



Ofício Circular nº 633/2025-CGJUCGJ

Fortaleza, data da assinatura digital.

Às Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal

Aos(às) Excelentíssimos(as) Senhores Juizes(as) Corregedores(as) Permanentes do Estado do Ceará

Aos(às) 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(às) Excelentíssimos(as) Senhores Juizes(as) Corregedores(as) Permanentes e aos(às) 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



**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 sito 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:*

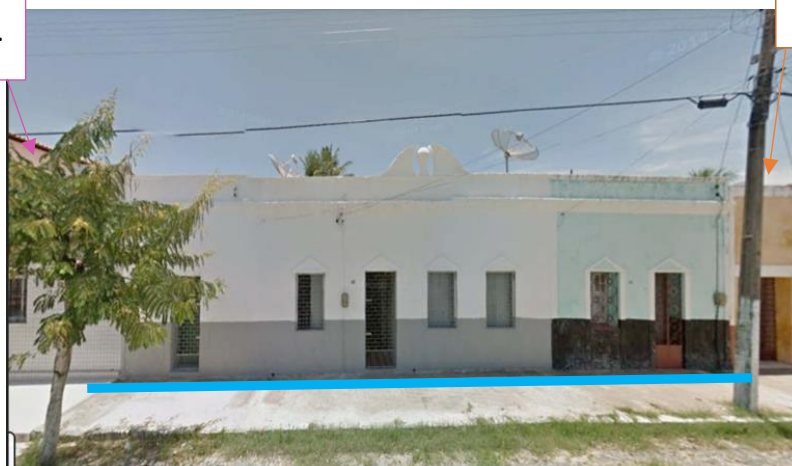
### 1. ANTES de 2013 (Certidão Trintenária do Imóvel do Representante)

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

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

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*.

**LESTE**  
Casa de Altino Angelim Ximenes  
(depois Espólio de Lívio da Paz Rocha).



**OESTE**  
Casa de José Soares da Silva,  
depois Zulima Arruda Fontenele.

IMÓVEL EM SUA ARQUITETURA ORIGINAL



**ALINE MAYRA**  
ADVOGADA  
OAB-CE 30.691

*Handwritten signature*

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
<b>Nova Matrícula e Desmembramento</b>	A área é individualizada em 2013.
<b>Natureza do Título:</b> 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 <b>outra via</b> .
<b>Confrontantes do Lado Leste (onde está o duplex)</b>	<b>O Representante:</b> O imóvel do Representante passa a ser o novo confrontante do imóvel ilegalmente matriculado, a <b>Leste</b> .



*[Handwritten signature]*



### 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.

