



Ofício Circular nº 633/2025-CGJUCGJ

Fortaleza, data da assinatura digital.

Às Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal

Aos(as) Excelentíssimos(as) Senhores Juízes(as) Corregedores(as) Permanentes do Estado do Ceará

Aos(as) Notários e Registradores do Estado do Ceará

Processo: 0003389-53.2025.2.00.0806

Assunto: Suposta nulidade na abertura da matrícula.

Excelentíssimos(as) Senhores(as),

Com os cumprimentos de estilo, venho por meio deste, COMUNICAR ao público em geral e às autoridades interessadas, especialmente às Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal, aos(as) Excelentíssimos(as) Senhores Juízes(as) Corregedores(as) Permanentes e aos(as) Senhores(as) Notários e Registradores(as) do Estado do Ceará, o inteiro teor do expediente, ID 6879938 , em anexo, instaurado a partir de representação formulada por José Moreira Veras em face do Cartório do 2º Ofício de Granja – Registro de Imóveis, noticiando suposta nulidade na abertura da matrícula nº 1.496.

Atenciosamente,

Marlúcia de Araújo Bezerra

Corregedora-Geral da Justiça do Estado do Ceará



Assinado eletronicamente por: MARLUCIA DE ARAUJO BEZERRA - 01/12/2025 14:18:08

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120114180837400000006499769>

Número do documento: 25120114180837400000006499769

Num. 6913419 - Pág. 1

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) CORREGEDOR(A) GERAL
DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ.**

URGENTE – PRIORIDADE ABSOLUTA DE TRAMITAÇÃO (IDOSO 90 ANOS)
(Art. 71, § 5º Lei nº 10.741/2003 e Art. 1.048, I, CPC)

Referência: Processo Judicial nº 0050314-24.2021.8.06.0081 (Ação de Indenização)

Assunto: Representação por Nulidade Registral de Pleno Direito (Violação da LRP), Má-Fé Institucional e Exposição de suspeita de Fraude.

“Quem não luta pelos seus direitos não é digno deles.”

Rui Barbosa

JOSÉ MOREIRA VERAS, brasileiro, viúvo, **90 anos** (idoso), aposentado, inscrito no CPF/MF sob nº 321.890.283-53 e do RG 14.008.11- 87-SSP/CE, residente e domiciliado na Rua Dr. João Pessoa, nº 503, Planalto do Sol, Granja-CE, CEP 62430-000, proprietário e possuidor há mais de 40 anos, vem, por sua advogada, à presença de Vossa Excelência, com base no Art. 236, § 1º, da CF/88 e na qualidade de **Cidadão Denunciante e Parte Lesada**, apresentar:

**REPRESENTAÇÃO POR NULIDADE REGISTRAL DE PLENO DIREITO
E DENÚNCIA DE SUSPEITA DE FRAUDE**

Em face da Oficiala do **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE GRANJA – REGISTRO DE IMÓVEIS** (Sra. Francisca das Chagas Fontenele de Arruda, responsável à época), que culminou na abertura da **Matrícula nº 1.496**, em nome de Maria do Socorro Carneiro Fontenele.

I. O DEVER DE FISCALIZAÇÃO E A NULIDADE INSANÁVEL

A denúncia versa sobre **Nulidade de Pleno Direito** (Art. 214, Lei nº 6.015/73 - LRP), cujo vício é insanável e **imprescritível**. A Matrícula 1.496, aberta em **2013**, não possui lastro jurídico, pois viola a segurança registral, que é matéria de ordem pública e constitucional (Art. 236, CF/88). O Representante é o vizinho e **possuidor histórico** que teve seu patrimônio invadido pela aparência de legalidade conferida pelo registro nulo.

II. DA SÍNTESE DOS FATOS E DA IRREGULARIDADE

O Representante (José Moreira Veras) é o legítimo proprietário (por Usucapião Extrajudicial concluído em 2022) do imóvel sítio à Rua Dr. João Pessoa, nº 503, que historicamente compunha uma unidade imobiliária maior, registrada na **Transcrição nº 12.203** (Livro 3-T, fls. 09V/10) em nome do Espólio de Jerônimo Teles da Frota.

Ocorre que, em 21 de outubro de 2013, o Cartório Representado abriu a **Matrícula nº 1.496** para uma fração deste imóvel em nome de Maria do Socorro Carneiro Fontenele.

A abertura desta matrícula, que deu origem a uma construção irregular (Duplex), é manifestamente nula e configura grave indício de fraude registral, pois foi realizada em absoluta **violação ao Princípio da Continuidade Registral**.

O imóvel centenário possui uma história que atesta sua **unidade física e dominial**, essencial para entender a irregularidade registral:



Fachada original do imóvel

III. A MÁ-FÉ E O ESCÁRNIO INSTITUCIONAL (LINHA DO TEMPO DA FRAUDE)

A Matrícula 1.496, aberta em **21/10/2013**, é o cerne da fraude. Ela foi criada **sem o prévio e obrigatório Desmembramento** da Matrícula-Mãe (**Transcrição nº 12.203** - Domínio Útil do Espólio de Jerônimo), violando a **Continuidade Registral** (Art. 195 e 237, LRP).

A má-fé do ato se evidencia porque a Matrícula foi inserida de forma **clandestina** em relação ao possuidor de longa data (José Moreira) e ao proprietário registral (o Espólio), que só tomaram ciência do ato em **2020/2021** (demolição/contestação judicial).

A conduta da Oficiala, que permanece em exercício no Cartório do 2º Ofício desta Comarca (não sabemos informar se ainda é Oficiala) constitui um **ESCÁRNIO** e demonstra, no mínimo, **culpa grave ou desídia intencional**. Seu comportamento é uma agravante, pois por ser natural de Granja e antiga funcionária do Cartório de Granja, onde a história da Enfiteuse e a posse consolidada de 40 anos do Sr. José Moreira são de **conhecimento notório**, é **inconcebível** que tenha ignorado diante do **conhecimento local**, a ausência do desmembramento do imóvel (Vício Formal) e a ilegitimidade de Maria do Socorro para o resgate do domínio (Vício Material).

Este fato agrava o erro administrativo e exige o **PRONTO AFASTAMENTO** da responsável para a devida apuração pela Corregedoria, pois o ato é **atentatório à fé pública e à segurança jurídica**.

IV. AS PROVAS TÉCNICAS, TESTEMUNHAL E INSTITUCIONAIS DA NULIDADE

A nulidade da Matrícula 1.496 é comprovada por três elementos irrefutáveis:

A. A Sentença de Suscitação de Dúvida

A **Sentença (Proc. nº 0010214-90.2022.8.06.0081)** é a prova institucional do conhecimento do Cartório sobre a inconsistência do imóvel. *O Juízo julgou a Dúvida suscitada pelo Cartório PROCEDENTE, reconhecendo a legalidade de NÃO FAZER*



CONSTAR NA CERTIDÃO TRINTENÁRIA O DESMEMBRAMENTO, até que a matéria fosse devidamente apreciada na via processual adequada.

Isto comprova que a Matrícula 1.496 foi aberta sobre um imóvel cuja divisão **não era juridicamente clara ou reconhecida**, demonstrando a atuação precária da Oficiala em 2013.

Portanto, esta Sentença, embora posterior à abertura da Matrícula 1.496, é prova de que o **próprio Cartório tinha ciência da ausência de desmembramento** e das dúvidas que pairavam sobre a unidade registral, mas ignorou tais dúvidas ao abrir o registro em 2013.

B. Quebra da Cadeia Dominial (Inserção Ilegal): Nulidade no Resgate do Aforamento e Violação da Continuidade

O Cartório quebrou a linha de confrontação histórica, violando o **Princípio da Especialidade Objetiva** (Art. 176, LRP), ao inserir a Matrícula 1.496 artificialmente.

A Matrícula 1.496 é nula por dois motivos ligados ao Domínio Útil e ao Aforamento:

1. Nulidade do Resgate do Domínio Direto: O imóvel estava sob o regime de **Enfiteuse**, sendo o **Domínio Útil** de titularidade do **Espólio de Jerônimo Teles da Frota** (Transcrição 12.203). Maria do Socorro, **resgatou o Domínio Direto da Igreja**, um ato **NULO DE PLENO DIREITO**, pois o resgate só pode ser feito pelo legítimo detentor do Domínio Útil. O Cartório permitiu que se consolidasse a propriedade plena de uma **parcela** cuja cadeia dominial **não foi desmembrada do Domínio Útil maior do Espólio**, ignorando completamente o foreiro (Espólio) e violando os Arts. 195 e 237 da LRP.

2. Inconsistência da Confrontação: A Certidão Trintenária do Autor comprova que o imóvel do Sr. José confrontava **DIRETAMENTE** a **Oeste** com o imóvel de **Zulima Arruda Fontenele**. Ao abrir a Matrícula 1.496, o Cartório inseriu o novo imóvel **EXATAMENTE** na linha de confrontação, rompendo a descrição registral.



A Matrícula só poderia ter sido criada com um **desmembramento legal** **prévio** do imóvel do Sr. José. Sem ele, a Matrícula 1.496 representa uma **inscrição viciada** que atinge a **fé pública** do registro de imóveis da Comarca, o que o **Laudo Pericial Judicial** atestou como "**impossibilidade jurídica**" e "**duplicidade de domínio**"

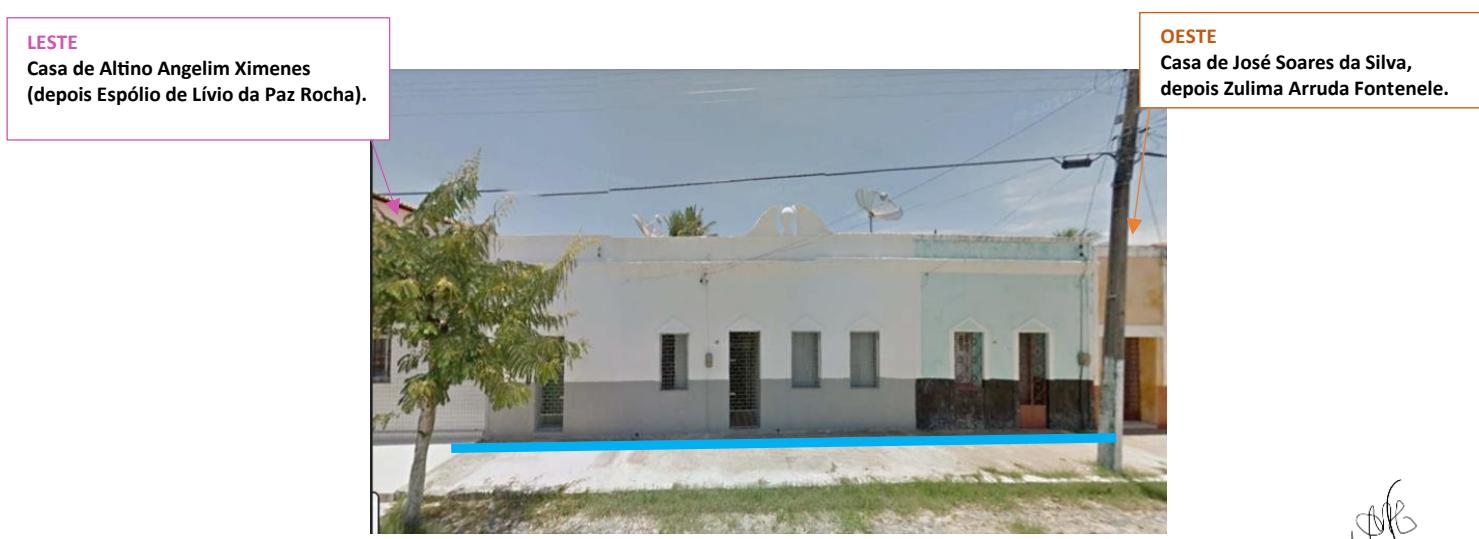
Em resumo:

1. ANTES de 2013 (Certidão Trintenária do Imóvel do Representante)

A Certidão Trintenária do imóvel original (do Representante antecessor, Jerônimo Teles da Frota):

Lado	Descrição Histórica (Confrontante)	Fato Jurídico
Norte	Rua Dr. João Pessoa	Estável (Frente)
Sul	Rua 15 de Agosto	Estável (Fundos)
Leste	Altino Angelim Ximenes (depois Espólio de Lívio da Paz Rocha)	Estável
OESTE	Casa de José Soares da Silva, depois Zulima Arruda Fontenele	Quebra da continuidade registral (Inscrição 1.496)

O imóvel do Representante, historicamente, sempre teve uma confrontação **definida** e **estável** a **Oeste** com os nomes citados (José Soares/Zulima). **Não há registro** de que a área demolida fosse um outro imóvel, ou de que a área fosse *terra de ninguém*.



Com a inserção ilegal, a **Casa de Socorro (Matrícula 1.496)** foi inserida ENTRE a casa de José Moreira e a Casa de Zumila, onde só existia o imóvel original.

A Matrícula 1.496 **quebrou a unidade registral**, forçando a criação de novos confinantes e formalizando uma **divisão inexistente** no registro anterior. Esta ilegalidade foi confirmada pelo **Laudo Pericial Judicial**, que atestou a "**impossibilidade jurídica**" e "**duplicidade de domínio**" criadas pelo Cartório. O Laudo pericial ainda conclui: "(...) a análise registral tem reflexo técnico ao indicar que as edificações eram originalmente únicas, sem divisão física, prova disso é a existência de **uma porta entre os imóveis, posteriormente fechada, que demonstrava a integração original das construções.**"

2. DEPOIS de 2013 (Matrícula 1.496)

Matrícula 1.496, de 21/10/2013, com base em *Transferência de Domínio Direto* cria um novo imóvel no Registro, quebrando a continuidade da Certidão Trintenária do Representante.

Fato na Matrícula de Maria do Socorro	Implicação para o Imóvel do Representante
Nova Matrícula e Desmembramento	A área é individualizada em 2013.
Natureza do Título: Domínio Direto (Patrimônio Foreiro)	Não há vínculo direto com a cadeia dominial do imóvel do Representante, sugerindo que a área não foi desmembrada formalmente do registro original, mas sim registrada por outra via .
Confrontantes do Lado Leste (onde está o duplex)	O Representante: O imóvel do Representante passa a ser o novo confrontante do imóvel ilegalmente matriculado, a Leste .



C. Declaração do Herdeiro (Prova Testemunhal Qualificada e Histórica)

O Representante anexa a **Declaração do Sr. JERÔNIMO DA FROTA MOREIRA**, neto materno e herdeiro do proprietário do Domínio Útil (Jerônimo Teles da Frota). Este depoimento tem valor probatório máximo, pois atesta:

1. **Vício da Continuidade:** O imóvel era originalmente uma **unidade registral única (Transcrição 12.203)**, e o parcelamento posterior em duas unidades foi "**sem que esta modificação tenha sido registrada... permanecendo, portanto, um único imóvel para efeito de registro.**" Este fato comprova que o ato da Oficiala, ao abrir a Matrícula 1.496 em 2013, violou a Continuidade e a Especialidade Objetiva por falta de desmembramento.
2. **Clandestinidade:** A transferência de domínio para Maria do Socorro em 2013 ocorreu "**sem conhecimento e autorização dos herdeiros de Jerônimo Teles da Frota**", o que demonstra a má-fé na obtenção do título viciado.
3. **Posse:** O herdeiro confirma a **posse mansa e pacífica de José Moreira há mais de 40 anos**, validando a Usucapião e o fato de o Representante ser o legítimo interessado.

A declaração, portanto, fecha o ciclo probatório: a **História (Herdeiro)** confirma que o **Registro** (Matrícula 1.496) é ilegal, o que é atestado pelo **Juízo** (Sentença de Dúvida) e comprovado pela **Técnica** (Laudo Pericial).

V. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, e da robusta comprovação da fraude registral, requer a Vossa Excelência:

1. O recebimento da presente Representação, com a concessão da **PRIORIDADE ESPECIAL DE TRAMITAÇÃO** (90 anos).
2. A **instauração imediata de Procedimento Administrativo** para apurar e **investigar** a abertura da **Matrícula 1.496**.
3. **Cautelarmente (Medida Urgente):** A expedição de ofício ao Cartório para **AVERBAR O BLOQUEIO** na Matrícula nº 1.496, informando a existência desta Representação e do Processo Judicial nº 0050314-24.2021.8.06.0081, a fim de proteger a fé pública e evitar novas transmissões.



4. Ao final, que seja declarada a **NULIDADE DE PLENO DIREITO** e determinado o **CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO** da Matrícula nº 1.496, por vício insanável (Art. 214, LRP).

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Fortaleza/CE, 18 de novembro de 2025.

Aline Mayra de Sousa
OAB/CE nº 30.691

Anexos

- Anexo 1: Documento pessoal (RG)
- Anexo 2: Procuração
- Anexo 3: Certidão do Imóvel (antes da matrícula de Socorro).
- Anexo 4: Certidão Trintenária do Imóvel.
- Anexo 5: Certidão da Matrícula nº 1.496 (Socorro).
- Anexo 6: Sentença da Suscitação de Dúvida (Processo 0010214 90.2022.8.06.0081).
- Anexo 7: Certidão da Usucapião Extraordinária Extrajudicial (Matrícula nº 1.880 - José Moreira).
- Anexo 8: Fotos da Fachada original do imóvel.
- Anexo 9: IMAGENS DA ÁREA DEMOLIDA, IMAGENS DA OBRA EM SEU INÍCIO, IMAGENS DA NOVA EDIFICAÇÃO (DUPLEX) – PROVA VISUAL DO ESBULHO CAUSADO PELA MATRÍCULA Nº 1.496, INSERIDA ILEGALMENTE NA CADEIA DOMINIAL.
- Anexo 10: Laudo Pericial (prova emprestada do processo nº 0050314-24.2021.8.06.0081).
- Anexo 11: Declaração de um herdeiro (neto) de Jerônimo Teles da Frota.