

Processo nº	5473-9/2011
Interessado	Prefeitura Municipal de Várzea Grande
Assunto	Representação de natureza interna
Relator	Conselheiro Waldir Júlio Teis

### **DESPACHO nº 552/2012**

Trata este processo de representação de natureza interna, proposta por iniciativa do Ministério Público de Contas, acerca da alienação de uma via pública, localizada às margens da Avenida da Feb, no município de Várzea Grande, por preço módico, para a empresa Royal Brasil Administração Empreendimentos e Participações Ltda.

O Ministério Público de Contas, representado pelo Procurador Geral Substituto de Contas Dr. Getúlio Velasco Moreira Filho, manifestou-se novamente às fls. 83/86-TCE, e expôs que recebeu formalmente do Ministério Público Estadual a notícia de que houve nova avaliação do imóvel em discussão, em valor substancialmente maior do que o encontrado na avaliação que precedeu sua venda ao Poder Público, realizada pelo mesmo corretor em ambas as ocasiões.

Por esse motivo, entendeu que a natureza dos fatos em apuração nestes autos exige a realização de prova técnica no sentido de avaliar o imóvel, o que tornaria possível aferir a adequação do preço negociado com os valores de mercado. Desse modo, apresentou desde já pontos a serem esclarecidos, por meio da formulação de cinco quesitos.

Em conclusão, o Ministério Público de Contas requereu a juntada de ofício com nova avaliação do imóvel, realizada pelo mesmo corretor mencionado, e a realização de perícia para apurar se o preço pelo qual foi negociado o imóvel corresponde à realidade de mercado, mediante a apresentação dos referidos quesitos para serem respondidos na elaboração do laudo técnico.

O gestor apresentou esclarecimentos às fls. 104/107-TCE, enquanto que a empresa interessada manifestou-se, inclusive mediante a juntada de documentos, às fls. 110/128-TCE.

A Secretaria de Controle Externo desta Relatoria manifestou-se às fls. 144/149-TCE, e concluiu que o processo deveria ser encaminhado a profissional habilitado na elaboração de avaliações nos moldes das normas da ABNT, para atender o pleito do Ministério Público de Contas.

Tal conclusão baseou-se na alegada necessidade de apuração dos valores de mercado do imóvel em análise, em períodos distintos, pois tal laudo técnico não poderia ser emitido por servidores deste Tribunal, tornando-se necessária a contratação de consultoria especializada habilitada a atender o esclarecimento dos quesitos apresentados pelo Ministério Público de Contas.

Assim, passo a analisar o mencionado pedido feito pelo Ministério Público de Contas, com a sugestão posterior feita pela Secex desta Relatoria.

Para tanto, preliminarmente é fundamental que seja levado em conta neste momento o fato de que, de acordo com o que se pode deduzir dos documentos atualmente constantes nos autos, a área em questão foi destinada como via pública, dentro de um loteamento denominado Governador Ponce de Arruda.

Nesse sentido, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, e traz em suas diretrizes que o município deverá aprovar os projetos relativos a loteamento urbanos, os quais devem incluir obrigatoriamente a infraestrutura composta pelas vias urbanas de circulação.

No seu art. 22, a referida lei traz comando normativo nos seguintes termos:

**Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias** e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, **constantes do projeto e do memorial descritivo.**

**Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.**  
(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) – (destaques meus)

Dessa forma, verifica-se que a área objeto desta representação necessita ter seu domínio e situação registral esclarecidos neste autos, antes de qualquer outra providência.

Importante mencionar que a Lei Municipal nº 3.318/2009, constante às fls. 56/57-TCE, no seu art. 4º, expressamente traz o seguinte:

**Art. 4º - A área objeto desta alienação não possui matrícula originária**, devendo o 1º Serviço Notarial e de Registro da Comarca de Várzea Grande – MT, proceder a abertura de matrícula com base no mapa e memorial descritivo que passa a integrar este projeto de Lei. (destaques meus)

Assim, não há documento nestes autos que comprove que o comando dessa lei tenha sido cumprido, e que a matrícula da área desafetada tenha sido efetivamente aberta.

Portanto, entendo que isso tudo demonstra que, em um primeiro momento, diante do que consta nestes autos, a Prefeitura de Várzea Grande não pode ser considerada efetivamente a proprietária da área, tendo em vista que, no caso de bens imóveis, os direitos reais (domínio ou propriedade) somente são adquiridos com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos, nos termos do art. 1.227, do Código Civil. Observa-se que os documentos constantes às fls. 22/41-TCE, são insuficientes para esclarecer satisfatoriamente esse ponto.

Essa situação, somada à necessidade de se verificar a regularidade do loteamento, para que seja apurado se efetivamente a via pública se incorporou ao patrimônio público, bem como se essa situação encontra-se regularizada perante o serviço notarial competente, é que considero como prioritárias para serem esclarecidas por meio de instrução, neste momento processual.

Consequentemente, o requerimento feito pelo Ministério Público de Contas deve ter sua análise postergada, haja vista que, antes de qualquer discussão com relação aos valores envolvidos na alienação, deve ser apreciada primeiramente a cadeia dominial da área do loteamento que deu origem à via pública desafetada, assim como a situação registral do próprio loteamento.

Somente após o esclarecimento desses pontos, que são cruciais para apreciação da verdadeira propriedade do imóvel, é que vislumbro a possibilidade de aprofundar a discussão acerca da compatibilidade dos valores praticados com o mercado, assim como da viabilidade comercial e também do potencial econômico da área especificamente questionada, se for o caso.

Isso posto, **postergo a apreciação do requerimento feito pelo Ministério Público de Contas**, tendo em vista que, antes de qualquer avaliação a ser feita no imóvel, é necessária que seja feita a devida instrução processual para se apurar a origem do domínio da área em questão, para possibilitar a apreciação da sua efetiva propriedade e da sua consequente relevância econômica.

Por isso, **determino à Prefeitura Municipal de Várzea Grande que envie a este Tribunal as matrículas e registros imobiliários atinentes ao domínio da área desafetada em questão** (localizada no loteamento denominado Governador Ponce de Arruda), **e da regularidade registral do mencionado loteamento, assim como envie os documentos de sua competência relativos ao projeto do referido loteamento, no prazo de 30 dias**, para que seja possível apurar a efetiva propriedade e a situação registral da área objeto desta representação, bem como da situação do seu projeto urbanístico, com base no art. 89, I, do Regimento Interno do TCE-MT (Resolução Normativa nº 14/2007).

Encaminhem-se os autos para a Gerência de Registro e Publicações para que seja dada a devida publicidade desta decisão.

Após, à Gerência de Processos Diligenciados para as providências relativas à intimação do gestor responsável, bem como da empresa interessada.

Cuiabá, 25 de julho de 2012.

**WALDIR JÚLIO TEIS**  
**Conselheiro Relator**