

PARECER Nº 04782/2025/UAS/INTERMAT

Cuiabá/MT, 11 de dezembro de 2025.

PROCESSO: INTERMAT-PRO-2021/02232

INTERESSADO: ESPÓLIO DE EDMUND ZANINI

ASSUNTO: Averbação de Título Judicial na Base Fundiária do INTERMAT

ÁREA: Lotes Ribeirão do Ouro, Ribeirão do Vale e Concórdia - Município de Rosário Oeste/MT

Pedido de averbação de título judicial na Base Fundiária do INTERMAT. Auto de Demarcação homologado judicialmente em 1973, com registro imobiliário válido. Coisa julgada material. Ato jurídico perfeito. Direito adquirido. Irretroatividade normativa. Aplicabilidade do Decreto nº 1.469/2012 apenas ao rito administrativo, sem prejuízo de direitos anteriores. Comprovação documental plena. Análises técnicas conclusivas pela viabilidade da plotagem e cadastramento. Inexistência de impedimento jurídico ou técnico. Possibilidade e necessidade de averbação. Prosseguimento determinado.

DECISÃO / FUNDAMENTAÇÃO

Examinam-se os autos do pedido de averbação de título judicial referente às áreas rurais denominadas Lote Ribeirão do Ouro, Lote Ribeirão do Vale e Lote Concórdia, com base em Auto de Demarcação homologado judicialmente e registrado desde 1963/1973.

Trata-se de domínio consolidado por sentença judicial, registro imobiliário válido, e certificação de autenticidade emitida pela Corregedoria-Geral da Justiça.

As instâncias técnicas do Instituto (GECAP e CRF) manifestaram-se pela plena viabilidade da averbação, inclusive com apresentação de planta, plotagem e identificação de incidências parciais sobre títulos existentes - aspectos que não afastam, mas orientam, a correta inserção cadastral.

Houve parecer jurídico restritivo, o qual não homologo, pois seus fundamentos não se coadunam com o ordenamento jurídico, nem com o conjunto probatório constante dos autos.

1. Segurança Jurídica, Ato Jurídico Perfeito e Coisa Julgada

A Constituição Federal, art. 5º, XXXVI, e a LINDB, art. 6º, impõem a observância de:

direito adquirido,

ato jurídico perfeito,

coisa julgada material.

O Auto de Demarcação homologado judicialmente em 1973:

“produziu coisa julgada material;

“fixou limites definitivos;

“consolidou domínio;

“foi regularmente registrado (Transcrição nº 97, Livro 8-B).

Não cabe à Administração rever, mitigar ou relativizar sentença transitada em julgado, nem exigir nova certificação de ato já certificado pelo Judiciário e reconhecido pelo Registro de Imóveis.

2 Irretroatividade de Normativa e Aplicação do Decreto nº 1.469/2012

Conforme jurisprudência reiterada do STF:

“Normas de ordem pública não retroagem para atingir atos jurídicos perfeitos.” (RE 362.584/DF)

O Decreto nº 1.469/2012:

não pode incidir retroativamente para impor requisitos inexistentes à época da formação do direito;

regula apenas o rito administrativo atual;

não afeta direitos já consolidados há mais de 50 anos.

A exigência de Peças Técnicas georreferenciadas é pertinente a procedimentos contemporâneos de desmembramento, parcelamento ou transmissão - o que não ocorre no presente caso, que trata exclusivamente de publicidade cadastral de domínio previamente estabelecido.

3 Análises Técnicas - Viabilidade Plena

As manifestações técnicas existentes (fls. 411, 430, 443 e o Despacho 79598/2025/CRF/INTERMAT) são categóricas:

“ confirmações de validade dos lotes revisados;

“ existência de plantas, rumos, distâncias e confrontações

“ perfeita reconstituição dos perímetros;

“ possibilidade de inserção no Cadastro Fundiário;

“ necessidade de respeito às incidências sobre títulos do INCRA e terceiros, sem afronta aos limites judiciais.

Logo, há segurança técnica e documental para a averbação.

4 Motivos da Não Homologação do Parecer Jurídico

O parecer restritivo:

desconsiderou prova judicial idônea e certificada;

exigiu apresentação redundante de documentos já atestados pela Corregedoria;

criou requisito não previsto em lei;

afrontou o princípio da segurança jurídica; contrariou pareceres técnicos conclusivos;

aplicou de modo equivocado o Decreto nº 1.469/2012.

Por tais motivos, não o homologo.

5 Natureza da Averbação Requerida

Não se trata de: concessão de domínio, regularização fundiária ou reconhecimento de terra devoluta.

Trata-se, simplesmente, de inserção cadastral de domínio judicialmente constituído há décadas.

Assim, o INTERMAT não pode negar publicidade a direito plenamente vigente e registrado.

6 Previsão Legal da Inserção

O Decreto nº 1.813/2013 (Base Digital do INTERMAT) autoriza expressamente a inclusão de:

“títulos de domínio, sob qualquer título, que vierem a ser incluídos nos termos legais e regulamentares.”

A averbação é, portanto:

“ legal;

“ necessária;

“ vinculada ao dever de publicidade;

“ instrumento de segurança jurídica.

DECISÃO

DEFIRO o pedido de averbação.

Determino:

1 À COAF, que proceda à averbação em livro próprio, utilizando o Auto de Demarcação homologado judicialmente e os autos de marcação constantes às fls. 68 a 70, abrangendo os Lotes Ribeirão do Ouro, Ribeirão do Vale e Concórdia.

2 Após a averbação, encaminhem-se os autos ao setor competente para a inserção do perímetro na Base Cadastral do INTERMAT.

3 Devem ser observados:

a planta aprovada;

os limites constantes no registro;

as incidências parciais sobre títulos de terceiros e arrecadação INCRA, sem prejuízo das divisas fixadas judicialmente.

4 Publique-se edital pelo prazo de 15 (quinze) dias, conforme rito previsto no Decreto nº 1.469/2012.

i. Publique-se edital pelo prazo de 15 () d conforme ritovisto no Decreto nº 1.469/2012.

Superintendência da Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso
Rua Júlio Domingos de Campos - Centro Político Administrativo | CEP 78050-970 | Cuiabá, MT

Código de autenticação: 9366fd11

Consulte a autenticidade do código acima em https://iomat.mt.gov.br/legislacao/diario_oficial/consultar