211/2017** (SEI 2245000), quando se concluiu:

*i)* pela impossibilidade de regularização fundiária em favor do interessado **Osmar de Moraes Santana** mediante a quitação das parcelas não adimplidas por **Alberto Machado**, diante da ausência de comprovação da completa cadeia possessória;

*ii)* pela desnecessidade de declarar em comisso o antigo compromisso de compra e venda, invocando-se como precedente o Despacho "AG" nº 005193/2016;

*iii)* pela prematuridade em se firmar a possibilidade de regularização fundiária com fulcro na Lei Estadual n.º 17.545/2012, devendo ser esclarecido pela SEGPLAN: a) se o Setor Leste Universitário constitui área destinada à habitação de interesse social; b) se o interessado pode ser considerado integrante de

população de baixa renda; c) se o imóvel possui finalidade residencial; e, d) se o ocupante ou membro da entidade familiar residente no imóvel é beneficiário de programa habitacional; e,

iv) pela necessidade da PPMA realizar pesquisas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis para verificar se o interessado já não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

3. A SEGPLAN encaminhou os autos à AGEHAB, que concluiu, em síntese (SEI 2245000): que o imóvel é utilizado para finalidade residencial do Sr. Osmar de Moraes Santana (viúvo), da sua filha Osmarina de Moraes Santana, da neta Jéssika Santana Chaves e do bisneto Tharciso Santana Borba; que a renda familiar é superior a 4 (quatro) salários mínimos, de forma que o ocupante não pode ser enquadrado como população de baixa renda, nos termos do art. 5º, VII, da Lei Estadual nº 17.545/2012; e, o ocupante e os demais membros da unidade familiar residente no imóvel não foram beneficiados em nenhum programa habitacional junto à AGEHAB.

4. A instrução processual revela que os interessados não são proprietários de outros imóveis em Goiânia e que o imóvel a ser regularizado não possui matrícula individualizada nos Cartórios de Registro de Imóveis da Capital

5. Através do **Parecer PPMA nº 310/2018** (SEI 4874101), a Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público e do Meio Ambiente pretende **superar o entendimento da Casa externado no Despacho "AG" nº 002211/2017, que reafirmou a desnecessidade de declaração em comisso do compromisso de compra e venda** firmado com Alberto Machado, invocando como precedente o Despacho "AG" nº 005193/2016. Nesta senda, opina no sentido de que a Administração Pública adote as medidas para convidar, via edital, o compromissado adquirente, Alberto Machado, por si ou seus sucessores, a satisfazer a obrigação de pagar as nove prestações vencidas, devidamente corrigidas, sob pena de comisso, porque somente com a superação dessa medida o Estado estaria livre para promover nova regularização fundiária do imóvel a outrem e pela necessidade de adoção de providências imediatas tendentes à abertura de matrícula própria do imóvel.

6. Pelo **Despacho nº 7222/2018 PPMA** (SEI 4985581), o Procurador-Chefe da PPMA encaminhou os autos à apreciação superior, pontuando duas diferenças na situação fática verificada no Despacho "AG" nº 002211/2017 (proferido neste processo) em relação ao Despacho "AG" nº 005193/2016 (proferido no processo 201600005000989 e invocado como precedente): neste feito, quem procura a Administração para regularizar o imóvel é um terceiro (cessionário) e não o adquirente originário, do qual não se tem notícia; não há como aferir a boa-fé do interessado, na medida em que não foi ele o adquirente do bem.

**7. Primeiramente, no que se refere à tentativa de superar o entendimento firmado no Despacho AG nº 002211/2017, proferido nestes autos, reafirmo as orientações lançadas nos Despachos "AG" nºs 003749/2013 e 005193/2016, no sentido da desnecessidade da declaração em comisso dos antigos compromissos de compra e venda firmados pelo Estado ou entidades a ele vinculadas, ainda que o interessado na regularização seja um cessionário e não o adquirente originário.**

8. Por oportuno, colaciono o seguinte trecho do recém editado **Despacho nº 334/2019 GAB** (SEI 6286541), para servir de fundamento da decisão a ser tomada pela Secretaria de Estado da Administração (SEAD), por estarem presentes as mesmas razões jurídicas:

*“17. A cláusula resolutiva, anteriormente definida como “pacto comissório” no Código Civil de 1916, é um instituto jurídico que possibilita o distrato do negócio pelo não cumprimento da obrigação por parte do comprador:*

*Art. 1.163. Ajustado que se desfaça a venda, não se pagando o preço até certo dia, poderá o vendedor, não pago desfazer o contracto ou pedir o preço.*

*Parágrafo único. Se, em dez dias de vencido o prazo, o vendedor, em tal caso, não reclamar o preço, ficará de pleno direito desfeita a venda.*

*18. Em regra geral, as cláusulas resolutivas descrevem que em decorrência do inadimplemento do devedor de uma das parcelas pactuadas no negócio, o contrato é resolvido automaticamente sem a necessidade de notificação prévia do comprador, ficando o imóvel livre para nova negociação pelo vendedor.*

*19. Contudo, diante do inadimplemento do devedor, há divergência jurisprudencial quanto a “automaticidade” de resolução do contrato: alguns julgados entendem pela desnecessidade de prévia notificação para constituição do devedor em mora; em sentido oposto, outros argumentam que, mesmo com a previsão para automaticidade, a cláusula por si só não teria validade sem a notificação prévia ou intimação do devedor.*

*20. Ao se adotar a linha argumentativa do Parecer PPMA nº 14/2019 (SEI 5511199), reconheceria-se um “dever” do Estado de adotar as formalidades legais vigentes à época da celebração do compromisso de compra e venda para só depois declarar a sua extinção (notificação prévia do devedor para purgar a mora sob pena de, não o fazendo, haver a “declaração em comisso”).*

*21. Fato é que, como asseverado no Despacho nº 383/2019 PPMA (SEI 5609047), o Estado tem o direito potestativo de manter o contrato, apesar da inadimplência do promitente comprador.*

*22. A ação de resolução contratual não tem prazo decadencial fixado em lei, inexistindo também dispositivo legal que expressamente estipule uma regra geral, como acontece com os prazos prescricionais (art. 205 do CC/2002), o que poderia levar a crer que o direito à resolução do contrato não tem prazo extintivo.*

*23. Por outro lado, como a lei não estabelece o prazo extintivo desse direito potestativo de resolver o negócio jurídico, poderia se entender que o direito persiste enquanto não prescrita a pretensão de haver o crédito que decorre do contrato, ocorrendo uma “prescrição indireta” do direito de resolver o contrato. Isso porque o inadimplemento da obrigação de pagar o preço avençado não mais poderia servir de fundamento para a resolução do contrato. Nesse sentido, confira-se o RESP nº 770.746-RJ e o RESP nº 208.492/DF.*

*24. Nesse contexto, ratifico o entendimento da Casa no sentido da inexigibilidade da declaração em comisso pelo promitente vendedor (Estado de Goiás) diante da verificação da inadimplência do promitente comprador nos compromissos de compra de imóveis estaduais firmados sob a égide de leis anteriores (Despachos "AG" nºs 003749/2013 e 005193/2016), tendo em vista que se trata de direito potestativo do Estado à resolução ou manutenção do contrato, apesar de pairarem dúvidas quanto a existência ou não de prazo decadencial para este direito."*

9. Ademais, reafirmo a conclusão lançada no **Despacho "AG" nº 002211/2017**, no sentido da impossibilidade do atual ocupante (Osmar de Morais Santana) quitar as parcelas inadimplidas do compromisso de compra e venda firmado com o Sr. Alberto Machado, uma vez que não foi demonstrada a regularidade da(s) cessão(ões) de direito(s) sobre o imóvel.

10. Destaco que o requerimento da parte interessada de revisão do Parecer de regularização, dirigido à Procuradora do Estado Cláudia Marçal (SEI 4950099), em nada altera a presente conclusão, haja vista que não foi comprovada a existência de compromisso de compra e venda firmado com Osmar de Morais Santana, não podendo o Estado se valer de alegações não comprovadas.

11. Por fim, para a completa instrução processual, faz-se necessário que a Secretaria de Estado de Administração (SEAD) esclareça se o Setor Leste Universitário constitui área destinada à habitação de interesse social, uma vez que esta informação é essencial para a definição da modalidade de regularização fundiária a ser utilizada (se por interesse social ou por interesse específico, nos termos da Lei Estadual nº 17.545/2012), ainda que o ocupante não possa ser considerado de "baixa renda". Também deverá a SEAD providenciar o desmembramento do lote da área maior, providenciando abertura de matrícula individualizada do imóvel, nos moldes em que realizado no processo nº 200800003002756.

12. Por todo o exposto, **acolho parcialmente o Parecer PPMA nº 310/2018** (SEI 4874101), tão somente quanto à orientação de abertura de matrícula própria para o imóvel objeto de regularização e **determino a remessa dos autos à Secretaria de Estado da Administração (SEAD)** orientando: a) pelo indeferimento do pleito do **Sr. Osmar de Morais Santana** de regularização fundiária do imóvel mediante o pagamento das parcelas inadimplidas do compromisso de compra e venda firmado entre o Estado de Goiás e Alberto Machado; b) pelo prosseguimento da instrução processual para viabilizar a regularização fundiária nos termos da Lei Estadual nº 17.545/2012, devendo ser adotadas pela SEAD as providências elencadas no item 11 deste Despacho; e, c) após a completa instrução processual, a SEAD deve retornar os autos à Procuradoria de Defesa do Patrimônio Público e do Meio Ambiente, para manifestação jurídica conclusiva.

13. Encaminhem-se os autos à **Secretaria de Estado da Administração (SEAD)**, **via Advocacia Setorial**, para os fins de mister. Antes, porém, dê-se ciência ao(s) Procuradore(s) do Estado lotados no **CEJUR**, para o fim declinado no art. 6º, § 2º, da Portaria nº 127/2018-GAB.

**Jorge Luís Pinchemel**

Subprocurador-Geral de Assuntos Administrativos

GABINETE DO SUBPROCURADOR-GERAL DO ESTADO

---



Documento assinado eletronicamente por **JORGE LUIS PINCHEMEL, Subprocurador (a) Geral de Assuntos Administrativos**, em 25/03/2019, às 10:53, 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](http://sei.go.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código verificador 6346145 e o código CRC ED28AF2B.

---

ASSESSORIA DE GABINETE  
PRACA DR. PEDRO LUDOVICO TEIXEIRA 03 - Bairro SETOR CENTRAL - CEP 74003-010  
- GOIANIA - GO - S/C



Referência:  
Processo nº 200900003006085



SEI 6346145