



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**

CENTRO ADMINISTRATIVO GOVERNADOR VIRGÍLIO TÁVORA

Av. Gal. Afonso Albuquerque de Lima s/n.<sup>o</sup> - Cambeba – Fortaleza – Ceará – CEP 60.830-120  
DDD (0\*\*85) Telefone: 3207.7178 – fax: 3207.7190 – <http://www.tjce.jus.br> – e-mail: [corregedoria@tjce.jus.br](mailto:corregedoria@tjce.jus.br)

Ofício-Circular Nº. 177/2014-CGJ

Fortaleza, 15 de Setembro de 2014.

**Processo Administrativo nº 8502110-62.2014.8.06.0026/0-CGJCE**

**Assunto: Anulação de anotação/averbação**

Excelentíssimos(as) Senhores(as),

O Des. Francisco Sales Neto, Corregedor-Geral da Justiça, no uso de suas atribuições legais, AVISA ao público em geral e às autoridades interessadas, especialmente aos(as) Senhores(as) Juízes(as) de Direito, Diretores(as) dos Fóruns, Membros do Ministério Público, Advogados(as), Notários e Registradores das serventias extrajudiciais e a quem possa interessar sobre a decisão administrativa declarando nulas as anotações e/ou averbações lavradas R-2-14.595 e AV-3-14.595, feitas na matrícula nº 14.595, conforme Ofício-Circular nº 156-2014, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás (02/11).

Atenciosamente,

**Des. Francisco Sales Neto  
Corregedor-Geral de Justiça**



A. COMUNIQUE-SE  
APOS ARQUIVE-SE  
FORTALEZA

~~DR. MARCOS TO Sales Neto~~

Ofício Circular nº 156 /2014-SEC

Goiânia, 02 de outubro de 2014.

*Aos Desembargadores Corregedores-Gerais da Justiça e  
Diretores de Foro do Estado de Goiás*

*Assunto: Comunica o teor da decisão administrativa evidenciada no Ofício nº 093/2014  
oriundo da Comarca de Ceres - GO*

Excelentíssimo(a) Senhor(a),

Encaminho a Vossa Excelência para conhecimento próprio, de seus pares e dos titulares/respondentes dos serviços judiciais e extrajudiciais submetidos a sua disciplina, cópia integral do expediente supramencionado.

Ao ensejo, consigno que a presente comunicação prescinde de respostas endereçadas a esta Corregedoria-Geral.

Para consultas a provimentos e demais atos deste órgão correicional, acessar [www.tjgo.jus.br](http://www.tjgo.jus.br) (*link* corregedoria, item publicações).

Atenciosamente,

Desembargadora NELMA BRANCO FERREIRA PERILO  
Corregedora-Geral da Justiça

ofcir688/Tel

## COMUNICACAO

Expediente #: 5029571 Data #: 24/07/2014  
Nome #: JD DA COMARCA DE CERES

Assunto #: COMUNICACAO  
Orgao #: SECRETARIA EXECUTIVA DA CORREGEDORIA DA JUSTI  
Local #: DIVISAO DE TRIAGEM E PROTOCOLO DE DOCUMENTOS

ADICIONAL #: 093/14 MD

Historico #: OF. N. 093/14 - ENCAMINHA DECISAO BEM COMO DOS AU  
TOS ADMINISTRATIVO N.019/14, EM ANEXO PARA CONHE  
CIMENTO.

GOIANIA, 24 DE julho DE 2014

---

ASSINATURA

CI Numb #: .....



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
COMARCA DE CERES  
Secretaria da Diretoria do Foro**

Ofício nº 093/2014

Ceres, 18 de julho de 2014.

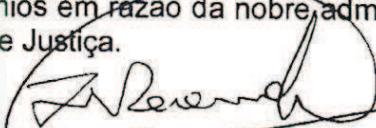
**À Exma. Sra.  
Desembargadora NELMA BRANCO FERREIRA PERILO  
Corregedora Geral da Justiça do Estado de Goiás**

Exma. Desembargadora Corregedora Geral,

Ao cumprimentá-la sirvo-me do presente, para comunicar-lhe que nesta data proferi a decisão administrativa **DECLARANDO NULAS** as anotações e/ou averbações lavradas R-2-14595 e AV-314.595, feitas na matrícula do imóvel de propriedade da requerente pelos senhores José Braz dos Santos e Túlio Ferreira Espíndola, transferindo parte do imóvel "futuros lotes" a terceiros. conforme decisão em anexo.

Diante disso, solicito desta Egrégia Corregedoria Geral da Justiça que comunique a decisão de anulação das anotações ou averbações a todos os juízes de direito e Oficiais de Cartórios extrajudiciais deste Estado de Goiás e de todo o Brasil, para conhecimento e cautelas legais.

Sem mais para o momento, renovo-lhe protestos de e respeitosamente, renovo meus protestos de elevada estima e consideração, apresentando meus encômios em razão da nobre administração à frente desta respeitável Corregedoria de Justiça.

  
**Dr. Jonas Nunes Resende  
Juiz de Direito e Diretor do Foro**



**tribunal  
de justiça**  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de CERES  
DIRETORIA DO FORO

**Autos nº 019/2014 de Pedido de Retificação ou Anulação de Registro**  
**Interessada: RLV CONSTRUTORA LTDA - ME**

**DECISÃO.**

**RLV CONSTRUTORA LTDA - ME, veio a Juízo por meio de advogado, REQUERER A RETIFICAÇÃO OU NULIDADE DE REGISTRO de ônus indevido levado a registro na Matrícula nº 14.595 do R-2-14.595 e da AV-3-14595 pelos seguintes motivos.**

Sustenta ter feito requerimento de retificação ou nulidade perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ceres no dia 25.06.2014, mas o oficial daquele Cartório se manifestou que o pedido deveria ser feito ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca.

Diz que o imóvel pertence à requerente, sendo um terreno com área de 15,5243 ha, localizado no perímetro urbano de Ceres-GO e está em processo de Loteamento, mas o Loteamento ainda não foi aprovado pelas autoridades competentes até a presente data.

Ocorre que foi anotado, indevidamente na matrícula do imóvel a R-2-14595 e AV-3-14.595 onde o Sr. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e o SR. TÚLIO FERREIRA SPÍNDOLA, se dizendo proprietários de parte dos "LOTES", CEDEM UMA FRAÇÃO de "SEUS SUPOSTOS LOTES" a outras pessoas.

Diante disso, diz que houve ilegalidade no registro onde o Sr. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS se dizendo proprietário de 3.33334% do total de 10% do total dos lotes advindos do "futuro loteamento", levou a registro (R-2-14.595) uma cessão de direitos, cedendo 0,2778%, REPRESENTADO EM LOTES, da parte que supostamente lhe cabe, a terceiros, ou seja, o Sr. JOSÉ BRAZ, que se diz proprietário de parte do empreendimento futuro, transfere parte de sua parte a terceiros, de lotes que ainda não existem.



**tribunal  
de justiça**  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de CERES  
DIRETORIA DO FORO

**Autos nº 019/2014 de Pedido de Retificação ou Anulação de Registro  
Interessada: RLV CONSTRUTORA LTDA - ME**

**DECISÃO.**

**RLV CONSTRUTORA LTDA - ME, veio a Juízo por meio de advogado, REQUERER A RETIFICAÇÃO OU NULIDADE DE REGISTRO de ônus indevido levado a registro na Matrícula nº 14.595 do R-2-14.595 e da AV-3-14595 pelos seguintes motivos.**

Sustenta ter feito requerimento de retificação ou nulidade perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ceres no dia 25.06.2014, mas o oficial daquele Cartório se manifestou que o pedido deveria ser feito ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca.

Diz que o imóvel pertence à requerente, sendo um terreno com área de 15,5243 ha, localizado no perímetro urbano de Ceres-GO e está em processo de Loteamento, mas o Loteamento ainda não foi aprovado pelas autoridades competentes até a presente data.

Ocorre que foi anotado, indevidamente na matrícula do imóvel a R-2-14595 e AV-3-14.595 onde o Sr. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e o SR. TÚLIO FERREIRA SPÍNDOLA, se dizendo proprietários de parte dos "LOTES", CEDEM UMA FRAÇÃO de "SEUS SUPOSTOS LOTES" a outras pessoas.

Diante disso, diz que houve ilegalidade no registro onde o Sr. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS se dizendo proprietário de 3.33334% do total de 10% do total dos lotes advindos do "futuro loteamento", levou a registro (R-2-14.595) uma cessão de direitos, cedendo 0,2778%, REPRESENTADO EM LOTES, da parte que supostamente lhe cabe, a terceiros, ou seja, o Sr. JOSÉ BRAZ, que se diz proprietário de parte do empreendimento futuro, transfere parte de sua parte a terceiros, de lotes que ainda não existem.

Na mesma ilegalidade incorreu a AV-3-14.595, onde o SR. TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA, se dizendo proprietário de 3.33334% do total de 10% do total dos lotes advindos do "futuro loteamento", levou a registro (AV-3-14.595) uma cessão de direitos, cedendo 0,8264463%, REPRESENTADO POR 03 (TRÊS) LOTES, da parte que supostamente lhe cabe, a terceiros, ou seja, o Sr. TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA, que se diz proprietário de parte do empreendimento futuro, transfere parte de sua parte a terceiros, de lotes que ainda não existem.

Diante disso, sustenta que tanto o R-2-14.595, quanto a AV-3-14.595 tratam de "LOTES" que ainda não existem na referida matrícula, sendo portanto, nulas as referidas anotações.

Diz que o Loteamento ainda está sujeito a deliberação e indeferimentos por parte das autoridades competentes, não se tratando de um coisa concreta, sendo que pode chegar a não existir, pois ainda não foi aprovado e registrado no Cartório.

E além do mais, os proprietários do Loteamento NÃO ANUÍRAM com as atacadas anotações na matrícula do imóvel de sua propriedade, e que a empresa GH5 também não autorizou qualquer transferência de direitos e obrigações no imóvel.

E que a empresa autora firmou contrato de parceria imobiliária com a empresa GH5 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, a qual ficará responsável pelo beneficiamento de infra estrutura e venda dos lotes, após a aprovação do loteamento.

E que a empresa GH5, por sua vez, foi quem firmou os contratos de intermediação imobiliária com os CORRETORES DE IMÓVEIS JOSÉ BRAZ DOS SANTOS, ANTÔNIO CARLOS DE CARVALHO e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA, prometendo-lhes a quantia de 10% da quantidade dos lotes advindos do total do empreendimento, diante da efetivação da parceria realizada.

Mas esse contrato contém cláusula condicional onde somente serão devidos os "FUTUROS LOTES", caso o empreendimento imobiliário seja aprovado e liberado pelas autoridades competentes e somente após implementado o projeto urbanístico. E prevê ainda a

proibição de cessão ou transferência dos direitos e obrigações a terceiros, sem a autorização por escrito, o que não ocorreu.

Tece outros comentários e termina por requerer a anulação das anotações feitas pelos Srs. JOSÉ BRAS DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA sobre a matrícula do imóvel, da requerente por serem elas nulas de pleno direito, sem necessidade de oitiva dos mesmos ou de quaisquer outros eventuais interessados.

Juntou documentos.

Às fls. 43 a requerente voltou aos autos esclarecendo que os Srs. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA são meramente corretores de imóveis que firmaram contrato de parceria para comercialização dos "FUTUROS LOTES" do Loteamento, e que eles só irão receber sua comissão, após a aprovação e Registro do Loteamento e comercialização dos lotes. Juntando cópia dos contratos de parceria imobiliária firmado por eles.

Relatados. DECIDO.

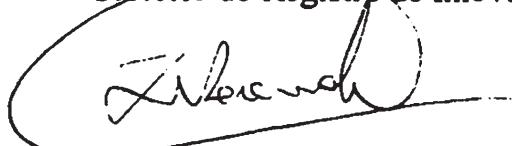
Extrai-se claramente da documentação acostada aos autos pela requerente que os Srs. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA são meramente corretores de imóveis que firmaram contrato de parceria para comercialização dos "FUTUROS LOTES" do Loteamento.

E a finalidade do contrato é que os contratados (JOSÉ BRAZ e TÚLIO) faça a intermediação das vendas dos lotes do loteamento, após sua aprovação e registro.

E a remuneração da comissão dos corretores contratados será paga com 10% da quantidade de lotes do loteamento.

Dessa forma, em nenhum momento, o contrato de fls. 30/33 transferiu lotes do empreendimento aos Srs. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA.

E o Loteamento ainda não foi aprovado pelas autoridades competentes e por isso mesmo, ainda não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.



Diante disso, as averbações e/ou anotações feitas pelos Srs. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA são ilegais, pois não respeitaram as formalidades legais, vez que eles não são proprietários de nenhum lote no Loteamento, até porque este Loteamento, juridicamente ainda não existe, pois não foi aprovado pelas Autoridades competentes e não foi registrado no CRI local.

E o art. 214, "caput", da Lei nº 6.015/73 dispõe que:

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

E para a validade do negócio jurídico o art. 104 do Código Civil exige os seguintes requisitos: I – agente capaz; II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III – forma prescrita ou não defesa em lei.

Já o art. 166, incisos IV, V e VI, do Código Civil dispõe que “é nulo o negócio jurídico quando: IV – não revestir a forma prescrita em lei; V – for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade; VI – tiver por objetivo fraudar lei imperativa; VII – a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção”.

E como no caso o ato de averbação e/ou anotação no registro ou matrícula do imóvel da requerente foi praticado por pessoa estranha à da proprietária do imóvel, as quais não possuíam título hábil para serem registrados e/ou averbados/anotados no registro, resta evidente que o ato é nulo de pleno direito.

E nesse caso, como se vê do disposto no caput, do art. 214, da Lei nº 6.015/73 acima transcrito, não se faz necessário a propositura de ação judicial direta para a anulação do registro, vez que ele é nulo de pleno direito.

E restando demonstrada de plano a nulidade das anotações e/ou averbações feitas na matrícula do imóvel da requerente, entendo que exigir-lhe a propositura de uma ação para citar todos os envolvidos, dando-lhes oportunidade de defesa do que já se sabe ser nulo de pleno direito, é impor à legítima proprietária do imóvel um ônus que

não lhe compete, o que contribuirá ainda mais para o atraso no registro do loteamento, o que ao final de tudo, também acabará por prejudicar os possíveis interessados na lavratura dos atos nulos acima mencionados, pois eles também só receberão eventuais direitos, após o registro do loteamento e após a venda dos lotes, conforme o contrato de parceria imobiliária entranhado nos autos.

De forma que se os Corretores e os terceiros que receberam as cessões de direitos sobre os “futuros lotes” se sentirem prejudicados, deverão promover as ações que entenderem necessárias para a defesa dos seus direitos.

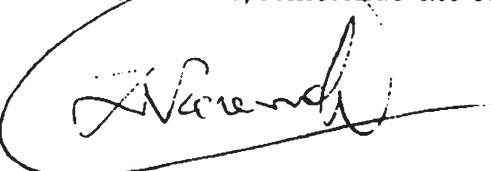
Mas, nesta fase, vislumbro a prática de fraude na lavratura das anotações e/ou averbações feitas pelos SRS. **JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA** em favor dos Srs. UDO STEINKE (fls. 48/50) e JOÃO BATISTA DA SILVA (fls. 37/39).

**Pelo exposto, e sem maiores delongas, DECLARO NULAS AS ANOTAÇÕES E/OU AVERBAÇÕES R-2-14.595 e AV-3-14.595 feitas na matrícula do imóvel de propriedade da requerente pelos SRS. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA transferindo parte do imóvel “futuros lotes” a terceiros, e via de consequência determino ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade de Ceres-GO que proceda com o imediato cancelamento de tais anotações/averbações na matrícula do imóvel da requerente.**

**Expeça-se o mandado para cumprimento desta determinação.**

Oficie-se à Autoridade Policial de Ceres-GO para que abra Inquérito Policial para apurar a autoria de eventual crime de estelionato praticado na lavratura das averbações/anotações acima mencionadas, enviando-lhe cópia de todo este processo, inclusive desta decisão.

Oficie-se à Corregedoria-Geral da Justiça comunicando esta decisão, para que possa transmitir a anulação das referidas anotações/averbações a todos os Juízes e Cartórios Extrajudiciais deste Estado e do País, remetendo-lhe cópia de todo o presente feito.



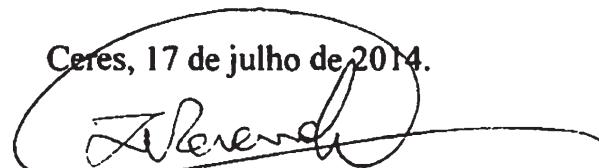
Oficie-se a todos os Cartórios Extrajudiciais desta Comarca dando-lhes ciência desta decisão, devendo o ofício ser instruído com cópia de todo o processo.

Intime-se a requerente desta decisão.

Tente intimar a empresa GHR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA E OS INTERESSADOS JOSÉ BRAZ DOS SANTOS, TULIO FERREIRA ESPÍNDOLA, UDO STEINKE e JOÃO BATISTA DA SILVA desta decisão.

Após tomadas as providências, arquivem-se os autos com as devidas baixas.

Ceres, 17 de julho de 2014.



**Dr. Jonas Nunes Resende**  
Juiz de Direito Diretor do Foro.