



Município de Jacareí
Procuradoria Geral do Município
Procuradoria do Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente

EXPEDIENTE Nº 105183/2025

PARECER Nº 196/2025-PPIMA /MCAR/PGM

Jacareí, 17 de dezembro de 2025.

Assunto: DOAÇÃO DE IMÓVEL- DIREITO POSSESSÓRIO- CONTRATOS DE POSSE COM DIVERSOS POSSUIDORES- BLOQUEIO DA MATRICULA- PENHORA TRABALHISTA- IMPEDIMENTO PARA TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA- ENCERRAMENTO DA MATRICULA 6.816- DESCERRAMENTO DE DUAS GLEBAS- 100.201 E 100.202.

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis¹.

O requerente oferece imóvel em doação ao Município de Jacareí, acosta ao pleito a documentação necessária e indicada na legislação e 2 (dois) contratos de transferência de posse. Direcionado o expediente a Procuradoria, foi solicitada a complementação da documentação com a juntada da matrícula do imóvel oferecido.

Em resposta foi colacionada a matrícula nº 6.816 com a sugestão de que após o recebimento o Município poderia ingressar com a Ação de Usucapião para regularização da propriedade.

Analisado a referida matrícula, de largada é possível constatar que está ENCERRADA, após o descerramento de duas outras glebas (matrícula 100.201-

¹ Código Civil



Município de Jacareí
Procuradoria Geral do Município
Procuradoria do Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente

Gleba A) e (matricula 100.202- Gleba B). Traçando e entendendo a linha de transmissão da propriedade e ainda, promovendo o conflito com os contratos de transferência de posse, também anexados ao expediente, mostra-se temeroso o recebimento da doação.

Primeiramente porque o imóvel foi adquirido pelo Sr. Alexandre Francisco em condomínio com a Sra. Isaura Simões em outubro de 1983, em seguida a fração do imóvel correspondente ao Sr. Francisco, (50%) foi **PENHORADA EM UMA AÇÃO TRABALHISTA** (AV 3- de 05 de maio de 2009), restando apenas disponível a fração da condômina Isaura.

Não obstante, o Sr. Francisco veio a falecer (26/08/2013), sendo imóvel transferido para seu único filho, Sr. Alexandre Francisco Filho que em seguida vendeu a fração à empresa **MITZVA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em 23/09/2013, a condômina Isaura Simões fez o mesmo em 22/03/2016, passando a empresa ser a única proprietária do imóvel.

A transmissão desse imóvel se encerra com a venda para a **empresa JAGMA PAES EMPREENDIMENTOS LTDA**, em 21.07.2017.

Intrigante que no mesmo tempo em que o imóvel estava INDISPONIVEL ao mercado em decorrência da penhora, foi transacionado 2 (duas) vezes pelo Sr. Alexandre Francisco Filho, a primeira vez em **18/12/2012** ao Sr. Rogério Santos Silva e posteriormente a Jairo Feliciano Faria em **20/11/2013**, com destaque para fato de que a penhora foi **cancelada somente em 18/11/2015**, conforme explicita a AV-11.

Destaco que a para além do bloqueio que impedia a transferência da posse/propriedade, o Sr. Alexandre Filho aparentemente transacionou a posse



Município de Jacareí
Procuradoria Geral do Município
Procuradoria do Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente

antes do falecimento do pai, momento em que sequer possuía legitimidade para negociar a propriedade.

Oportuno destacar que, a matrícula é o instrumento que confere a propriedade a outrem e, nesse caso em específico, quem oferece o imóvel em doação **não pode ser identificado como proprietário.**

Art. 1.227². Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

Friso que os contratos apresentados que transferem a posse podem ser com certa facilidade questionados pela empresa Jagma Paes Empreendimentos quanto a validade/nulidade.

O requerente pretende/sugere que o Município receba o imóvel em mais uma transação de posse, modo idêntico ao da sua aquisição, entretanto, com a obrigação futura de ingresso da ação judicial para regularização da propriedade, medida da qual se esquivou.

O Interesse público e a legalidade devem estar presentes em todo e qualquer ato da Administração.

Segundo o disciplinado pelo Decreto nº 165/2025, o

² Código Civil



Município de Jacareí

Procuradoria Geral do Município

Procuradoria do Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente

documento comprobatório da propriedade é condição³ para aceitação, a doação deve ser escriturada e registrada⁴ no Cartório de Registro de Imóveis, as custas e os encargos não podem ser demasiadamente elevados ou contrariar o interesse público⁵ ou normas de qualquer natureza.

S.M.J. não é juridicamente indicado a aceitação da doação, as irregularidades /nulidades presentes nas transmissões não registradas, podem originar uma problemática difícil de se resolver e que esbarra no interesse público, não há justificativa legal para o recebimento do imóvel quando observada e seguindo a legalidade, a tramitação exigida pela lei não poderá ser percorrida/alcançada. A responsabilidade pelo ingresso da ação de usucapião é inteiramente do requerente que novamente, s.m.j não observou a matrícula e a necessidade de seguir a sucessão de atos e de transmissões.

A doação dever ter um único destino: Beneficiar o público, facilitar a execução de obras, viários e equipamentos públicos, ou seja, o interesse público, as doações não podem problematizar ou colocar a Administração na condição de corresponsável ou ainda obrigada a custear demanda que busque regularizar questões das quais não possui

³ Art. 3- A doação será efetivada mediante proposta, formulada por meio de processo administrativo via Atende Bem, com os seguintes requisitos:

III - documentação comprobatória de propriedade ou disponibilidade do objeto da doação, quando aplicável;

⁴ **Art.6º** As doações de bens imóveis observarão, obrigatoriamente: II - lavratura de escritura pública de doação; III - registro da escritura no cartório competente.

⁵

Art. 12. As doações poderão ser recusadas nas seguintes hipóteses:

V - quando importar em custos ou encargos desproporcionais ou contrariar o interesse público ou normas ambientais, urbanísticas, sanitárias ou de outra natureza jurídica;



Município de Jacareí
Procuradoria Geral do Município
Procuradoria do Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente

qualquer participação.

Por todo exposto, a Procuradoria do Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente opina **NEGATIVAMENTE** pelo recebimento do imóvel, uma vez ausente a prova da propriedade que autoriza a transmissão legal.

MARIANA CAROLINA A. RIBEIRO
PROCURADORA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO