



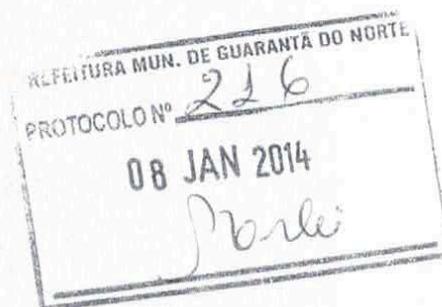
216
R. O. I.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MATO GROSSO
COMARCA DE GUARANTÃ DO NORTE
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO – REGISTRO DE IMÓVEIS – TÍTULOS E DOCUMENTOS
Rua das Figueiras nº 133, Centro, Guarantã do Norte - MT, CEP: 78520-000 – Fone/Fax (66) 3552-4401.

Ofício nº 001/2014.

Guarantã do Norte - MT, 07 de janeiro de 2014.

Referente: Ofício G/P.RE nº. 0848/13.



Senhora Prefeita,

Em atenção ao ofício acima citado, em que é solicitado o cancelamento das matrículas nº. 3046 e 3048 deste CRI, referente aos Lotes nº. 03-A e 04-A, da Quadra 18, situados no Setor Urbano Principal deste município, **informo** que tal solicitação não merece acolhimento, uma vez que o cancelamento de matrículas deve atender o disposto no Artigo 233, da Lei nº. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), que prevê o seguinte: “A matrícula será cancelada: I - por decisão judicial; II - quando em virtude de alienação parciais, o imóvel for inteiramente transferido a outros proprietários; III - pela fusão, nos termos do artigo seguinte.”

Verificando a situação em comento, através de documentos arquivados e em conversa com os requerentes Sr. José Aldo Rusi e a Sra. Helena Maria Balbo Rusi, constatou-se que o entrave ocorreu com a titulação por parte do INCRA aos requerentes, de imóveis (Lotes nº. 01, 02, 17 e 18) com metragens que não corresponderam à realidade.

Dessa forma, quando da doação ao Município dos lotes ainda não titulados pelo INCRA, a área dos requerentes que não foi contemplada na titulação, ficou em nome do Município agregada aos Lotes nº. 03 e 04.

Contatou-se ainda, que em posterior desmembramento, o engenheiro responsável pelos trabalhos técnicos, conhecedor da situação, reservou a área pertencente aos requerentes em dois lotes denominados 03-A e 04-A, para posterior regularização.

Contudo, nota-se que as Matrículas 3046 e 3048, referente aos Lotes 03-A e 04-A, respectivamente, foram abertas com intuito de preservar o direito dos requerentes, e de forma alguma, agindo de má fé.

Nas conversas informais com o requerentes, ficou-se com a ideia de que o erro deveria ser resolvido junto ao INCRA, responsável pela titulação em desacordo com a realidade. Porém, verifica-se possível a resolução do entrave, com base no Termo de Doação/INCRA/SER-

13G/Nº. 01/2002, que autoriza o Município a regularizar e proceder à alienação dos bens assegurando o direito de preferência aos atuais ocupantes.

Assim sendo, diante da confirmação em documento denominado Análise Técnica de Engenharia anexo ao ofício recebido, de que os requerentes atendem a condição de reais ocupantes dos lotes em questão, resta ao Município, providenciar a alienação dos referidos imóveis aos requerentes, através da emissão de Títulos de Propriedade, conforme procede quanto aos demais lotes recebidos através do Termo de Doação.

De se esclarecer ainda, que após a emissão e registro dos títulos em nome dos requerentes, os mesmos poderão solicitar a unificação dos imóveis recém adquiridos com os primitivos, chegando a configuração real dos lotes.

No intuito de ter colaborado, coloco-me a disposição para demais esclarecimentos.

Atenciosamente,



Adriane Constância de Paula Rippel.
Registradora em Exercício

A Excelentíssima Senhora
SANDRA MARTINS
Prefeita Municipal de Guarantã do Norte - MT.

Recebidos estes autos para manifestações jurídicas em de abril de 2014. ~~Quero~~:

Senhora secretária de governo e articulações institucionais.

Solicitamos autuar os documentos deste feito como processo, inclusive determinando-se a numeração de suas páginas.

atenciosamente,

~~Quero~~

Airoza do Bastos

Procuradora jurídica

autuado e numerado por
presidência da Procuradora
jurídica. ~~Quero~~:-



fls. 21
A:

Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013-2016
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - CPAG - B. Jardim Vitória

PARECER JURÍDICO

PMGN/PJM/ALWB, de 24/04/2014

INTERESSADA : SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA

ASSUNTO: REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEL POSSE DE TERCEIROS. MATRÍCULA EM NOME DO MUNICÍPIO. ÁREA DOADA PELO INCRA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO. NULIDADE DO ATO. APLICAÇÃO DA SÚMULA 373 STF.

ALDO RUSSI e sua esposa, Dra. **HELENA BALBO RUSSI**, requerem do Município, como se verifica das fls. destes autos, a anulação das matrículas 3048 e 3046, referentes aos lotes 03-A, 18 e 04- A, da quadra 18, desta cidade de Guarantã do Norte - MT, e a consequente autorização do Executivo Municipal para que seja regularizado em nome dos requerentes ditos imóveis, com suas escriturações na forma da Lei de Registro de Imóveis.



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013-2016
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - CPAG - B. Jardim Vitória

Aduzem, em síntese, que possuem, mansa e pacificamente o imóvel desde 06 de outubro de 1988, quando adquiriram ditas áreas de terras, juntando para comprovar a aquisição o contrato de compra e venda de fls.

Arguem, ainda, que a Prefeitura Municipal, no ano de 2011, possuindo o domínio do imóvel em razão de sua doação pelo INCRA, através do Termo de Doação também jungido aos autos, os matriculou em seu nome (do Município), de forma indevida.

Alegam ser indevida essa matrícula em nome do município em razão da obrigação assumida pelo mesmo ente junto ao INCRA, de que receberia as doações das ditas áreas para regulariza-las em nome dos seus possuidores de fato, alegando os requerentes, como já se referiu anteriormente, serem seus legítimos possuidores.

As matrículas dos imóveis datam de 17 de novembro de 2010 e 11 de outubro de 2011. A solicitação dos requerentes data de 24 de dezembro de 2012.

O Parecer da Procuradoria Jurídica consta de fls. 29 dos autos, e, consubstanciando-se na análise técnica da engenharia do Município e todos os outros documentos trazidos aos autos, é orientativo pela anulação da escritura lavrada em nome do Município, através de cancelamento de seus registros junto



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013-2016
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - CPAG - B. Jardim Vitória

ao Cartório de Registro de Imóveis local, posto entender que não se anula uma escritura para promover outra sem que se anule o seu respectivo registro.

É o relatório. Passa-se à Manifestação Jurídica.

Como a lei não é a única fonte de direito que fundamenta os atos jurídicos, a ela podendo somar-se diversos outros institutos para sua justa aplicação, é que se entendeu que, o próprio município, reconhecendo haver equivocadamente escriturado o imóvel em seu próprio nome quando deveria tê-lo feito em nome dos reais ocupantes, e isto contraria a finalidade disposta no Título de Dação do INCRA ao Município, sua obrigação é a de anular seu próprio ato, com base em Súmula do STF (Súmula 373), administrativamente, posto que o município também norteia seus atos pelo **princípio da autotutela**. Com a **autorização do Supremo Tribunal Federal**, para que possa **administrativamente e a qualquer tempo anular seus próprios atos**. Sem necessitar, portanto, de ação judicial para retomar o imóvel ao seu *status quo ante*.

Assim, já havendo sido registrada a escritura equivocadamente promovida, **resta claro não bastar a anulação do instrumento da escritura e permanecer registrado o imóvel em seu próprio nome, havendo que se cancelar, também, tais registros para serem feitos em nome dos requerentes.**

Com fundamento nos documentos contidos nos autos e nos Pareceres técnicos e jurídicos emitidos também em conformidade com as provas



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013-2016
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - CPAG - B. Jardim Vitória

documentais contidas no feito, a **Senhora Prefeita Municipal** exarou sua decisão de fls. 34/37, solicitando, às fls. 38, o cancelamento das matrículas dos imóveis que decorreram de escrituração feita pelo município em seu próprio nome.

Contudo, o Cartório de Registro de Imóveis, em sua manifestação de fls. 30/40, mesmo **não concordando com o poder de autotutela do município**, sobre o qual aqui se discorreu, orientou no sentido de que a regularização da escrituração poderá se dar de modo inverso, com o Município promovendo nova titulação em nome dos requerentes, a exemplo do que procede com as demais regularizações decorrentes de doação recebida do INCRA, e, ao depois, essa escritura poderá ser levada pelos requerentes a registro, com pedido de unificação das matrículas.

Também, há de se destacar da manifestação cartorária, relevante informação até então não contida nos autos, que é a motivação do registro do imóvel em nome do Município. **Segundo o Cartório de Registro de Imóveis, tal ato não se reveste de má fé**, visto que a área, remanescendo da área maior possuída pelos requerentes, mas equivocadamente não incluída nas medições promovidas pela INCRA, se encontrava sem o devido registro. **O município, então ao promover sua regularização em nome próprio, estaria resguardando direitos dos requerentes.**



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013-2016
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - CPAG - B. Jardim Vitória

Relevante essa **informação cartorária, ao corroborar os motivos do pela procedência do direito requerido pelos requerentes e já reconhecido pela municipalidade, e, ainda, esclarece as razões pelas quais o ato fora promovido equivocadamente, quando afirma, inclusive a ausência de má fé em sua realização.**

Contudo, e apuração desses fatos, é decisão da alçada do Executivo Municipal, caso entenda necessário, **em Processo Administrativo próprio onde se garanta o contraditório e a ampla defesa.**

Porém, neste feito e com os documentos nele contidos, entende-se que **dever cingir-se sua conclusão à regularização do imóvel na forma já decidida pela Senhora Prefeita Municipal, em prejuízo de eventual apuração dos fatos e sua responsabilidade, conforme já dito antes.**

No entanto, **não se pode ignorar, que a regularização do imóvel neste momento, após haver sido registrado em nome do Município, não decorre de mera transferência de seu patrimônio ao domínio de particulares, sem a presença das exceções legais que permitem tal ocorrência e sim de um ato irregular anteriormente promovido.**

Houve **um ato praticado contrariamente ao que determina o título de doação do INCRA, já mencionado, consubstanciado em registro de um**



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013-2016
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - CPAG - B. Jardim Vitória

imóvel em seu patrimônio, quando deveria tê-lo feito em nome dos então posseiros. E esse ato nasceu, então, **eivado de nulidade**, o que não implica dizer que houve má fé, pelo menos neste momento.

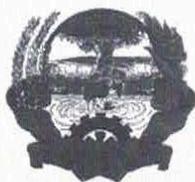
Essa nulidade, portanto, é que autoriza o Município a proceder, administrativamente, a reversão do ato, anulando o anteriormente executado.

É o dever do Município expresso pelo Título de Doação do INCRA, de promover a regularização dos imóveis em nome dos reais ocupantes, e a escrituração do imóvel e seu registro em nome próprio, que se constitui em ato nulo, assim previsto no título de doação do INCRA, que estabelece para o Município a obrigação de fazer, equivalendo dizer, obrigação de anular o ato irregularmente promovido, para que os requerentes possam exercer seu direito sobre os imóveis em questão.

Se não houvesse tal irregularidade, o Município estaria impedido de promover a transferência do imóvel aos requerentes.

Ante todo o exposto, acolhendo a orientação do r. Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, é o presente **PARECER favorável à que se emita decisão reconsideração a decisão já exarada**, para o fim de que se declare nula a **TITULAÇÃO** promovida pelo Município de Guarantã do Norte-

Fl. 45
92



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013-2016
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - CPAG - B. Jardim Vitória

Prefeitura Municipal de Guarantã do Norte em seu próprio nome e autorizada, **consequentemente, a regularização dos imóveis em nome dos requerentes.**

Após, devem ser intimados os requerentes a apresentarem a **documentação exigida pelo Município, para regularização dos imóveis na forma orientada pelo Cartório de Registro de Imóveis, nestes autos.**

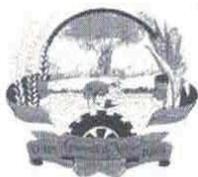
Orientamos que, para evitar maior lesão ao erário, **deverão as despesas de nova titulação e registro dos imóveis em questão, ficarem à cargo dos requerentes.**

Após concluído todo o procedimento, **sugerimos o arquivo destes autos no setor competente do Município, arquivando-se também uma cópia junto ao procedimento de nova titulação do imóvel em nome dos requerentes, caso o ato seja assim promovido.**

É o nosso **PARECER, salvo melhor juízo da autoridade a quem compete exarar a decisão sobre a matéria.**

Guarantã do Norte- MT, 24 de abril 2014.

PROCURADORA JURÍDICA MUNICIPAL



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013/2016
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - CPAG - J. Vitória Fone: 3552-5100-5119

MEMORANDO N. 028 /2014

Para – **Secretaria de Governo e Articulação Institucional (Renata)**

De: Procuradoria Jurídica Municipal

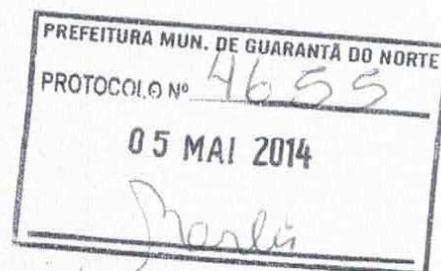
Em : 05 /05/2014.

Senhora Secretária,

Tendo recebido dessa Secretaria os autos 0106/2014 para análise e manifestação promovemos a sua devolução o incluso **Parecer Jurídico**, para análise e **deliberação final da Senhora Prefeita Municipal.**

Atenciosamente,

AIROZA LÁ-WERGITA BASTOS
PROCURADORA JURÍDICA MUNICIPAL



Favor
encaminhar p/
Secretaria da
Cidade p/
devidos mandatos
conforme parecer

jurídico

J. Harting

12/05/2014.



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013/2016
CNPJ Nº 03.239.019./0001-83
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - Jd Vitória - (66)3552-5100 - 5110

PROCESSO Nº 0106/14

Assunto: Solicitação de regularização de imóveis

Requerentes: **José Aldo Russi e Helena Balbo Russi**

Requerida: Prefeitura Municipal de Guarantã do Norte-MT.

Com remissão ao relatório já apresentado na decisão de fls 34/37, e com base nos novos documentos acostados aos autos, inclusive pela orientação exarada pela Senhora Registradora em Exercício nesta Comarca de fls 39/40 e, que também se fundamentam nos documentos trazidos ao bojo destes autos, verifica-se a possibilidade da revisão o ato de escrituração do imóvel em nome do município, promovendo-a em nome dos requerentes **ALDO JOSÉ RUSSI e HELENA BALBO RUSSI**.

Com efeito, não se trata, ante todo o documentado neste feito, de mera transferência de imóvel do Município a particular, o que é vedado, salvo as exceções previstas em lei, que não se moldam ao presente caso. Na verdade, **constatou-se no decorrer do procedimento, haver uma titulação promovida ao arrepio da finalidade jurídica determinada pelo Título de Doação INCRA/SR/2001, que promoveu a doação dos imóveis ao Município para que se efetivasse as suas regularizações aos ocupantes assim considerados na época daquela titulação.**

Na mesma esteira, portanto, ratifica esse dever ao Município em rever seus próprios atos, administrativamente, quando promovidos ao arrepio de normais legais, a Súmula 373 do STF.

De se considerar, principalmente, decorrer do citado Título de INCRA/SR/01/2001, em sua Cláusula Quarta, a obrigação do Município em **respeitar a finalidade da doação, que se consubstancia na regularização dos imóveis em nome dos posseiros existentes na época da doação, sob pena de nulidade do Termo de doação pelo INCRA**, o que causaria danos ao erário e contraria o interesse público.



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013/2016
CNPJ Nº 03.239.019./0001-83
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - Jd Vitória - (66)3552-5100 - 5110

Com os esclarecimentos prestados pela Senhora Registradora e com o qual concorda o Parecer Jurídico de fls.41/45, verifica-se que, **na verdade, a revisão ao ato de escrituração deverá ocorrer nos mesmos moldes em que se ocorre a titulação dos imóveis aos ocupantes, decorrentes da doação pelo INCRA, levando-se, após, a registro a nova titulação, que substituirá, em caráter de anulação, a escrituração anterior.**

Ante o exposto, **RECONSIDERA-SE** a decisão de fls. 34/37, para **declarar nulo o ato de titulação dos imóveis matriculados sob n. 3060 e 3048, referentes aos lotes urbanos 03-A, respectivamente, e, em consequência, autorizar a titulação dos mesmos imóveis, conforme descritos nestes autos, aos Requerentes ALDO JOSÉ RUSSI e HELENA BALBO RUSSI.**

A quitação das custas relativas aos atos de titulação e registro respectivo referentes aos imóveis e eventuais tributos sobre eles incidentes, em questão ficam a cargo dos requerentes.

Intimen-se os Requerentes **ALDO JOSÉ RUSSI e HELENA BALBO RUSSI**, no **prazo de dez (10) dias** da data desta decisão, sobre o seu inteiro teor e para que, apresentem a **documentação necessária para a titulação dos imóveis em seus nomes.**

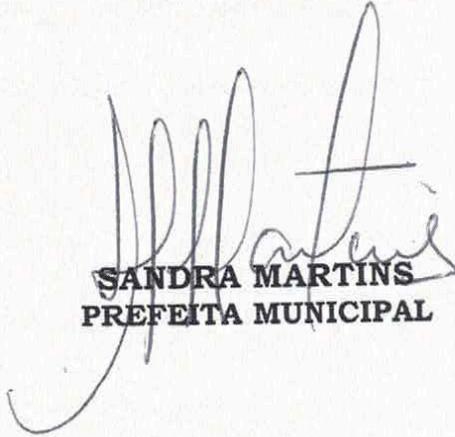
Os atos e necessários para o registro do título dos imóveis em questão, ficam a cargo dos requerentes.

Após **cumprida a presente decisão, arquivem-se estes autos juntamente com o procedimento que permanecer arquivado no setor encarregado de titulação pelo município, com uma cópia mantida no arquivo geral da Prefeitura Municipal.**



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013/2016
CNPJ Nº 03.239.019./0001-83
PROCURADORIA JURÍDICA
Rua das Oliveiras, 135 - Jd Vitória - (66)3552-5100 - 5110

GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE GUARANTÃ DO NORTE/MT,
30 de abril de 2014.



SANDRA MARTINS
PREFEITA MUNICIPAL



Estado de Mato Grosso
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE
GOVERNO MUNICIPAL 2013/2016
SECRETARIA DE GOVERNÔ E ARTICULAÇÃO INSTITUCIONAL
Rua das Oliveiras, 135 - CPAG - B. Jardim Vitória

MEMORANDO SGAI Nº 228/2014

EM: 18/06/2014

**DA: SECRETARIA DE GOVERNO E ARTICULAÇÃO
INSTITUCIONAL - SGAI**

PARA: DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO

**ASSUNTO: Regularização de Imóveis - José Aldo Russi e
Helena Balbo Russi**

PREZADO SENHOR,

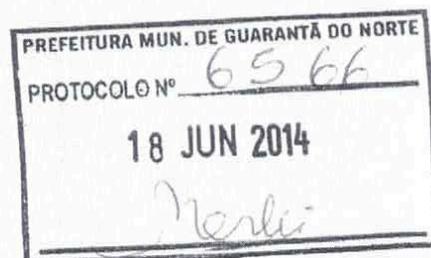
Cumprimento-lhe cordialmente, e venho através do presente encaminhar o Processo nº 0106/14, conforme manifestação da Prefeita e parecer jurídico incluso, solicitando que V.S^a, proceda com as seguintes providências:

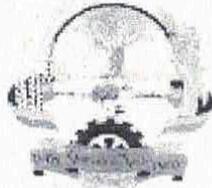
- Declarar nulo o ato de titulação dos imóveis matriculados sob nº 3060 e 3048, referentes aos lotes urbanos 03-A e 04-A, da Quadra 18, autorizando os requerentes a titulação dos mesmos imóveis.
- Intimar os Requerentes Aldo José Russi e Helena Baldo Russi a comparecer ao Departamento de Tributação, para que, apresentem a documentação necessária para a titulação dos imóveis em seus nomes (encaminhar juntamente cópia da decisão).

Sendo o que nos cumpre para o momento,
subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

RENATA B. ECKHARDT DE OLIVEIRA
Secretária Mun. de Governo e Articulação Institucional





ESTADO DE MATO GROSSO
MUNICÍPIO DE GUARANTÃ DO NORTE

Av. Jatobá nº.1170
Fone/Fax - (066) 3552-5154/5108
CNPJ N° 03.239.019/0001-83
GOVERNO MUNICIPAL 2013/2016
SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO E FINANÇAS
Departamento de Tributos e Cadastro

MEMORANDO DTC 209/2014

Em: 26 de junho de 2014.

De: Departamento de Tributação e Cadastro

Para: PROCURADOR- Pedro José

Referente: REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - Processo nº 0106/2014

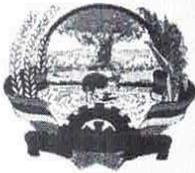
Senhor Procurador,

Encaminhamos a V.S.^a o processo da Senhora **HELENA BALDO RUSSI E JOSÉ ALDO RUSSI**, onde solicita **Regularização de Imóveis Urbanos-(Título de Doação INCRA SR 001/2001)**, para providências conforme Memorando SGAI N° 228/2014 da Secretaria de Governo e Articulação Institucional.

Sendo só o que consta para o momento.

Atenciosamente,


Zulineide da Silva Ribeiro
Resp. pelo Setor de Tributação
Portaria nº 461/14



Estado de Mato Grosso
Município de Guarantã do Norte
GOVERNO MUNICIPAL 2013/2016
PROCURADORIA JURÍDICA

Memorando n.º
013/2014/PJM/PJN

Guarantã do Norte-MT, 18 de dezembro de 2.014.

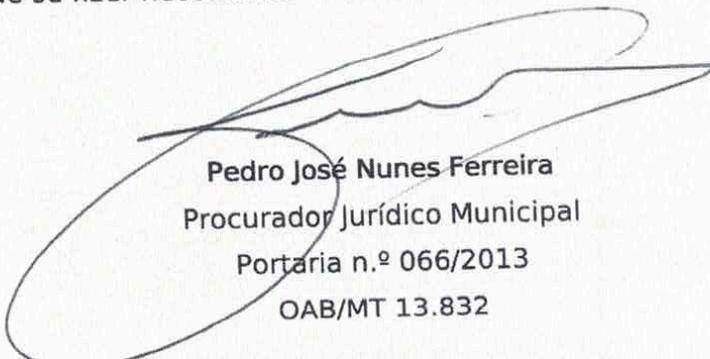
De: Procuradoria Jurídica – Pedro José Nunes
Para: Secretaria Municipal de Cidades

Prezado(a) Secretário(a),

Tendo em vista que o Processo Administrativo n.º 0106/14, originário desta Secretaria, está pendente de parecer jurídico, peço-lhe a gentileza de determinar que sejam renumeradas as folhas dos presentes autos, haja vista a inconsistência encontrada.

Após, solicito-lhe a devolução dos autos para a confecção do parecer.

Sendo só para o momento, colocamo-nos à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.



Pedro José Nunes Ferreira
Procurador Jurídico Municipal
Portaria n.º 066/2013
OAB/MT 13.832