



ACORDÃO DE PARECER Nº 103/2025
DO SOCORRO 18/11/2025

CARLOS KRAUSS DE MENEZES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Procedimento Administrativo n.º 00000001 C/D 774/2025

OBJETO: POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL SEM ESCRITURA PÚBLICA EM NOME DO LOCADOR, MEDIANTE COMPROVAÇÃO DE POSSE/PROPRIEDADE POR RECEBÓ, DESTINADO A ATENDER ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE.

FUNDAMENTO LEGAL: DISPUESTO POR ART. 108, 431 E 575 DO
CÓDIGO CIVIL;

A Procuradoria Geral do Município, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 4º, inciso I da Lei Complementar nº 1.135/2015, consultado pelo Secretário Municipal da Fazenda, que encaminhou o requerimento da Secretaria Municipal da Educação, vem se manifestar através do presente Parecer, arcando-se ao exame jurídico da possibilidade de contratação de locação de imóvel destinado à Secretaria Municipal de Educação, a fim de servir como anexo da Escola Municipal Josefa de Santana, que atenderá 140 (cento e quarenta) alunos.

Ressalta-se que o imóvel em questão não possui escritura pública em nome do
locador, mas há comprovação de sua propriedade mediante recibo e procuração
pública em favor de seu representante.



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

I - DO RELATÓRIO

O Secretário Municipal da Fazenda encaminhou à Procuradoria Geral do Município consulta acerca da viabilidade jurídica da contratação do imóvel localizado na Rua U, nº 100, Povoado Guajará, Nossa Senhora do Socorro/SE, de posse do Sr. José Sebastião Alves, representado legalmente por procuração outorgada ao Sr. Márcio Ricardo Gomes dos Santos.

Conforme ofício nº 1112/2025/SEMED, o referido imóvel será destinado ao funcionamento de anexo da Escola Municipal Josefa de Santana, a fim de atender 140 (cento e quarenta) alunos.

No processo foram juntados os seguintes documentos: Ofício nº 313/2025 - Secretário Municipal da Fazenda; Ofício nº 1112/2025/SEMED/GS da Secretária Municipal de Educação ao Secretário Municipal da Fazenda solicitando a análise da possibilidade da contratação de aluguel do imóvel; Cópia do Contrato de Compromisso de Compra e Venda; Declaração da SEREP EMPREENDIMENTOS DO NORDESTE LTDA, a venda do imóvel ao Sr. José Batista Cruz do Nascimento; Termo de Transferência subscrito pela SEREP e pelo Promitente comprador José Batista Cruz do Nascimento para o Sr. José da Conceição, datado de 15/10/1979, 2º Termo de Transferência subscrito pela SEREP e pelo Promitente comprador José da Conceição para o Sr. José Sebastião Alves, datado de 14/04/2024; Procuração Pública, oriundo do Cartório João Bezerra do Promitente Comprador José Sebastião Alves; Documento de Identificação CNH (Márcio Ricardo Gomes dos Santos, sob o CPF nº 684.323.716-00); Comprovante de Residência; Título Eleitoral em nome do Sr. Márcio Ricardo Gomes dos Santos; Boleto da Concessionária de Energia relativa ao imóvel e DAM do imóvel referente a 2024, sem comprovação de quitação, ambos em nome da Igreja Batista Peniel Renovada.

Não foram anexados os seguintes documentos: Certidão de Inteiro Teor do Imóvel



Do Município de
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Estado de Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

e Extrato do Cadastro Geral do Município de Nossa Senhora do Socorro. Diante disso, recomendar a unidade.

Em suma é o relatório.

II - DA FUNDAMENTAÇÃO

Consoante se infere da legislação nacional a propriedade de imóvel, direito fundamental garantido pela Constituição envolve aspectos legais importantes, como formas de aquisição, registro e direitos do proprietário. De acordo com Maria Helena Diniz¹ "Poder-se-á delinir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha".

A propriedade é um direito real, conforme previsto no art. 1.225 do Código Civil. Assim, possui especial atenção no nosso ordenamento jurídico, sendo relacionado em diversos dispositivos do Código Civil, a saber:

Art. 103. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Art. 573. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro.

Art. 1.227. 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.

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

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

¹ Curso de direito Civil Brasileiro



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo Único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Em todos os casos, a propriedade só será adquirida através do registro público de título. Ou seja, a aquisição da propriedade através do registro de título no Registro de Imóveis é a regra no Brasil. As exceções à regra disposta no art. 1.227 do CC são a usucapião, a acessão e a sucessão hereditária.

O contrato de locação, por sua natureza, constitui negócio jurídico de caráter obrigacional, não implicando transmissão de propriedade, mas apenas a cessão onerosa do uso e fruição do bem, o art. 546 do Código Civil é expresso ao admitir que o contrato de locação pode recair sobre bem de que o locador tenha a posse, ainda que não seja proprietário registral, vejamos:

Art. 576 do Código Civil. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro.

§1. O registro a que se refere este artigo será de Títulos e Documentos, do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel;

§2. Em se tratando de imóvel, e ainda no caso em que o locador não esteja obrigado a respeitar o contrato, não poderá ele despedir o locatário, senão observado o prazo de noventa dias após a notificação.

Logo basta, que o locador comprove sua posse legítima sobre o imóvel, o que pode ser feito por recibo de compra e venda, contrato particular ou outros documentos de posse, vejamos:



Gerência Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

Art. 481 do Código Civil. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Ao tratar da compra e venda o Código Civil, dispõe que a validade do negócio não está condicionada ao registro da escritura, mas ao acordo de vontades. Ainda que referido dispositivo se refira à compra e venda, sua interpretação reforça a noção de que a ausência de escritura não invalida negócios obrigacionais, desde que presentes os elementos essenciais.

Art. 108 do Código Civil. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Exige, escritura pública para negócios que envolvam direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta salários mínimos. Entretanto, no caso em exame, trata-se de locação, negócio de natureza obrigacional, não se aplicando, portanto, a exigência.

Note-se que analisando a linha temporal disposta na documentação apresentada a SEREPÉ, provável proprietária do bem (fato a ser comprovado mediante a apresentação da Cartidão de Inteiro Teor do Imóvel) realizou Compromisso de Compra e venda do bem com o Sr. JOSÉ BATISTA CRUZ DO NASCIMENTO em 26/02/1979 prevendo o pagamento do saldo em 59 (cinquenta e nove) prestações mensais, ato contínuo, já em 15/10/1979 a SEREPÉ anuiu conforme cláusula 8ª do contrato, com a transferência das obrigações dispostas no contrato para o Sr. JOSÉ DA CONCEIÇÃO, já em 14/04/2024 foi lavrado um segundo Termo de Transferência para o Sr. JOSÉ SEBASTIÃO ALVES, e este, 25/07/2025 outorgou Procuração Pública ao Sr. MÁRCIO RICARDO GOMES DOS SANTOS com amplos poderes para administrar o imóvel.

Assim, a documentação apresentada (recibos de compra e venda, termos de transferência e procuração pública) somente será suficiente para comprovar a posse legítima do imóvel pelo Sr. José Sebastião Alves, bem como a capacidade de representação do Sr. Márcio Ricardo Gomes dos Santos, se confrontada com a



Governo Municipal
NOSSA SENHORA DO SOCORRO
Sergipe

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DO IMÓVEL, a fim de se constatar que a SEREPE podia realizar o negócio originário.

Dito isto, conclui-se que há de se estabelecer inequivocamente a situação do imóvel, o que somente será desvendado com a juntada da Certidão de Inteiro Teor. Ademais, constatando-se a regularidade da sucessão aqui apresentada, deve ainda verificar a validade dos documentos apresentados, além da Verificação da autenticidade da procuração pública apresentada; Exigência das certidões fiscais e jurídicas do representante; Atestado técnico da Secretaria de Educação quanto às condições de uso do imóvel como unidade escolar; observância às normas de responsabilidade fiscal e às regras de contratação pública.

Assim, restando comprovados os requisitos legais com a juntada da documentação pertinente, em especial a comprovação da propriedade ulterior da SEREPE e seus sucessores no registro do imóvel de modo a comprovar que não houve modificação da linha sucessória neste período, sendo a Promessa de Compra e Venda e Transferências posteriores a demonstração da verdade dos fatos, nada obstará realizar a locação pretendida.

Dante disso, não haverá óbice jurídico a formalização do contrato de locação, desde que observadas as cautelas de praxe, em especial a análise da certidão de Inteiro Teor para se comprovar a veracidade das informações, bem como com as certidões fiscais e jurídicas do representante.

III – DA CONCLUSÃO

Diante das razões acima descritas, a Procuradoria Geral do Município vem manifestar-se pela possibilidade legal e jurídica de celebração de contrato de locação do imóvel localizado na Rua U, nº 100, Povoado Guajará, destinado ao funcionamento de anexo da Escola Municipal Josefa de Santana, com fundamento nos arts. 103, 431 e 576 do Código Civil, desde que devidamente instruído o processo com a comprovação da



Coat of arms of the
MUNICÍPIO DE NOSSA SENHORA DO SOCORRO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA ESPECIALIZADA ADMINISTRATIVA

posse/propriedade segundo as recomendações expedidas, em especial a averiguação dos dados apostos Registro do Imóvel junto ao Cartório Competente, de modo a demonstrar a situação jurídica do Mutuário, tudo conforme inteligência das normas contidas na Constituição Federal, Código Civil e demais atos normativos aplicáveis ao caso.

Salvo Melhor Juízo, é o Parecer,
Submeto-o à apreciação superior.

Nossa Senhora do Socorro, 18 de agosto de 2025.


DÉBORA CRISTINA PORTELLA PINCHEIMEL

Procuradora do Município

