



Governo do Estado de Mato Grosso
INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

PARECER Nº 03333/2024/USPGE/INTERMAT

Cuiabá/MT, 22 de julho de 2024

Assunto: SOBREPOSIÇÃO DE TÍTULOS NA BASE FUNDIÁRIA.

PROCESSO: INTERMAT-PRO-2024/01594

REQUERENTE: GERÊNCIA DE CADASTRO FUNDIÁRIO-GECAF

IMÓVEL: LOTE 01, QUADRA 158, LOTEAMENTO EXPANSÃO URBANA DE JUÍNA, JUÍNA /MT

EMENTA: *Regularização Fundiária Urbana. Núcleo Informal Consolidado. Imóveis remanescentes. Duplicidade de titulação no Cadastro Fundiário. Cancelamento dos títulos anteriores sem registro. Possibilidade. Garantia do direito à adequada prestação de serviços públicos a todo cidadão, conforme art. 63, da Lei Estadual nº 7.692/2002 c/c o art. 5º, da Lei Federal nº 13.460/2017.*

1. DO RELATÓRIO

Trata-se do DESPACHO nº 08158/2024/GECAF/INTERMAT (fl. 03), encaminhado pela Gerência de Cadastro Fundiário, informando que ao proceder com a inserção do Título Definitivo nº 22.370, em nome de **JOSÉ DOMINGOS DE SOUZA**, de localizador nº 76.590, expedido nos autos INTERMAT-PRO-2021/01853, constatou-se que para fins de cadastro fundiário, encontram-se em vigência outros Títulos Definitivos também atribuídos ao Lote nº 01, Quadra 158, Setor I, Expansão Urbano de Juína, descritos a seguir:

1. Título nº 581 – Localizador nº 35.171;
2. Título nº 11.003 – Localizador nº 80.326;
3. Título nº 23.630 – Localizador nº 80.327.

Além disso, aquela Gerência informa que no banco de imagens do CTGEO, associado ao localizador 80.326 consta a imagem do título com carimbo de cancelamento, porém não há registro de documento ou procedimento administrativo que ampare dito cancelamento.

Classif. documental | 2217



Assinado com senha por LAERTE JACIEL SCALCO ACENDINO - 31/07/2024 às 10:20:54 e LUCIMARA LOPES CASTANHA - 02/08/2024 às 16:08:11.
+0 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 19222946-9182 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=19222946-9182>



INTERMAT-PRO-2024/03333

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

Por fim, solicita orientação jurídica acerca da manutenção dos títulos em sobreposição na Base Cadastral Fundiária deste Instituto.

Sendo o relato necessário, passa-se à análise de mérito.

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS

2.1 LIMITES E ALCANCE DO PARECER JURÍDICO

Cumprindo delinear os limites e o alcance da atuação desta consultoria jurídica, tem-se que o parecer jurídico exarado pela Procuradoria-Geral do Estado veicula opinião estritamente jurídica, desvinculada dos aspectos técnicos que envolvam a presente demanda, a exemplo de informações, documentos, especificações técnicas, justificativas e valores, os quais são presumidamente legítimos e verdadeiros, em razão, inclusive, dos princípios da especialização e da segregação de funções, regentes da atuação administrativa.

O parecer, portanto, é ato administrativo formal opinativo exarado em prol da segurança jurídica da autoridade assessorada, a quem incumbe tomar a decisão final dentro da margem de discricionariedade conferida pela lei.

2.2 DO CANCELAMENTO DO TÍTULO ANTERIOR

Consoante dispõe o art. 5º, inciso IV da Lei Estadual n. 8.221/2004, constitui um dos objetivos da Política Estadual de Habitação de Interesse Social, a melhoria da capacidade de gestão dos planos e programas habitacionais nos diversos níveis de governo, em especial nos municípios.

Iniciado os trabalhos da regularização fundiária, constatou-se que a situação da ocupação do residencial confirmou a existência de unidades habitacionais remanescentes ainda irregulares. Para melhor compreensão, esclarece-se que as irregularidades verificadas durante os estudos resumem-se precipuamente à titulação, uma vez que o residencial já se encontra registrado, as matrículas individuais abertas e a edificações construídas averbadas, não sendo necessária, a princípio, qualquer retificação quanto ao parcelamento do solo.

O Instituto de Terras de Mato Grosso, cumprindo sua missão institucional, expediu no ano de 2003 os títulos de domínios aos respectivos ocupantes. Entretanto, por questões financeiras e culturais, muitos títulos sequer foram levados ao registro no cartório competente, encargo este que cabe, em regra, ao beneficiário.

Por tais razões, inúmeros imóveis urbanos permanecem como propriedade do Estado de Mato Grosso, mantendo, portanto, a irregularidade fundiária dos ocupantes e a





Governo do Estado de Mato Grosso

INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

absorção de eventuais ônus ao Estado por conta desses imóveis ainda constarem no acervo, gerando distorção patrimonial.

A Lei Estadual 11.109/2020 obriga o Estado a manter atualizado o seu cadastro imobiliário, assim como o registro contábil do seu patrimônio:

Art. 34 O ingresso de bens imóveis ao patrimônio estadual dar-se-á por compra, arrecadação, desapropriação, doação, reversão, adjudicação, permuta, dação em pagamento, aquisição testamentária e extinção de associação.

§ 1º Todo ingresso de bens imóveis deverá ser precedido de avaliação imobiliária.

§ 2º Os bens imóveis adquiridos pelos órgãos da Administração Pública Direta ou por recursos de fundos de sua competência deverão ser escriturados e registrados nos cartórios competentes em nome do Estado de Mato Grosso.

§ 3º Os bens imóveis adquiridos pela Administração Indireta deverão ser escriturados e registrados nos cartórios competentes em nome da pessoa jurídica correspondente, com os respectivos Cadastros Nacionais de Pessoa Jurídica - CNPJ, salvo disposição legal expressa em contrário.

...

Art. 37 Na gestão dos bens imóveis do Poder Executivo do Estado de Mato Grosso compete:

I - à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão:

a) a orientação normativa e a supervisão da administração dos bens imóveis de uso especial e de uso comum do povo;

b) a administração dos bens imóveis dominicais urbanos;

c) realizar transferência e atos necessários para afetação e desafetação dos imóveis urbanos;

d) expedir e supervisionar as autorizações, permissões, cessões e concessões dos bens imóveis sob sua responsabilidade patrimonial;

e) realizar as alienações dos imóveis dominicais urbanos, exceto para fins de regularização fundiária;





Governo do Estado de Mato Grosso
INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

f) requisitar a transferência da administração daqueles imóveis que não estejam sendo utilizados conforme a sua destinação;

g) expedir e supervisionar as autorizações, permissões, cessões e concessões dos bens imóveis localizados no Centro Político Administrativo que não estejam afetados a outro órgão;

h) a avaliação do valor de mercado dos imóveis, quando de interesse do Estado de Mato Grosso, para fins do exercício de suas competências institucionais;

II - ao Instituto de Terras de Mato Grosso - INTERMAT:

a) a arrecadação dos imóveis urbanos e rurais sem registros imobiliários;

b) a administração dos bens imóveis dominicais da área rural do Estado;

c) a alienação de imóveis dominicais rurais em nome do Estado;

d) a avaliação do valor de mercado dos imóveis rurais, quando de interesse do Estado de Mato Grosso, para fins do exercício de suas competências institucionais;

e) realizar a regularização fundiária das áreas urbanas e rurais do Estado;

III - à Procuradoria-Geral do Estado:

a) emitir parecer em todos os processos administrativos que versem sobre os bens imóveis do Poder Executivo Estadual;

b) coordenar o cadastro imobiliário do Estado, de acordo com regulamentação a ser editada, em que constem os dados relativos aos bens imóveis incorporados e desincorporados ao patrimônio do Estado, oriundos de desapropriação, compra, permuta, recebimento em doação, doação em pagamento, adjudicação ou arrematação, ou outras formas de aquisição ou alienação de bens imóveis;

c) defender o patrimônio imobiliário do Estado de Mato Grosso, em juízo ou fora dele, sempre que se fizer necessário;

d) providenciar a regularização documental e praticar os atos legais necessários ao registro dos imóveis, perante os órgãos municipais e Cartórios de Registro de Imóveis, bem como incorporá-los ao patrimônio do Estado de Mato Grosso, em conjunto com os órgãos e entidades competentes;

e) presidir ações discriminatórias administrativas;





Governo do Estado de Mato Grosso
INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

f) receber os bens adjudicados judicialmente, sugerindo ao Governador do Estado, por intermédio do Procurador-Geral, a destinação dos mesmos;

g) representar judicialmente o Estado nas ações judiciais que tratem do patrimônio imobiliário do Estado de Mato Grosso;

IV - à Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística:

a) a avaliação do valor de mercado de imóveis urbanos e rurais, quando de interesse do Estado de Mato Grosso, para fins do exercício de suas competências institucionais;

b) análise quanto ao atendimento das regras de uso e ocupação do solo dos imóveis localizados no Centro Político Administrativo, instituídas pelo Plano Diretor;

c) expedir e supervisionar as autorizações, permissões, concessões de uso e concessões de obras públicas do sistema viário e infraestrutura;

d) instruir processos de desapropriação, conforme o interesse público;

V - aos demais órgãos e entidades:

a) administrar os bens imóveis de uso especial e de uso comum do povo sob sua responsabilidade patrimonial;

b) zelar pela regularidade documental, posse e manutenção dos bens imóveis, de acordo com a finalidade;

c) promover a instrução inicial do processo de regularização documental e ocupacional dos bens imóveis sob sua responsabilidade patrimonial;

d) realizar o inventário dos bens imóveis em consonância com as normas estabelecidas e encaminhar as informações para o órgão central de patrimônio para atualização cadastral dos imóveis;

e) organizar e manter registro atualizado do patrimônio imobiliário sob sua responsabilidade;

f) comunicar formalmente ao órgão central de patrimônio a desocupação do imóvel para nova destinação;

g) expedir e supervisionar a concessão de obra pública, as autorizações e permissões a concessão de uso dos bens imóveis sob sua responsabilidade patrimonial;





Governo do Estado de Mato Grosso
INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

h) instruir processos de desapropriação de bens imóveis, quando necessário ao exercício de suas competências e conforme o interesse público;

i) instruir processo para fins de locação.

Parágrafo único Para fins de inventário, registro contábil e regularização documental o órgão ou entidade poderá realizar a avaliação do valor de mercado dos bens imóveis sob sua responsabilidade patrimonial.

A contabilização destes imóveis – transferidos por títulos de domínio, mas que permanecem no patrimônio do Estado – impactam, sobretudo na apresentação dos demonstrativos contábeis enviados à Secretaria do Tesouro Nacional, que extraem desses demonstrativos os índices necessários para que a União delibere sobre a concessão de empréstimos ou transferências voluntárias federais, ou sobre a permissão para que o ente federado contrate empréstimos internacionais.

Quanto à mensuração do patrimônio imobilizado do Estado de Mato Grosso, recentemente foi publicada a Instrução Normativa Conjunta nº 001/2023/SEPLAG/SEFAZ, que normatiza os procedimentos para o reconhecimento patrimonial e contábil dos imóveis integrantes do patrimônio do Poder Executivo Estadual e disciplina a atualização e a regularização das contas contábeis das obras em andamento.

No caso dos presentes autos, verifica-se que o núcleo urbano Loteamento Expansão Urbana de Juína estava consolidado muito antes de 22/12/2016, possibilitando assim o uso da *legitimação fundiária* estabelecida no artigo 9º, § 2º da Lei 13.465/2017, que irá garantir a plena regularização fundiária do imóvel urbano e transferirá formalmente a propriedade ao ocupante.

Assim, verifica-se que o primeiro Título Definitivo nº 581 (fls. 34/35) emitido para o *Lote 01 da Quadra 158, Setor I, Expansão Urbana de Juína*, nos autos do Processo Administrativo nº 1.431/87, Localizador nº 35.171, expedido em favor de Albino Tomazi, não foi levado a registro no CRI.

Todavia, em consulta ao Sistema CEI-ANOREG constatou-se que o Título Definitivo nº 22.370 – Série B, expedido em 02/08/2022, no Processo Digital INTERMAT-PRO-2021/01853 outorgado a **José Domingos de Souza**, CPF nº 260.368.351-91, foi registrado na matrícula nº 24.753 (fl. 38), em 23/10/2023, no Cartório do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Juína/MT.

Portanto, ainda que tenham sido outrora emitidos outros títulos acerca do mesmo imóvel e a irregularidade tenha se perpetrado no tempo, a regularização por meio da Lei da Reurb permitiu por fim a esse dilema. Fato é que o título emitido nos autos do Processo Digital INTERMAT-PRO-2021/01853 condiz com a realidade e, com o registro





Governo do Estado de Mato Grosso

INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

no cartório de registro de imóveis, teve a propriedade sobre o do bem imóvel transferida ao ocupante atual.

Dessa forma, não se vislumbra empecilho ao CANCELAMENTO dos títulos emitidos anteriormente, já que na prática o bem continuava de propriedade do Estado de Mato Grosso, tendo o requerente comprovado o exercício regular de sua ocupação e demais requisitos estabelecidos pela Lei nº 13.465/2017.

3. DA CONCLUSÃO

Por todo o exposto, o presente parecer opina pelo **CANCELAMENTO** do **Título Definitivo nº 581 – localizador 35.171, do Título Definitivo nº 11.003 – localizador 80.326 e do Título Definitivo nº 23.630 – localizador 80.327**, mantendo-se incólume o Título Definitivo nº 22.370 – Série B, expedido em 02/08/2022, no Processo Digital INTERMAT-PRO-2021/01853 outorgado a **José Domingos de Souza**, CPF nº 260.368.351-91.

É o Parecer, S.M.J.

LAERTE JACIEL SCALCO ACENDINO

Procurador(a) do Estado
UNIDADE SETORIAL DA PGE

LUCIMARA LOPES CASTANHA
ANALISTA FUNDIARIO E AGRARIO L 10042
UNIDADE SETORIAL DA PGE





Governo do Estado de Mato Grosso
INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

DESPACHO Nº 03221/2025/UAS/INTERMAT

Cuiabá/MT, 16 de janeiro de 2025

INTERMAT –PRO-2023/01594

Despacho.

Após análise dos autos, **HOMOLOGO**, por seus próprios fundamentos, o **PARECER Nº 03333/2024/USPGE/INTERMAT** da lavra do Procurador do Estado de Mato Grosso, Dr. Laerte Jaciel Scalco Acendino e da Analista Fundiário e Agrário, Lucimara Lopes Castanha.

Encaminhem-se os autos à Coordenadoria de Acervos Fundiários e Emissão de Documentos- COAF.

IZA KAROL GOMES LUZARDO PIZZA
ASSESSOR EXECUTIVO
UNIDADE DE ASSESSORIA

FRANCISCO SERAFIM DE BARROS
PRESIDENTE AUTARQUIA
PRESIDENCIA DO INSTITUTO DE TERRAS DE MATO GROSSO

Classif. documental: 2217



Assinado com senha por IZA KAROL GOMES LUZARDO PIZZA - 16/01/2025 às 15:13:57 e FRANCISCO SERAFIM DE BARROS - 16/01/2025 às 15:45:05.
+0 Pessoas - Para verificar todas as assinaturas consulte o link de autenticação.
Documento Nº: 23905255-9182 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=23905255-9182>



INTERMAT/ES/2025/032214

SIGA

CERTIDÃO DE DIGITALIZAÇÃO

BASE LEGAL: DECRETO Nº 10.278, DE 18 DE MARÇO DE 2020

CERTIFICAMOS, por meio deste instrumento que todas as páginas anteriores pertencentes a este documento foram convertidas do meio físico para o digital pela empresa:

IMAGEDOCS APOIO ADMINISTRATIVO EM GESTAO DE ACERV

e que o arquivo em formato PDF aqui certificado foi conferido, representando **CÓPIA FIDEDIGNA** dos documentos físicos originais, este documento também foi certificado digitalmente pelo padrão ICP-Brasil cumprindo os requisitos do Decreto Nº 10.278, de 18 de março 2020, todo o processo foi realizado nos termos a cumprir na integra o Art. 5º do referido decreto, seguindo assim todos os padrões para que o documento digitalizado se equipare ao documento físico para todos os efeitos legais e para a comprovação de qualquer ato perante pessoa jurídica de direito público interno, vejamos a seguir todas as informações solicitadas pelo decreto:

I - ASSINADO DIGITALMENTE COM CERTIFICAÇÃO DIGITAL NO PADRÃO DA INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA - ICP-BRASIL, DE MODO A GARANTIR A AUTORIA DA DIGITALIZAÇÃO E A INTEGRIDADE DO DOCUMENTO E DE SEUS METADADOS.

IMAGEDOCS APOIO ADMINISTRATIVO EM GESTAO DE ACERV
38083617000190##

II - SEGUIU OS PADRÕES TÉCNICOS MÍNIMOS PREVISTOS NO ANEXO I.

DOCUMENTO: Textos manuscritos, com ou sem ilustração, em preto e branco

RESOLUÇÃO MÍNIMA: 300 DPI

COR: Escala de cinza

FORMATO DE ARQUIVO: PDF/A

CERTIDÃO DE DIGITALIZAÇÃO

III - CONTER, NO MÍNIMO, OS METADADOS ESPECIFICADOS NO ANEXO II.

Autor: INTERMAT
Titulo: 0002_2025-00143_221.5_JUINA 02_22.370
Assunto: LIVRO FUNDIÁRIO
PalavrasChave: LIVRO FUNDIÁRIO
Aplicativo: SCANMASTER
Produtor: INTERMAT
Identificador: 0002_2025-00143_221.5_JUINA 02_22.370.pdf
Responsavel: IMAGEDOCS
Tipo Documental: LIVRO FUNDIÁRIO
Hash: 6FB505827CD5188A05163E100717AD55
Local-Data-Hora: MT - CUIABA / 11/04/2026 15:24:15
Classe: 221.5
Referencia PCTTD:TABELA DE CLASSIFICACAO E TEMPORALIDADE DA AREA FI
M DO INTERMAT
Data Producao: 11/04/2026 15:24:15
Destinacao: GUARDA PERMANENTE
Genero: TEXTUAL
Prazo Guarda: 00 ANOS

OBSERVAÇÃO: A empresa responsável pela migração de suporte papel para digital: IMAGEDOCS APOIO ADMINISTRATIVO EM GESTAO DE ACERV reafirma a não responsabilidade quanto a atividade de descarte dos documentos físicos originais conforme previsto no Art. 9º, essa atividade é de inteira responsabilidade da detentora da documentação, sugerimos a devida leitura deste artigo e integralidade do Decreto para avançar de forma correta, estruturada e formalizada.

MT - CUIABA / 11/04/2026 15:24:15

