



Número: **0000523-09.2018.8.10.0137**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **Vara Única de Tutóia**

Última distribuição : **27/04/2018**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Cancelamento de Protesto**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes			
Procurador/Terceiro vinculado		SERVENTIA EXTRAJUDICIAL 1º OFICIO DE TUTOIA (ESPÓLIO DE)	
ERNANI OLIVEIRA ALVES JUNIOR (ADVOGADO)		ANTONIO JOAO SILVA DA ROCHA (ESPÓLIO DE)	
AJALMAR REGO DA ROCHA FILHO (ADVOGADO)			
FRANCISCO DE ASSIS SOUZA COELHO FILHO (ADVOGADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
87168535	07/03/2023 11:44	<a href="#">Sentença</a>	Sentença



Processo nº 0000523-09.2018.8.10.0137

Ação: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

Requerente: SERVENTIA EXTRAJUDICIAL 1º OFICIO DE TUTOIA

Requerido: ANTONIO JOAO SILVA DA ROCHA

Advogado/Autoridade do(a) ESPÓLIO DE: AJALMAR REGO DA ROCHA FILHO - PI3813-A

## SENTENÇA

Cuidam-se os autos de pedido administrativo da Serventia Extrajudicial desta comarca, em que requer o cancelamento de restauração de registro do assentamento realizado no Livro 2X, ano 2016, dos registros das fls. 110, matrícula 2.976, número de ordem 188, Livro 2A, fls. 258 e 259, data do registro 09/12/1926, transportado para o Livro 2A-15, fls. 110, tendo como imóvel denominado Fazenda Tabuleiro (Campo Grande), localizada no Povoado Tourada, município de Tutóia-MA, em razão de suspeita fraude e falsificação no registro do imóvel.

Informa que tal restauração foi fundamentada por uma carta de adjudicação lavrada no Cartório do 3º Ofício (B. Souza) da Comarca de Parnaíba, e que, ao ser apresentada a documentação nesta serventia, foi verificado que se tratava de uma falsificação.

Em 27/04/2018, foi determinado bloqueio cautelar do registro acima descrito.

Foi apresentada contestação pela parte interessada.

Informações apresentas pela Serventia Extrajudicial de Tutóia (ID 69944558).



## **Eis o breve relatório. Após fundamentar, decido.**

Preliminarmente, requer o interessado a extinção do processo sem julgamento de mérito, em face da nulidade da petição inicial, por ausência das condições da ação, entre elas, a ilegitimidade ativa da Serventia Extrajudicial de Tutóia.

Alega ainda, que a petição inicial é nula, por não indicar no polo passivo a esposa do interessado, já que casado civilmente.

Ao final, requer o desbloqueio da matrícula do imóvel.

Quanto as preliminares levantadas pelo interessado em sua contestação, entendo que não merecem acolhimento.

O presente procedimento tem previsão no artigo 214 da lei de Registro Públicos, a seguir transcrito.

*Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.*

*§ 1º A nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.*

*§ 2º Da decisão tomada no caso do § 1º caberá apelação ou agravo conforme o caso.*

*§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.*

*§ 4º Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio*

*§ 5º A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.*

Da leitura do texto legal, extraímos que não há necessidade de ação direta para reconhecimento de nulidade de pleno no direito no registro, que podem ser requeridas pelo próprio Oficial de Registro em procedimento administrativo, em caso de verificação de qualquer fato que possa ensejar na anulação de registro de imóvel.

No caso, a Oficiala do Registro Público de Tutóia pleiteou o cancelamento do registro do imóvel, ao argumento de que os documentos apresentados pelos interessados apresentavam indícios de fraude.

Logo, não existe qualquer nulidade da petição inicial capaz de extinguir o presente procedimento, sendo garantida a legitimidade do Oficial de Registro Público para requerer o cancelamento de registro eivado de nulidade.

Nesse sentido:

**AÇÃO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO - IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA - INCLUSÃO INDEVIDA EM PARTILHA - REGISTRO DA PARTILHA - DESNECESSIDADE DE ANULAÇÃO PRÉVIA DA PARTILHA - ART. 214 DA LEI DE REGISTROS PUBLICOS - NULIDADE DE PLENO DIREITO. - O registro de partilha de imóvel que já tinha sido objeto de venda para terceiros pode ser cancelado sem a necessidade de anulação prévia da partilha. - As nulidades de pleno direito do registro podem ser invalidadas, até mesmo, por requerimento do**



Oficial de Registro em procedimento administrativo de consulta, sem necessidade de ação direta, desde que garantido o contraditório da parte interessada, nos termos do § 1º do art. 214 da Lei de Registros Públicos ( REsp 691456 / MG, Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJe 27/06/2005). - Comprovada a venda do imóvel para terceiros pelo inventariado, sua esposa e filhos, indevida a inclusão do bem na partilha e o posterior registro na matrícula do imóvel.(TJ-MG - AC: 10040100129663001 MG, Relator: Ana Paula Caixeta, Data de Julgamento: 08/08/2013, Câmaras Cíveis / 4ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/08/2013).

Quanto ao mérito, verifico que há fortes indícios de fraude e falsificação pelos documentos apresentados pelo requerente.

Consta nos autos Carta de adjudicação (Id 54424056 pg. 6), que possui informação de que faz referência a UMA GLEBA DE TERRA, situada no lugar denominado “Baixão” na Data Mangu, pertencente ao município de Tutóia-MA, com uma área de terra de 90.000(noventa mil hectares) .

Já a mesma Carta de adjudicação, constante do processo proveniente da Comarca de Parnaíba/PI (ID 54424057 pgs. 27/29), possui informação de que faz referência a UMA GLEBA DE TERRA, situada no lugar denominado “Tourada” na Data Santo Antônio da Sambaíba, pertencente ao município de Magalhães de Almeida-MA, com uma área de terra de 194.56.80 has(cento e noventa e quatro hectares, cinquenta e seis ares e oitenta centiares) .

Da mesma forma, analisando a documentação acostada, verifico que a numeração do NIRF 3.993.857-3, apresentada no (ID 54424056, pg. 12), quando consultada junto ao sítio da Receita Federal, apresenta dados completamente contraditórios, conforme (ID 54424056, pg. 113), com tamanho de área e dados do titular diferentes.

Ademais, a Oficial do Registro da Comarca de Tutóia-MA (ID 69944558), informou que os fatos se deram antes de assumir a titularidade do Cartório de Imóveis de Tutóia, e que, após analisar a documentação que consta no cartório, verificou que no livro 3B (transcrição das transmissões), do ano de 1928, encontra-se totalmente em branco; foi lavrada uma escritura Pública Declaratória de posse em nome de Antonio João Silva da Rocha em 04/02/2016, no livro de notas nº 29, fl. 50, em que menciona um suposto imóvel registrado nas fls. 258 e 259 do livro 2A, contudo a folha 258 não se encontra na serventia e a folha 259 se refere a um imóvel distinto da “Fazenda Tabuleiro” ou “Campo Grande”; que em 21/07/2016, a senhora Hayanne Ribeiro Bacelar Nunes, então interina, abriu a matrícula de nº 2.976, livro 2A, fl. 110, cujo proprietário é o sr. Antonio Silva da Rocha e o imóvel é a Fazenda Tabuleiro, com registro anterior é o livro 3B, fl. 188, livro que se encontra em branco; em 19/09/2017 foi averbada decisão de cancelamento da matrícula.

Após análise das informações prestadas pela então Oficiala do Cartório de Registro da Comarca de Tutóia-MA, fica evidente a tentativa de registro de imóvel mediante fraude, com apresentação de documentos que não guardam relação com o imóvel que o interessado pretende registro.

Da carta de adjudicação do processo originário de Arrolamento, em que o interessado é herdeiro único, é verificado que os imóveis que foram transmitidos ao sr. Antônio João Silva da Rocha são distintos do imóvel que busca transcrição, sendo aqueles imóveis na cidade de Magalhães de Almeida, o que denota mais ainda a tentativa de fraude.

Portanto, ficando evidenciado a fraude na documentação que ensejou o registro do imóvel Fazenda Tabuleiro (Campo Grande) sob matrícula nº 2.976 do Livro 2B do Cartório de Registro Civil de Tutóia, é o caso de determinação de cancelamento do registro, diante de sua nulidade, evitando assim, possível prejuízo de terceiros.

Sobre o tema, colaciono a jurisprudência a seguir:



APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA PELO OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. PARECER DA DOUTA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE NÃO VIOLADO. RECURSO SUCINTO, MAS FUNDAMENTADO. EXEGESE DOS ARTS. 514 E SEQUINTE DO CPC. CONHECIMENTO NECESSÁRIO. Ainda que sucinto, merece ser conhecido o recurso que possibilite ao órgão ad quem a compreensão das razões de inconformismo e da extensão do pedido de reforma, em conformidade com os artigos 514 e seguintes do Código de Processo Civil. MÉRITO. OFICIAL REGISTRADOR QUE CONSTATA A EXISTÊNCIA DE DUAS MATRÍCULAS COM PROPRIETÁRIOS DIFERENTES PARA UM MESMO IMÓVEL. REQUERIMENTO PARA ABSTENÇÃO DE ATOS SOBRE O IMÓVEL ATÉ RESOLUÇÃO DO DOMÍNIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APLICAÇÃO DO ART. 214, § 3º DA LEI N. 6.015/1973. BLOQUEIO DAS MATRÍCULAS. GARANTIA DE TERCEIROS. RESOLUÇÃO DA DIVERGÊNCIA DE PROPRIEDADE EM DEMANDA DISTINTA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. RECURSO IMPROVIDO. Constatado pelo Oficial Registrador divergências, erros ou equívocos na matrícula do imóvel, o Poder Judiciário, quando acionado nestes casos, poderá determinar o bloqueio do registro imobiliário, sob a premissa de garantir eventuais direitos de terceiros de boa-fé, como os anseios do proprietário do bem litigioso, nos termos do art. 214, §§ 3º e 4º, da Lei de Registros Públicos. Ademais, no caso da suscitação de dúvida pelo Registrador, no intuito de ser determinada judicialmente a sua abstenção para realizar quaisquer atos na matrícula do imóvel irregular, antecipando possíveis reclamações, não se revela correto determinar a alteração dos registros imobiliários quando existentes constrições judiciais sobre os imóveis, devendo a parte interessada ingressar com demanda própria para resolver a questão registral, acionando todos os interessados. (TJ-SC - AC: 20140253594 Itajaí 2014.025359-4, Relator: João Batista Góes Ulysséa, Data de Julgamento: 19/11/2015, Segunda Câmara de Direito Civil)

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, determinado o cancelamento da restauração do assentamento registrado no Livro de Registro Geral de Imóveis 2X do ano de 2016 dos registros de folha 110, MATRÍCULA nº 2.976, número de ordem 188, LIVRO 2A, folhas 258 e 259, Data do Registro 09 de Dezembro de 1926, que transportada para o Livro 2A-15, fls. 110, imóvel: Fazenda Tabuleiro (Canto Grande), localizada no Povoado Tourada, Município de Tutóia/MA, na forma do art. 214 da da Lei nº 6015/73.**

Oficie-se ao Registro de Imóveis da Comarca para que tome ciência desta sentença e cumpra em todos os seus limites, visto que não poderá mais na referida matrícula praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial.

Intime-se o interessado.

Ciência a Corregedoria Geral de Justiça.

Publique-se. Registre-se. Intime-se. Após, arquivem-se.

Tutóia/MA, data e hora do sistema.

**Gabriel Almeida de Caldas**

**Juiz de Direito Titular da Comarca de Tutóia/MA**

