

Gab. Cons. Maria Tereza Uille

**Pedidos de Providências 0007396-96.2016.2.00.0000 e 0007368-31.2016.2.00.0000**

Relatoria: Corregedoria

### **VOTO VISTA**

**A EXMA. SRA. CONSELHEIRA MARIA TEREZA UILLE GOMES:** Trata-se de Recurso Administrativo em Pedido de Providências, no qual Bom Jesus Agropecuária Ltda. e Outros se insurgem contra a Portaria 105[1], de 30 de julho de 2015, da Corregedoria das Comarcas do Interior do Estado da Bahia (CCI/BA), que i) cancelou as matrículas dos imóveis de nos. 726 e 727 e seus respectivos desmembramentos, oriundas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita de Cássia/BA, e ii) determinou a regularização do imóvel de matrícula 1037, assentada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA.

Eis o inteiro teor da aludida Portaria:

**Diário n. 1479 de 30 de julho de 2015**

**CADERNO 1 - ADMINISTRATIVO > CORREGEDORIA DAS COMARCAS DO INTERIOR > GABINETE**

**PORTARIA Nº. CCI- 105/2015- GSEC**

**A DESEMBARGADORA VILMA COSTA VEIGA, CORREGEDORA DAS COMARCAS DO INTERIOR,** no uso de suas atribuições e

**CONSIDERANDO** o que consta nos autos do Processo TJ-ADM-2015/26356,

**CONSIDERANDO** já haver transitado em julgado sentença judicial que declarou a nulidade de óbito e inventário fraudulentos, os quais originaram as Matrículas de nºs 726 e 727, assentadas no Cartório Imobiliário da Comarca de Santa Rita de Cássia;

**CONSIDERANDO** que a Portaria de nº 226/2008 mantém em vigor as Matrículas de nºs 726 e 727 e seus respectivos desmembramentos;

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público tem legitimidade para zelar pela legalidade dos atos notariais (art. 129, II, da CF);

**RESOLVE**

**Art. 1º** - Revogar os efeitos da Portaria de nº CGJ-226/2008.

**Art. 2º** - Revalidar a Portaria de nº CGJ- 909/2007, para manter o cancelamento das Matrículas de nºs 726 e 727, oriundas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita de Cássia, atualmente assentadas no Cartório Imobiliário da Comarca de Formosa do Rio Preto.

**Art. 3º** - Determinar ao Delegatário do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa do Rio Preto, que proceda a averbação deste ato nas Matrículas ora canceladas e seus respectivos desmembramentos, a fim de que produza seus jurídicos e legais efeitos.

**Art. 4º** - Determinar ao Delegatário do Cartório supracitado, que proceda a regularização da Matrícula de nº 1.037, mediante apresentação dos memoriais descritivos e documentos previstos na legislação específica, observadas todas as formalidades legais.

Secretaria da Corregedoria, 22 de julho de 2015.

**DESA. VILMA COSTA VEIGA**

**CORREGEDORA DAS COMARCAS DO INTERIOR**

Ao analisar a questão, os desdobramentos do ato ora impugnado e o imbróglgio jurídico em torno do conflito de terras que, há anos, se arrasta na região do Estado Bahia, entendeu o eminente Corregedor Nacional de Justiça que a judicialização da matéria (Ação Possessória 00000157-61.1990.8.05.0081) obstava o controle do ato pelo CNJ.

Destacou, ainda, que “a comunicação de realização de acordo entre as partes litigantes nos autos da ação possessória que discute especificamente as matrículas questionadas neste pedido de providências, impede a atuação deste órgão nacional, uma vez que a sua atribuição constitucional, nos termos do art. 103- B, §5º, combinado com art. 236, §1º, ambos da CF/88, restringe-se à fiscalização/orientação das atividades desempenhadas pelas serventias extrajudiciais em todo território nacional”.

Na 272ª Sessão Ordinária, realizada em 22.5.2018, pedi vista dos autos para melhor exame (Id 2813621). Após fazê-lo, acompanho o ilustre Relator na parte em que considera a judicialização da matéria e a jurisprudência do CNJ firmada no sentido “de ser vedado o controle de ato de conteúdo judicial, mesmo que para corrigir eventual vício de ilegalidade ou nulidade”.

No entanto, peço vênica ao eminente Corregedor para ir além de sua decisão, justamente para prestigiar os princípios da eficiência e da segurança jurídica, evitar interferência na atividade jurisdicional e afastar o risco de decisões conflitantes entre as esferas administrativa e judicial.

Antes de adentrar à análise da demanda, porém, contextualizo as circunstâncias fáticas que envolvem a controvérsia, para melhor visualização e compreensão.

## **1. Breve histórico: cadeia dominial dos imóveis, processos de inventário e partilha, Portarias TJBA 909/2007, 226/2008 e 105/2015**

### **1.1. Imóvel de matrícula 1037**

O imóvel de matrícula 1037, atribuída a José Valter Dias, tem origem no espólio de Delfino Ribeiro Barros, então proprietário de uma parcela de terras da Fazenda São José, advindas da sucessão de Eustáquio Ribeiro de Souza (pai de Delfino Ribeiro Barros, matrícula originária 3194, de 29.3.1985 - Id 2084216, fl.1, PP 7368-31).

Registro de Imóveis	
Registro Geral	
Livro nº 2 J	Data 29 de março de 1985.
Matrícula Nº 3194	
Imóvel: Fazenda São José - No valor das terras da <b>Fazenda São José</b> , Termo de Formosa, - Município de Santa Ritta, Estado da Bahia, a quantia de vinte um mil quatrocentos e trinta e quatro reis 21\$434, que <b>coube a Delfino Ribeiro Barros, no arrolamento e partilha dos bens deixados por falecimento de Eustáquio Ribeiro de Souza</b> , processado no Juízo da Comarca de Corrente-PI e <b>julgado por sentença exarada em 1º de</b>	

**setembro de 1915** pelo Juiz A Rodrigues como consta de certidão extraída em 08 de março de 1985 por Antonina Turibio Nogueira de Carvalho do 1º Ofício da Comarca de Corrente-PI. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cassia, 29 de março de 1985. [...]

Os limites territoriais do imóvel (matrícula originária 3194, e atualmente 1037), de acordo com os documentos coligidos aos autos, são (Ids 2085343, fls. 8/10, 2085348, fl. 13 e 2085361, fl. 2):

**ao Norte:** com o desaguar da Serra Geral, na divisa dos Estados de Piauí e Bahia;

**ao Sul:** com a margem esquerda do Rio Sapão;

**a Leste:** com os sucessores de Suzano Ribeiro de Souza e sua mulher d. Maria da Conceição Ribeiro; e

**a Oeste:** com o divisor de águas da Serra, nas divisas dos Estados da Bahia e Goiás (atualmente Tocantins), adquiridas pelo “de-cujus” no inventário e arrolamento de seus falecidos pais Eustáquio Ribeiro de Souza e Margarida de Souza Barros.

Em 4.8.1983, Delfino Ribeiro Barros veio a falecer (Id 2085348, fl. 8). Deixou como herdeiros (Processo de Inventário e Partilha 388/90):

Brazilia Barreira Soares (viúva) - Id 2085348, fl. 9;

Eunice Barros dos Reis (filha) e seu esposo José Gonçalves dos Reis - Id 2085348, fl. 10;

Junio Barreira Barros (filho) e sua esposa Maria de Sales Barros - Id 2085348, fl. 11.

Presumivelmente, as terras em comento caberiam a seus sucessores. Todavia, em face de cessão de direitos hereditários promovida em 1985 (Ids 2085343, fls. 12/15, e 2085348, fls. 1/6), foi requerido ao Juízo da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA, no ano

de 1990 (Inventário e Partilha 388/90, Id 2085343), a adjudicação das terras em favor de José Valter Dias (Ids 2085356 a 2085359).

O Ministério Público do Estado da Bahia (Promotoria Pública da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA) manifestou-se favoravelmente ao pedido (Id 2085359, fls. 11/12). O magistrado acolheu o pleito e prolatou sentença (j. 25.3.1997), nos seguintes termos (Id 2085361, fls. 2/4):

### Sentença

Vistos, etc...

**José Valter Dias**, qualificado na inicial, por advogado regularmente constituído, fls. 06, **na condição de cessionário dos direitos hereditários** e de meação referentes a todo o imóvel rural denominado Fazenda São José, situada neste Município de Formosa do Rio Preto-Ba, **deixados aos herdeiros, Brazilia Barreira Soares, Eunice Barros dos Reis e esposo, Junio Barreira Barros e esposa, por falecimento de Delfino Ribeiro Barros, requereu a abertura e processamento do presente inventário**, com a conseqüente adjudicação do bem acima a si, instruindo o pedido com os documentos necessários, fls. 07/19.

[...]

RELATEI, DECIDO.

[...]

Destarte, considerando que no presente processo foram cumpridas todas as exigências legais atinentes à espécie, **julgo, por sentença hábil à produção de seus jurídicos e legais efeitos, o presente inventário e respectivo auto de adjudicação de fls. 84, pelo qual foi adjudicado ao inventariante José Valter Dias o imóvel rural denominado Fazenda São José aqui individuado deixado pelo falecido Delfino Ribeiro Barros a seus herdeiros que, por sua vez, cederam-no ao mencionado inventariante**, e mando que se cumpra e se guarde tal como nele contém e se declara, ressalvados, todavia, eventuais direitos de terceiros porventura prejudicados. (Grifei)

Custas, "ex lege".

P.R.I.

Formosa do Rio Preto, 25 de março de 1997.

Dr. Cláudio F. de Oliveira

Juiz Substituto

Como decorrência dessa decisão judicial, foi realizada a averbação do Auto de Adjudicação (Id 2085361, fl. 2) à matrícula do imóvel 3194 (Id 2084215, do PP 0007368-31.2016.2.00.0000).

Registro de Imóveis

Registro Geral

Livro nº 2E

Data - 04 de abril de 1997.

**Matrícula N° 1037**

**Imóvel: Fazenda São José** - No valor das terras da Fazenda São José, situado neste município de Formosa do Rio Preto-BA., a quantia de vinte e um mil quatrocentos e trinta e quatro reis 21\$434, que coube a Delfino Ribeiro Barros, no Arrolamento e **Partilha dos Bens deixados por falecimento de Eustáquio Ribeiro de Souza**, Processado no Juízo da Comarca de Corrente-PI e julgado por sentença exarada em 01 de setembro de 1915 pelo Juiz A Rodrigues, como consta de Certidão extraída em 08 de março de 1985 por Antonina Turibio Nogueira de Carvalho do 1º Oficial da Comarca de Corrente-PI. **Matrícula anterior: nº 3194** do livro 2-J de Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Santa Rita de Cássia-Ba., efetuada em 29 de março de 1985. **Proprietário: Delfino Ribeiro Barros. Transmitente: Espólio de Eustáquio Ribeiro de Souza.** Título: Arrolamento e Partilha dos bens deixados por falecimento de Eustáquio Ribeiro de Souza, processado no Juízo da Comarca de Corrente-PI, e julgado por **Sentença exarada em 01 de setembro de 1915** pelo Juiz A. Rodrigues, como consta da certidão extraída em ou de março de 1985 por Antonina Turibio Nogueira de Carvalho do 1º Oficial da Comarca de Corrente-PI. O referido é verdade e dou fé. Formosa do Rio Preto, 04 de abril de 1997. [...]

**AV-1-1037** - Procede-se a esta averbação, nos termos do Auto de Adjudicação de 25 de março de 1997, extraído dos Autos Proc. nº 388/90 de Inventário e Partilha dos bens deixados por **falecimento de Delfino Ribeiro Barros**, assinado pelo MM. Juiz Substituto Dr. Claudio Fernandes de Oliveira, conforme **sentença exarada em 25 de março de 1997, coube a José Valter Dias**, brasileiro, casado, comerciante, CI nº 1.406.775/SSP-BA, o imóvel da presente matrícula ficando arquivados neste Cartório, cópias do comprovante de recolhimento do Imposto Causa Mortis e certidões negativas de débitos expedidas pelas Fazendas Pública Federal, Estadual e Municipal. O referido é verdade e dou fé. Formosa do Rio Preto, 24 de maio de 2005.

Em tempo: consta do Auto de Adjudicação os **limites seguintes: ao Norte**, com o desaguador da Serra Geral, na divisa dos Estados de Piauí e Bahia; **ao Sul**, com a margem esquerda do Rio Sapão; **Leste, com os sucessores de Suzano de Souza** e sua mulher, d. Maria da Conceição Ribeiro (Zumiro Avelino Ribeiro e a Fazenda Bom Jardim) e Nelson Pulice e Milton Homs; **Oeste**, com o divisor de águas da Serra Geral, nas divisas dos Estados da Bahia e Goiás (atualmente Tocantins). O referido é verdade e dou fé. Formosa do Rio Preto, 24 de maio de 2005.

[...]

AV-5-1037 – Procede-se a esta averbação por força do Ofício nº 2912/2013 da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, datado de 05 de setembro de 2013 de ordem da Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria da Graça Osório Pimentel Leal, assinado pela Diretora de Secretaria Ana Cristina Santos Silva, Processo de Apelação nº 0001030-89.2012.8.05.0081, (Processo Originário 0001030-89.2012.8.05.0081), para constar o desmembramento de uma **área de 43.000,0000ha** (quarenta e três mil hectares), para formar as matrículas de [...] O referido é verdade e dou fé. Formosa do Rio Preto, 06 de setembro de 2013.[...]

Nesse contexto, é de rigor reconhecer que o imóvel de matrícula 1037, atribuído a José Valter Dias, apresenta as seguintes particularidades:

matrícula originária - 3194;

compreende parcela de terras da Fazenda São José, com área aproximada de 43.000ha;

advinda de Delfino Ribeiro Barros, a partir de cessão de direitos hereditários (Processo de Inventário e Partilha 388/90);

possui limite, a leste, com os sucessores de Suzano Ribeiro de Souza, tópico a seguir explorado.

## 1.2. Imóveis de Matrículas 726 e 727

As matrículas 726 e 727, de **20.12.1978** (Ids 2084193 e 2084194, PP 7368-31), remontam ao senhor Suzano Ribeiro de Souza, também então proprietário de parcelas de terras da Fazenda São José,

assentadas sob a matrícula de número primitivo 54 (20.6.1887), convertida, posteriormente, na matrícula 395 (Id 2872187, fl. 1).

<p>Registro de Imóveis Registro Geral</p>
<p>Livro nº 2-A</p>
<p>Data 10 de agosto de 1977.</p>
<p><b>Matrícula Nº 395</b></p>
<p><b>Imóvel: Fazenda denominada São José</b> sita á margem esquerda do rio Sapão, com tres legoas de extensão ao correr do mesmo rio, com todos os seus fundos na direção do Termo do Parnaguá, Estado do Piauí. <b>Proprietário:</b> Suzano Ribeiro de Souza. Transmitentes: Anna Felicia de Souza. Valor: 950\$000 (novecentos e cinquenta mil reis). Registro anterior: Nº 54 do livro de Transcrição dos Imóveis da antiga Comarca de Santa Rita Rio Preto, existente neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cassia, 10 de setembro de 1977. Eu, Coriana Bittencourt Moira, Oficial do Registro de Imóveis, fiz datilografar e assino.</p>

Suzano Ribeiro de Souza veio a falecer em janeiro de 1890. Deixou como sucessores:

Maria da Conceição Ribeiro (viúva), a qual veio a óbito em 1908[2];

Antônia Ribeiro de Souza (filha);

Raimundo (filho);

Joana (filha);

Maria (filha); e

Domingos Suzano Ribeiro (filho)

Os documentos acostados aos autos ratificam a compreensão de que a partilha de bens correu **no Juízo de Corrente-PI**, homologada em 2.9.1890 (Ids 2085404, fl. 9, e 2085406 a 2085411).

Entretanto, no ano de 1978, como se verá adiante, a feitura de um assentamento falso de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, promovido aproximadamente 85 anos após seu falecimento, engendrou a abertura de inventário fraudulento (o Inventário 2703/1978); a prática de inúmeros registros de matrículas (matrículas

726, 727 e outras); discussões judiciais acerca de propriedade e posse, das quais se destaca a Ação Possessória 00000157-61.1990.8.05.0081 relacionada pelo ilustre Relator em seu voto; propositura de ação de nulidade de assentamento de óbito pelo Ministério Público do Estado da Bahia (Processo Judicial 1781, de 2005); e a edição de Portarias pelo TJBA, para fins de controle administrativo das matrículas, dentre as quais, a Portaria CCIBA 105/2015, objeto dos PP 7396-96 e 7368-31.

### **1.3. Inventário e Partilha 2703/1978 e Ação de Nulidade de Assentamento de Óbito de Suzano Ribeiro de Souza (Processo 1781/2005)**

A necessidade de se relacionar o Processo de Inventário 2703/1978 neste breve histórico diz a ver com a repercussão e o imbróglio jurídico por ele ocasionado.

Ao que consta dos autos, em 1978, David Czertok e Albertoni de Lemos Bloisi, fazendo se passarem por cessionários de direitos hereditários de Suzano Ribeiro de Souza (falecido em janeiro de 1890), deram início ao processo de Inventário 2703/1978.

A partir de certidão falsa de óbito de Suzano Ribeiro de Souza (Id 2085366, fl. 9), que indicava o seu falecimento em 14.3.1894, pleitearam ao **Juízo da Comarca de Santa Rita de Cássia/BA** a adjudicação do imóvel de matrícula 54 (Ids 2085366, fls. 7/9, e 2085394, fls. 6/8). Confrontações e características do imóvel a inventariar (Ids 2085395, fls. 2085395, fls. 9/11):

**Fazenda São José**, no município de Formosa do Rio Preto Comarca de Santa Rita de Cássia, **situada à margem esquerda do Rio Sapão, com 03 (três) léguas de extensão ao correr do mesmo rio e com todos os seus fundos na direção do termo de Paranaguá, província do Piauí [...], com área aproximada de 200.000 (duzentos mil) hectares de terra, fazenda essa registra sob o n° 54**, a fls. 21/22 do livro próprio, de transcrição das transmissões do Cartório do Registro de Imóveis de Santa Rita de Cassia, Estado da Bahia, em 20/06/1887 e adquirida por escritura pública de 15/01/1870 do Tam. Fancº Joaqm. Camacho. Referido imóvel, na realidade, tem área de 207.250,00 hectares, com os seus limites,

divisas e confrontações constantes da "cópia autêntica da carta do Brasil" ora anexada e que fica fazendo parte integrante do presente termo. Referido imóvel tem o valor líquido e certo de Cr\$12.250.000,00 (doze milhões duzentos e cinquenta mil cruzeiros; Fazenda São José.

Área de aproximadamente 150.000 (cento e cinquenta mil) hectares de terra, lindeira à "Fazenda São José" retro especificada, em direção à Serra Geral ou Grande e Chapada das Mangabeiras, passando pelo Rio Sassafrás e Brejo Ouricuri. Referido imóvel, na realidade, tem área de 119.850,00 hectares, com os limites, divisas e confrontações constantes da "cópia autêntica da Carta do Brasil" ora anexada e que fica fazendo parte integrante do presente termo. Referido imóvel tem o valor líquido e certo de Cr\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros). Fazenda São José II.

Em 13.12.1978, após a avaliação dos bens (Id 2085395, fl. 11), a consolidação do Auto de Partilha (Id 2085399, fls. 3/9) e o recolhimento dos impostos, procedeu-se ao julgamento do feito com sentença favorável (j. 13.12.1978) a David Czertok e Albertoni de Lemos Bloisi. Reproduzo-a (Id 2085399, fl. 15):

VISTO, ETC.

Para que passem a ser devidos e legais gastos, julgo a partilha, constantes do auto de fls. 24-30, parcelada nos bens deixados pelo falecido quando regido de testa, bem conhecido como seu no registro da compra.

Transitada em julgado, expõem-se os formulários de partilha, metidos de lei. Registre-se. Publique-se. 11-11-78.

Em 20 julho de 2005, contudo, cerca de 25 anos após a partilha de bens levada a efeito pelo Inventário 2703/1978, o Ministério Público do Estado da Bahia requereu ao Juízo da Comarca de Corrente-PI a apreciação e a declaração de nulidade do assento de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, lavrado em 15.9.1977 (Ação de Nulidade de Assentamento de Óbito 1781/2005) (Id 2085403):

Ministério Público do Estado da Bahia, por seu agente signatário, lotado na substituição da Promotoria de Justiça de Formosa do Rio Preto-BA, vem respeitosamente à presença de V. Exa., expor e no final requerer, após vossa doura apreciação, providências para declarar de ofício a nulidade absoluta do Assento de Óbito de Suzano Ribeiro de Souza, na forma corno consta no livro de Registro Óbitos desta Comarca às fls 169, assento nº 169, lavrado em 15/09/1977, pelos motivos que passa a expor

Eminente juiz, após exame acurado dos fatos e documentos protocolados nesta promotoria de justiça, constatou-se inúmeras e sucessivas nulidades, no que tange aos inventariados, Suzano Ribeiro de Souza e de sua "esposa Maria Conceição Ribeiro, cujos passamentos se deram em janeiro de 1890 e em janeiro 1908 respectivamente, dando-se por sequência abertura do inventário dos bens, nesta Comarca de Corrente-PI, onde consta entre outras declarações a existência do imóvel rural Fazenda São José, localizada no município de Formosa do Rio Preto-BA, o qual fora partilhado entre os cinco filhos do casal (Antonia, Raimundo, Joana, Maria e Domingos).

Embora regularmente processado os inventários acima criados, nesta comarca de Corrente - PI, não obstou a criminosa feitura de um novo assento de óbito (de Suzano Ribeiro de Souza), forjaram depois de oitenta e sete (87) anos do óbito do indigitado senhor, expediente nulo de pleno direito, contendo irregularidades insanáveis, sem qualquer efeito na órbita do direito, e por esta razão imprescritível a sua declaração.

Observa-se Exa., que neste novo e fraudulento assento de óbito, lavrado às fls 169, assento nº 169 do livro de Registros de Óbitos "C", constando como data de seu falecimento dia 14/03/1894, ou seja, quando na verdade sua partilha já tinha sido devidamente homologada neste juízo de Corrente - PI em 02/09/1890, entre a cônjuge supérstite e os cinco filhos do casal.

Nesta esdrúxula certidão de óbito lavrada em 15/09/1977, consta ainda que o falecido (Suzano Ribeiro de Souza), havia deixado uma filha, de nome Joana Francisca Ribeiro, quando na verdade além de Joana, tinha outros

filhos (Antonia, Raimundo, Maria e Domingos), conforme dito anteriormente.

Deste falso assento de óbito, eivado de nulidades e de irregularidades, deram início a um novo inventário em 1978, na Comarca de Santa Rita de Cássia-BA, processo tombado sob nº 2703/78, em total afronta ao ato jurídico perfeito e a coisa julgada derivados dos inventários processadas nesta comarca de Corrente-PI, os quais foram homologados por sentença neste r. juízo, em 02/09/1890 e 16/01/1908 (Suzano Ribeiro de Souza e sua esposa Maria Conceição Ribeiro) respectivamente.

Além das nulidades evidenciadas neste novo e fraudulento assento de óbito lavrado em 1978, desrespeitou-se outras exigências legais, previstas na lei de Registros Públicos 6015/73.

A par destas nulidades, e sabidamente podendo ser arguida não somente por qualquer interessado, como também por este agente do Ministério Público, cujo ato nulo não se admite ratificação ou retificação, e representa ameaça à ordem social, e, sendo norma de ordem pública não pode ser elidida pela vontade de particulares nem prejudicar terceiros, e por efeito imprescritíveis, é que levou a este agente signatário do Ministério Público da Bahia a requerer junto à Corregedoria do Estado da Bahia, o cancelamento das matrículas de nº 726 e 727 e a que delas se sucederam, por efeito do segundo e fraudulento inventário, promovido na comarca de Santa Rita de Cássia-BA, cujo inventário fora embasado neste falso segundo assento de óbito de Suzano Ribeiro de Souza.

Por estas plausíveis razões, Exa., e entendendo-se que o nó górdio de toda essa falcatrua perpetrada, que afeta diretamente os inventários legitimamente processados nesta comarca nos longínquos anos de 1890 e 1908, provém deste absolutamente nulo segundo assento de óbito de nº 169, lavrado às 169 do livro de Registro de Óbitos "C", de 15/09/1977, no cartório de Registro Civil desta Comarca de Corrente-PI.

Ante todo o exposto, requer ã V. Exa., que aprecie de ofício o quanto trazido ao conhecimento de V. Exa., por este agente do MP, para declarar a nulidade do assento de óbito de nº 169, lavrado às 169 do livro de Registro de Óbitos "C", de 15/09/1977, no cartório de Registro Civil desta Comarca de Corrente-PI, com posterior publicação em edital, tornando-se público esta nulidade, oficiando-se o competente cartório de registro civil para averbação na forma da lei, com as devidas intimações.

O pedido foi julgado procedente pelo Juízo da Comarca de Corrente-PI (j. 31.8.2006), ocasião em que também se determinou ao 2º Cartório do Registro Civil a averbação da sentença e adoção das

medidas necessárias à sua efetivação. Eis o seu dispositivo (Ids 205411, fl. 6, 2085411, fl. 10, e 2085405, fls. 7/9):

Ex-positis, tendo em vista o que dos autos conste e em consonância com o parecer favorável do Ministério Público, e considerando as determinações emanadas dos arts. 82, III e 1.111 do CPC, **JULGO PROCEDENTE o pedido, para determinar ao 2º Cartório do Registro Civil competente desta Comarca, que se proceda à pretendida nulidade do registro de óbito de Suzano Ribeiro de Sousa**, levando-se a efeito a necessária averbação, cumprindo-se as demais formalidades essenciais à plenitude do ato. (Grifei)

A cadeia dominial do imóvel e as certidões cadastradas sob as Id 2872186 e 2872187 corroboram o teor dessas circunstâncias e sintetizam a situação.

<p>Registro de Imóveis Registro Geral</p>
<p>Livro nº 2-A</p>
<p>Data 10 de agosto de 1977.</p>
<p><b>MATRÍCULA Nº 395</b></p>
<p>IMÓVEL: Fazenda denominada São José sita à margem esquerda do rio Sapão, com tres legoas de extensão ao correr do mesmo rio, com todos os seus fundos na direção do Termo de Parnaguá Estado do Piauí. <b>Proprietário: Suzano Ribeiro de Souza</b>. Transmitente: Anna Felicia de Souza. Valor 950\$000 (novecentos e cinquenta mil reis). <b>Registro Anterior: Nº 54</b> do livro de Transcrição dos Imóveis da antiga Comarca de Santa Rita Rio Preto, existente neste Cartório. O Referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 10 de setembro de 1977. Eu , Corina Bitencourt Moura, Oficial de Registro de Imóveis, fiz datilografar e assino.</p>
<p>AV-1-395 - Foram desmembradas partes do imóvel objeto desta matricula, e abertas novas matrículas de número 726, 727, 980, 1010, 1011, e 1112. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 20 de setembro de 1979. Eu, Corina Bitencourt Moura, Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca fiz datilografar e assino.</p>
<p>AV-2 - Foi procedida a abertura da matrícula nº 6316, por decisão judicial conforme sentença extraída em 27 de setembro de 2013, assinada pelo Bel. Ronald de Souza Tavares Filho, Juiz de Direito Substituto desta Comarca</p>

de Santa Rita de Cássia, Processo nº 0000555-58.2013.805.8224 com área de 4.289,3580ha, de propriedade do Sr. Adenir Jonatan Weisheimer. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 01 de outubro de 2013. Eu, Edson Matos de Souza – servidor designado do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, fiz datilografar e assino.

AV-3-395 - Procede-se a Averbação da Portaria de nº CCI-105/2015 - GSEC, oriunda da Secretaria da Corregedoria Geral da Justiça, datada da 22 de julho de 2015, assinada pela Des. Vilma Costa Veiga – Corregedora das Comarcas do Interior; Resolve: Art. 1º Revogar os efeitos da Portaria de nº CGJ-226/2008. Art. 2º - Revalidar a portaria de nº 909/2007, para manter o cancelamento das matrículas de nºs 726 e 727. Procedo o cancelamento da presente matrícula de nº 395 e seus respectivos desmembramentos. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 19 de agosto de 2015. Eu, Edson Matos de Souza, Servidor designado do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, fiz datilografar e assino.

AV-4-395 – Procede-se o cancelamento da AV-3-395, em razão por motivo do referido cancelamento ter sido realizado por equívoco, uma vez que a Matrícula 395, não ser objeto da Portaria de Nº CCI-105/2015, oriunda da Secretaria da Corregedoria Geral da Justiça, datada de 22 de julho de 2015. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 01 de agosto de 2016. Eu, Edson Matos de Souza, Servidor designado do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, fiz datilografar e assino.

AU-5.-395 - Procede-se o cancelamento da AV-4-395, por determinação do Dr. Juiz de Direito em exercício de designação Dr. Sérgio Humberto de Quadros Sampaio, conforme Ofício GAB nº 07/2016, datado de 13 de setembro de 2016. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 14 de setembro de 2016. Eu, Edson Matos de Souza, Servidor designado do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, fiz datilografar e assino.

#### **1.4. Portarias TJBA 909/2007, 226/2008 e 105/2015**

##### **1.4.1. Portaria 909, de 19 de dezembro de 2007**

O Ministério Público do Estado da Bahia, paralelamente à ação de nulidade de assentamento de óbito relatada acima, solicitou à Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Bahia fossem declaradas inexistentes e canceladas as matrículas e os registros do imóvel rural

Fazenda São José, vinculados aos números 726 e 727 e os deles derivados (Id 2085314, fls. 1/5).

O pedido ministerial foi deferido pela CGJ/BA, resultando a edição da Portaria 909/2007 (Id 2085298, fl. 4):

**DES.JOÃO PINHEIRO**

**CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA**

**PORTARIA Nº CGJ -909/2007-GSEC**

O DESEMBARGADOR JOÃO PINHEIRO, CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições e,

**Considerando o requerimento do Ministério Público do Estado da Bahia contido no PA nº 55078/2007, no sentido de se proceder ao cancelamento das matrículas nºs 726 e 727, mantidas no Cartório do Registro Imobiliário da Comarca de Santa Rita de Cássia-BA, oriundas de Processo Judicial de Inventário de bens deixados por Suzano Ribeiro de Souza;**

Considerando que dito Inventário foi inaugurado com base em certidão de óbito declarada nula de pleno direito, mediante sentença transitada em julgado e proferida em demanda anulatória, de iniciativa do próprio Ministério Público da Bahia;

Considerando, por fim, que no expediente administrativo acima referido constam documentos comprobatórios do quanto alegado pelo Parquet, assim como evidenciado está o enquadramento legal da espécie, a saber, art. 233, inciso I, da Lei nº 6.015/73, c/c art. 1º, da Lei nº 6.739/79;

**RESOLVE:**

**Art. 1º - Determinar o cancelamento das matrículas nºs 726 e 727, referentes ao imóvel rural denominado Fazenda São José, situado no Município de Formosa do Rio Preto-BA e mantidas no acervo registral do Cartório Imobiliário da Comarca de Santa Rita de Cássia-BA, assim como os respectivos registros, averbações e eventuais matrículas delas decorrentes;**

**Art. 2º - Determinar ao titular do Cartório Imobiliário da Comarca de Santa Rita de Cássia-Ba que proceda à averbação deste ato ao final das matrículas ora canceladas, a fim de que produza os seus jurídicos efeitos;**

**Art. 3º - Determinar ao titular do mencionado Cartório que, efetivadas as providências mencionadas nos artigos anteriores, proceda à elaboração de edital de notificação dos interessados, na forma prevista no disposto nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º, do art. 1º, da Lei Federal nº6.739/79 afixando-o no átrio do**

Fórum e remetendo cópia do mesmo a esta Corregedoria Geral, para fins de publicação no Diário do Poder Judiciário.

Secretaria da Corregedoria Geral da Justiça, 19 de dezembro de 2007.

DES. JOÃO PINHEIRO

CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA.

#### 1.4.2. Portaria 226, de 10 de março de 2008

Passados três meses da edição da Portaria 909/2007, a Corregedoria Geral da Justiça do Estado da Bahia, por sua Desembargadora Telma Laura Silva Britto, concluiu pela necessidade de revogação da Portaria 909/2007.

Defendeu, para tanto, a necessidade de se observar os princípios do contraditório e da ampla defesa, do juiz e promotor natural, o devido processo legal, o poder de autotutela da Administração e a ilegitimidade do Ministério Público para requerer a declaração de inexistência e cancelamento de matrícula e registro de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito (art. 1º da Lei 6739[3], de 5 de dezembro de 1979). É o que se extrai dos considerandos da Portaria 226/2008, ato revogador da Portaria 909/2007 (Id 2085298, fl. 3):

**A DESEMBARGADORA TELMA LAURA SILVA BRITTO, CORREGEDORA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA**, no uso de suas atribuições,

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 5º, inciso LIV, da Constituição Federal, no sentido de que ninguém será privado de seus bens sem o devido processo legal;

**CONSIDERANDO que o devido processo legal** (*due process of law*) se afigura um postulado do qual derivam outros princípios constitucionais, dentre eles o princípio do contraditório e da ampla defesa (CF, LV) e o princípio do juiz e do promotor natural (CF, 5º, XXXVII e LIII);

**CONSIDERANDO que a cláusula devido processo legal** é também aplicável aos processos administrativos em geral;

**CONSIDERANDO que o poder de autotutela** permite à Administração o controle e fiscalização de seus próprios atos;

**CONSIDERANDO** que somente “pessoa jurídica de Direito Público” tem legitimidade para requerer ao Corregedor-Geral da Justiça às providências previstas no art. 1º da Lei federal 6.739, de 05 de dezembro de 1979;

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público não está legitimado para deflagrar o procedimento administrativo previsto no art. 1º da mencionada norma infraconstitucional, posto que o Parquet não se adequa à definição de “pessoa jurídica de Direito Público”, estatuída no art. 41 do Código Civil.

**CONSIDERANDO** que a Lei federal nº 8.429, de 02 de junho de 1992, define como improbidade administrativa qualquer ação ou omissão que viole o dever de legalidade ou vise fim diverso daquele previsto na regra de competência;

**CONSIDERANDO** que o art. 1º da Lei nº 6.739/79 não foi recepcionado pela Carta Política de 1988, porque vai de encontro aos princípios constitucionais do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa;

**RESOLVE:**

Revogar a Portaria nº CGJ-909/2007-GSEC que, a requerimento do Promotor de Justiça da Comarca de Santa Rita de Cássia, nos autos do processo administrativo nº 55078/2007, determinou o cancelamento das matrículas nºs. 726 e 727 e registros subsequentes, “referentes ao imóvel rural denominado Fazenda São José, situado no Município de Formosa do Rio Preto-BA e mantidos no acervo registral do Cartório Imobiliário da Comarca de Santa Rita de Cássia”, restaurando o status quo ante.

Registre-se. Publique-se.

Secretaria da Corregedoria Geral da Justiça, 10 de março de 2008.

TELMA BRITTO

**Corregedora Geral da Justiça**

Assim, o *status quo* foi restabelecido no Estado da Bahia e as matrículas dos imóveis de números 726 e 727, e registros subsequentes, mantidos por seus próprios termos.

#### **1.4.3. Portaria 105, de 30 de julho de 2015**

A Portaria 105/2015, objeto propriamente dito destes autos, foi editada pela Corregedoria das Comarcas do Interior da

Bahia (CCI/BA) aproximadamente 7 (sete) anos após a publicação das Portarias 909/2007 e 226/2008.

O fato ensejador de sua edição decorreu do Processo Administrativo TJ-ADM 2015/26356, no qual José Valter Dias (proprietário do imóvel de matrícula 1037, tópico 1.1 deste voto) reclamava a decretação de nulidade das matrículas 726 e 727 e registros subsequentes, pelas mesmas razões apresentadas pelo MP/BA à CGJ/BA (Ids 2085340, fls. 1/15, e 2085342, fls. 1/9).

José Valter Dias e sua esposa Ildenor Gonçalves Dias,

[...]

31. Por todo o exposto, e no mais que Vossa Excelência entender aplicável à espécie, requerem:

a) o recebimento da presente demanda com seu regular Processamento;

b) seja a portaria de nº CGJ-909/2007, expedida pelo Ilmo. Desembargador João Pinheiro, desarquivada para o conhecimento de seu inteiro teor;

c) seja revogada, de acordo com os ditames legais, a Portaria CGJ-226/2008, pelas razões de fato e de direito retroexpostas; e

d) em nova portaria, seja reconhecido todos os termos da portaria nº CGJ-909/2007, reconhecendo ainda a competência do Ministério Público para atuar em prol atos relacionados a nulidades absolutas, seja Decretada/Declarada a inexistência e nulidade das TODAS as Matrículas surgidas por ocasião do retromencionado Inventário fraudulento, especialmente a 726 e a 727, bem como as subsequentes que delas derivaram, em especial a 654 e 655, todas do C.R.I da Comarca de Formosa do Rio Preto - BA, e, por conseguinte, sejam feitos os respectivos cancelamentos.

A Corregedoria das Comarcas do Interior/BA acolheu a pretensão formulada para editar a Portaria 105/2015, a qual peço vênua para reproduzi-la novamente (Id 2085298):

**Diário n. 1479 de 30 de julho de 2015**

**CADERNO 1 - ADMINISTRATIVO > CORREGEDORIA DAS  
COMARCAS DO INTERIOR > GABINETE**

**PORTARIA N°. CCI- 105/2015- GSEC**

**A DESEMBARGADORA VILMA COSTA VEIGA, CORREGEDORA DAS COMARCAS DO INTERIOR**, no uso de suas atribuições e

**CONSIDERANDO** o que consta nos autos do Processo TJ-ADM-2015/26356,

**CONSIDERANDO** já haver transitado em julgado sentença judicial que declarou a nulidade de óbito e inventário fraudulentos, os quais originaram as Matrículas de n°s 726 e 727, assentadas no Cartório Imobiliário da Comarca de Santa Rita de Cássia;

**CONSIDERANDO** que a Portaria de n° 226/2008 mantém em vigor as Matrículas de n°s 726 e 727 e seus respectivos desmembramentos;

**CONSIDERANDO** que o Ministério Público tem legitimidade para zelar pela legalidade dos atos notariais (art. 129, II, da CF);

**RESOLVE**

**Art. 1º** - Revogar os efeitos da Portaria de n° CGJ-226/2008.

**Art. 2º** - Revalidar a Portaria de n° CGJ- 909/2007, para manter o cancelamento das Matrículas de n°s 726 e 727, oriundas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita de Cássia, atualmente assentadas no Cartório Imobiliário da Comarca de Formosa do Rio Preto.

**Art. 3º** - Determinar ao Delegatário do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa do Rio Preto, que proceda a averbação deste ato nas Matrículas ora canceladas e seus respectivos desmembramentos, a fim de que produza seus jurídicos e legais efeitos.

**Art. 4º** - Determinar ao Delegatário do Cartório supracitado, que proceda a regularização da Matrícula de n° 1.037, mediante apresentação dos memoriais descritivos e documentos previstos na legislação específica, observadas todas as formalidades legais.

Secretaria da Corregedoria, 22 de julho de 2015.

**DESA. VILMA COSTA VEIGA**

**CORREGEDORA DAS COMARCAS DO INTERIOR**

Contra esse ato, houve recurso administrativo ao Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, o qual, por maioria, manteve os exatos termos da Portaria

105/2015, negando provimento ao recurso (Processo Administrativo 0022546-15.2015.8.05.0000, j. 14.3.2016, Id 2157040, fls. 7/9).

**RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE REVOGAÇÃO DA PORTARIA CCI-105/2015-GSEC, PUBLICADA EM 30/07/2015, EDITADA PELA DESA. VILMA VEIGA, ENTÃO CORREGEDORA DAS COMARCAS DO INTERIOR. ATO QUE REVOGA A PORTARIA Nº CGJ 226/2008, REVALIDA A PORTARIA CGJ 909/2007 E DETERMINA A REGULARIZAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 1037, MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE MEMORIAIS DESCRITIVOS E DOCUMENTOS LEGAIS.**

ARGUMENTOS DO RECORRENTE NÃO PROSPERAM. A PORTARIA CCI 105/2015 GSEC REVALIDA A PORTARIA Nº CGJ 909/2007, QUE MANTÉM O CANCELAMENTO DAS MATRÍCULAS Nº 726 E 727, ATUALMENTE ASENTADAS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE FORMOSA DO RIO PRETO/BA. MATRÍCULAS ORIUNDAS DE INVENTÁRIO DECORRENTE DE CERTIDÃO DE ÓBITO FALSA, DECLARADA NULA POR SENTENÇA JUDICIAL TRANSITADA EM JULGADO, NO PROCESSO Nº 1781/2005 (FLS. 70 E 2171). NULIDADE ABSOLUTA. VÍCIO INSANÁVEL TRANSFERIDO AOS ATOS SUCESSIVOS, INDEPENDENTE DE BOA-FÉ DOS TERCEIROS. TEORIA DOS FRUTOS DA ÁRVORE ENVENENADA. CANCELAMENTO DAS MATRÍCULAS QUE SE IMPÕE.

A MANUTENÇÃO DA PORTARIA CGJ 909/2007 É MEDIDA DA MAIS LÍDIMA JUSTIÇA, POIS CANCELA AS MATRÍCULAS Nº 726 E 727, ORIUNDAS DO INVENTÁRIO Nº 2703/78, DECORRENTE DE CERTIDÃO DE ÓBITO NULA ASSIM RECONHECIDA POR SENTENÇA TRANSITADA EM JULGADO, NOS AUTOS DA AÇÃO DE NULIDADE DE ÓBITO Nº 1787/2015.

LEGITIMIDADE DO MINISTÉRIO PÚBLICO. ART. 129, II DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. SERVIÇOS REGISTRAS E NOTARIAIS SÃO DE RELEVÂNCIA PÚBLICA. ART. 285 DA LEI 6015/73 E ART. 27 DA LEI ORGÂNICA DO MINISTÉRIO PÚBLICO (LEI 8625/93). PARQUET POSSUI LEGITIMIDADE PARA

ASSEGURAR O SISTEMA REGISTRAL EM DEFESA DA SOCIEDADE. O MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL É LEGITIMADO PARA ATUAR EM DEFESA DO INTERESSE DA SOCIEDADE E DA PRESERVAÇÃO DA REGULARIDADE REGISTRAL IMOBILIÁRIA.

COMPETÊNCIA PARA CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO DE MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS. DECISÕES DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - CNJ. POSSIBILIDADE. TRATANDO-SE, O REGISTRO, DE ATO ADMINISTRATIVO DE RESPONSABILIDADE DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS, CABE AO TRIBUNAL DE JUSTIÇA ESTADUAL RESPONSÁVEL, NESTE CASO AO TJBA, FISCALIZAR E AGIR, COM FULCRO NO PODER DE AUTOTUTELA QUANDO HOVER AMEAÇA AO INTERESSE PÚBLICO. POR TODOS OS ÂNGULOS QUE SE VISLUMBRE E OBSERVANDO A JURISPRUDÊNCIA, O CANCELAMENTO ADMINISTRATIVO DE REGISTROS AMPARADOS EM TÍTULOS NULOS DE PLENO DIREITO NÃO SÓ É POSSÍVEL, COMO TAMBÉM É PRESTIGIADO PELO ORDENAMENTO JURÍDICO PÁTRIO.

PRAZO DECADENCIAL NÃO APLICÁVEL AO INSTITUTO DA REVOGAÇÃO DE ATO ADMINISTRATIVO. OBJETO DO RECURSO: REVOGAÇÃO DA PORTARIA Nº CCI-105/2015-GSEC. NÃO HÁ QUE SE FALAR EM DESRESPEITO A PRAZO DECADENCIAL, UMA VEZ QUE, POR CONVENIENCIA E OPORTUNIDADE INTERESSA À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA REVOGAR UM ATO QUE PRESTIGIA O CANCELAMENTO DE MATRÍCULAS VICIADAS POR NULIDADE ABSOLUTA, QUE PODE SER RECONHECIDA A QUALQUER TEMPO.

DA SEGURANÇA JURÍDICA E DA FÉ PÚBLICA DOS ATOS REGISTRALIS. A ADOÇÃO DE CURADORIA DOS REGISTROS PÚBLICOS EXERCIDA CONCOMITANTEMENTE COM O PODER REGULADOR E DISCIPLINAR DAS CORREGEDORIAS GARANTE O PODER DE RESTABELECE O PRESTÍGIO DOS ATOS NOTARIAIS E REGISTRALIS DA MAIS AMPLA ORDEM E, SEM SE VALER DOS DEFEITOS DE QUALQUER

QUE SEJA A NULIDADE ABSOLUTA, CAUSADA E APURADA DE MODO QUE QUALQUER QUE SEJA O PREJUÍZO QUE VENHA SE ALEGAR, EM DECORRÊNCIA DA AÇÃO SANEADORA E DISCIPLINAR, PERMITE POSSAM SE VALER DOS PRÓPRIOS ORGANISMOS JURISDICIONAIS PARA RESSARCIMENTO. TAL PROVIDÊNCIA TEM O INTUITO DE PRODUIR EFEITOS EFETIVOS, NÃO SE COMPADECENDO OU TOLERANDO QUALQUER DEFEITO INCLUSIVE OS CRIMINOSOS QUE VENHAM A AMEAÇAR A SEGURANÇA JURÍDICA E O PRESTÍGIO DOS ATOS NOTARIAIS E REGISTRALIS, OBJETOS PRINCIPAIS DA DECISÃO QUE ADOTA NO JULGAMENTO DESSE RECURSO, AFIRMANDO A NULIDADE E EXTIRPANDO OS ATOS DELETÉRIOS QUE DA FRAUDE TENHA SE DERIVADO, ATUANDO NO ESTRITO INTERESSE DA RESTAURAÇÃO, DA GARANTIA E SEGURANÇA JURÍDICA QUE SE EXIGE DOS REGISTROS PÚBLICOS.

ENCAMINHAMENTO DE CÓPIAS DESTA VOTO AO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, À MINISTRA NANCY ANDRIGHI; AO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA; À SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO INCRA; À COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - CDA; À SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA E À POLÍCIA FEDERAL. ATRAVÉS DO DIP.

**RECURSO IMPROVIDO. PORTARIA CCI - 105/2015-GSEC MANTIDA INTEGRALMENTE.**

É o necessário a expor.

## **2. Mérito**

Estabelecidas as bases para o correto dimensionamento da controvérsia colocada nos autos, sem as quais restariam nebulosos os limites de atuação do Conselho Nacional de Justiça, passo ao exame do mérito.

Uma leitura dos dispositivos da Portaria CCI 105/2015 e dos tópicos antecedentes confluem para o entendimento de que, no ano de 2015/2016, o TJBA entendeu por bem revalidar a Portaria 909/2007 e determinar o cancelamento administrativo das matrículas

726 e 727, e delas decorrentes, além de deliberar pela regularização do imóvel de matrícula 1037.

Um exame preambular do Acórdão proferido pelo Conselho da Magistratura/TJBA pode nos levar à conclusão de que o cancelamento das matrículas em apreço constitui mera decorrência da declaração de nulidade do assentamento de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, pelo Juízo da Comarca de Corrente-PI (j. 31.8.2006, vide tópico 1.3 deste voto).

Com efeito, quatro circunstâncias de grande relevância favorecem essa compreensão, a saber:

- 1) a utilização de certidão fraudulenta de óbito de Suzano Ribeiro de Souza por David Czertok e Albertoni de Lemos Bloisi, para a abertura do Inventário 2703/1978;
- 2) a adjudicação das terras de registro primitivo 54 a David Czertok e Albertoni de Lemos Bloisi, por sentença prolatada em 13.12.1978;
- 3) a propositura de ação de nulidade de assentamento de óbito pelo MP/BA, em 2005 (Processo 1781/2005 - cerca de 27 anos após a consolidação dos fatos); e
- 4) o reconhecimento judicial da nulidade do assentamento de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, no ano de 2006.

Entretanto, há nos autos robusta documentação que, a meu sentir, não pode passar despercebida por este Conselho, sobretudo se consideradas: as ações judiciais que recaem sobre o imóvel Fazenda São José; o tempo transcorrido entre a abertura das matrículas (1978) e a determinação do TJBA (2015); as sucessivas oscilações de entendimento da CGJ/BA (2007, 2008 e 2015), as quais afetam nitidamente a segurança jurídica e a paz social; e a ausência de contraditório e ampla aos diretamente atingidos pela Portaria 105/2015, tudo, a respaldar a impossibilidade de se cancelar, *in casu*, pela via administrativa, as matrículas 726 e 727, e seus desdobramentos, ou de se determinar a regularização da matrícula 1037, tal como o fez o TJBA.

## 2.1. Ações judiciais que recaem sobre o imóvel Fazenda São José

Neste particular, o argumento inicial defendido pelo ilustre Corregedor Nacional de Justiça para o não conhecimento do pedido está adstrito à existência da Ação Possessória 00000157-61.1990.8.05.0081.

Pontua o eminente Relator que a “realização de acordo entre as partes litigantes nos autos da ação possessória que discute especificamente as matrículas questionadas neste pedido de providências, impede a atuação deste órgão nacional, uma vez que a sua atribuição constitucional, nos termos do art. 103-B, §5º, combinado com art. 236, §1º, ambos da CF/88, restringe-se à fiscalização/orientação das atividades desempenhadas pelas serventias extrajudiciais em todo território nacional.”.

De fato, a judicialização da matéria constitui óbice intransponível ao CNJ, consoante pacífica jurisprudência desta Casa. No entanto, parece-nos que este argumento somente se sustenta se o mesmo raciocínio for estendido ao Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, quando atua administrativamente. Noutros termos, se a questão de fundo destes autos tangencia ação judicial e obstaculiza a intervenção do CNJ, semelhantemente deve impedir a ingerência do Conselho da Magistratura/TJBA.

Na esteira desse raciocínio, peço vênias ao ilustre Relator para relacionar outros processos judiciais que tramitam/tramitaram perante o Poder Judiciário local que, a meu ver, impedem o cancelamento das multicitadas matrículas pela via administrativa, sob o fundamento da judicialização da matéria.

Ação Possessória 00000157-61.1990.8.05.0081;

Mandado de Segurança 0005489-13.2017.8.05.0000;

Mandado de Segurança 0003331-82.2017.8.05.0000;

Ação Anulatória 000604-43.2013.8.05.0081;

Ação Cautelar Inominada 0311570-75.2012.8.05.0000;

Ação Rescisória 0316040-52.2012.8.05.0000;

Dúvida/Apeleção 0001030-89.2012.8.05.0081;

Procedimento Ordinário 8000059-89.2017.8.05.0081;

Interdito Proibitório 0000458-36.2012.805,0081;  
Interdito Proibitório 0000148-02.1990.805.0081;  
Embargos de Terceiro 0000320-35.2013.8.05.0081  
Embargos de Terceiro 0000505-10.2012.805.0081;  
Ação de Reintegração de Posse 0000573-57.2012.805.0081;  
Procedimento Ordinário 0000107-44.2004.805.0081;  
Ação de Usucapião 8000306-70.2017.8.05.0081.

## **2.2. As sucessivas oscilações de entendimento do Tribunal e o tempo transcorrido entre a abertura das matrículas e a determinação do TJBA**

Malgrado os judiciosos argumentos do Conselho da Magistratura do TJBA consolidados no Acórdão 0022546-15.2015.8.05.0000, de que o cancelamento administrativo de registros amparados em títulos nulos de pleno direito não só é possível, como também é prestigiado pelo ordenamento jurídico pátrio e jurisprudência do CNJ (PP 0001943-67.2009.2.00.0000), há nos autos relevantíssimas peculiaridades que, a meu sentir, afastam a aplicação do artigo 214, *caput*, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015, de 31 dezembro de 1973), que admite a invalidação de registro nulo de pleno direito, e o precedente firmado por este Conselho, utilizado pelo TJBA como fundamento de decidir.

A primeira, é a de que entre a abertura das matrículas e a determinação do TJBA já se transcorreram mais de três décadas (1978 a 2015), tempo suficiente e capaz de atingir terceiros de boa fé e proporcionar o preenchimento dos requisitos da usucapião. Isto, a meu ver, com a devida vênua aos que possam entender de outra maneira, por si só, impede a anulação do registro na seara administrativa, dada a higidez formal dos títulos por todo esse longo período, e a necessidade de se evitar a destruição de direitos e salvaguardar as situações construídas. Nesse sentido, é o que preceitua o § 5º do artigo 214 da Lei 6.015/1973:

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. (Grifei)**

A segunda peculiaridade, e não menos importante, é a de que o caso em tela não diz respeito a grilagem de terras públicas ou devolutas, insusceptíveis de usucapião, como o foi na situação apreciada pela Corregedoria Nacional de Justiça, nos autos do Pedido de Providências 0001943-67.2009.2.00.0000. No aludido PP, conforme já antecipado, a CN determinou o cancelamento de inúmeras matrículas imobiliárias do Estado do Pará com o fim de regularizar uma caótica situação fundiária envolvendo terras públicas.

O cancelamento, de fato, ocorreu pela via administrativa, entretanto, com fundamento nas Constituições Federais vigentes à época da apropriação das terras públicas e na limitação territorial para alienação de terras sem autorização do Poder Legislativo. Vale dizer, que o cancelamento determinado exsurgiu da impossibilidade jurídica da atividade administrativa de registro, porquanto independente dos interesses das partes ou de terceiros que viessem a ser alcançados por seus efeitos (bens públicos).

Neste ponto, reproduzo excerto do julgamento proferido pela Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal, no MS 31.681/DF[4], impetrado contra a ordem emanada pela CN no PP 0001943-67.2009.2.00.0000, que, por sua clareza e precisão, bem sintetiza a questão:

## RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIZ FUX (RELATOR): Trata-se de ação de mandado de segurança, com pedido de medida liminar, ajuizada por Antônio Cabral Abreu, contra ato do Conselho Nacional de Justiça no Pedido de Providências 0001943-67.2009.2.00.0000. O impetrante afirma, inicialmente, que é coproprietário do imóvel rural denominado Vila Amazônia, matrícula nº 549, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Óbidos/PA. Narra que, nos autos do Pedido de Providências 0001943- 67.2009.2.00.0000, o Conselho Nacional de Justiça determinou o cancelamento das matrículas de imóveis rurais que foram bloqueadas em razão das irregularidades referidas no Provimento nº 13/2006 da Corregedoria das Comarcas do Interior do Estado do Pará, que possui o seguinte teor: [...]

## VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIZ FUX (RELATOR): Não assiste razão ao impetrante. Inicialmente, impende destacar que a questão alusiva à regularidade do título de propriedade já é objeto de discussão na ação civil pública proposta pelo Estado do Pará em face do ora impetrante e de Alzira do Valle Miranda Zurcher (herdeira de Luiz do Valle de Miranda), posteriormente convertida em ação ordinária (Processo 0001221-74.2006.4.01.3902), fundada na “flagrante apropriação de terras públicas”, cujos autos encontram-se conclusos para decisão, de modo que o exame dessa matéria não tem lugar nesta via, que reclama a demonstração de pronto da liquidez e da certeza do direito, mediante a apresentação de prova pré-constituída.

No que toca à alegada impossibilidade de cancelamento administrativo dos registros imobiliários, razão não assiste ao impetrante. Na inicial do writ o impetrante alega que o cancelamento dos registros imobiliários pela via administrativa somente é possível quando se fundar em vícios intrínsecos ao próprio registro. É o que estabelece o art. 214 da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), verbis: “Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta”. Pois bem, é exatamente essa a situação que ensejou o cancelamento do registro de seu imóvel. In casu, o título de propriedade sequer poderia ter sido registrado por lhe faltar sustentação jurídica, uma vez que a alienação das terras públicas ocorreu sem autorização do Senado. Conforme estabelecem as Constituições brasileiras, desde a CF/1934, há limitação territorial para alienação de terras públicas sem autorização do Senado da República. No caso de alienação de áreas superiores ao limite constitucional, sem autorização, agora, do Congresso Nacional (art. 49 da CRFB/88), o registro padecerá do vício de inconstitucionalidade, o que autoriza seu cancelamento na via administrativa.

Nesse contexto, insta lembrar que a Lei 6.739/1979, que dispõe sobre a matrícula e o registro de imóveis rurais e dá outras providências, prevê o cancelamento administrativo do registro (art. 1º), ressaltando ao particular o direito de impugnar o ato se considerar lesivo ao seu interesse, mediante ação declaratória de nulidade de ato administrativo, prevista no art. 3º, do mesmo diploma legal (Art. 3º “A parte interessada, se inconformada com o Provimento [de cancelamento do registro], poderá ingressar com ação anulatória, perante o Juiz competente, contra a pessoa jurídica de direito público que requereu o cancelamento, ação que não sustará os efeitos deste, admitido o registro da citação, nos termos do art. 167, I, 21, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterado pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975”). Esse entendimento é corroborado pela letra dos arts. 8-A e 8-B, *verbis*: [...]

Com essas considerações, **denego a segurança**, sem prejuízo de o tema da titularidade do imóvel sub judice poder ser debatido na via própria, como já está sendo enfrentado em ação ordinária. Revogo a liminar anteriormente concedida. Julgo prejudicado o agravo regimental interposto pela União. Sem honorários.

É como voto.

#### VOTO VOGAL

**O SENHOR MINISTRO EDSON FACHIN:** Senhor Presidente, ouvi o voto do I. Ministro Relator com atenção, e anuncio que acompanho integralmente as conclusões de Sua Excelência, pela denegação da ordem mandamental pretendida.

[...]

**A decisão proferida pela Corregedoria Nacional de Justiça não destoa do disposto no caput do artigo 1º da Lei nº 6.739/1979, que regula a matrícula e o registro de imóveis rurais. Eis a íntegra do dispositivo:**

Art. 1º A requerimento de pessoa jurídica de direito público ao Corregedor-Geral da Justiça, são declarados inexistentes e cancelados a matrícula e o registro de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito, ou feitos em desacordo com o art. 221 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 art. 221 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 art. 221 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 art. 221 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 art. 221 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975 .

§ 1º Editado e cumprido o ato, que deve ser fundamentado em provas irrefutáveis, proceder-se-á, no quinquídio subsequente, à notificação pessoal:

- a) da pessoa cujo nome constava na matrícula ou no registro cancelados;
- b) do titular do direito real, inscrito ou registrado, do imóvel vinculado ao registro cancelado.

§ 2º Havendo outros registros, em cadeia com o registro cancelado, os titulares de domínio do imóvel e quem tenha sobre o bem direitos reais inscritos ou registrados serão também notificados, na forma prevista neste artigo.

§ 3º Inviável a notificação prevista neste artigo ou porque o destinatário não tenha sido encontrado, far-se-á por edital:

- a) afixado na sede da Comarca ou do Tribunal de Justiça respectivos; e
- b) publicado uma vez na imprensa oficial e três vezes e com destaque, em jornal de grande circulação da sede da Comarca, ou, se não houver, da Capital do Estado ou Território.

§ 4º O edital será afixado e publicado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data, em que for cumprido o ato do Corregedor-Geral.

Referida lei teve sua constitucionalidade reconhecida, em face da ordem constitucional anterior, na Representação nº 1.070-8:

Nessa linha, não antevejo nem ausência de recepção pela atual ordem jurídico-constitucional, nem mesmo o alegado direito da parte, como explico a seguir.

**O cancelamento administrativo de matrícula relativa a imóvel rural, em verdade, consolida provimento declaratório da inexistência desse título, uma vez que deriva de situação nula de pleno direito, no caso, apropriação privada indevida de terras públicas, de terras devolutas.**

Trata-se, assim, a decisão da Corregedoria Nacional de Justiça, de atendimento ao poder-dever do qual dispõe a Administração de rever e anular os atos viciados, como se depreende do conteúdo da Súmula 473 desta Corte Suprema:

“A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los,

por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial”.

**É ato administrativo de reconhecimento da inexistência de situação jurídica, cuja perfectibilização jamais ocorre, nem mesmo pela passagem do tempo, porque advém tanto da ausência de consentimento válido para a outorga dessas terras, que são devolutas, quanto da violação às exigências constitucionais vigentes desde 1934, quais sejam: concessão de terras públicas de tamanho regulamentado e com autorização do Senado Federal ou do Congresso Nacional.**

Diante da não configuração desses pressupostos, não há direito adquirido a ser defendido na hipótese, simplesmente porque este não se configura, já que o desrespeito às normas constitucionais impede a aquisição do direito de propriedade que se busca defender.

E, nessa toada, nesse caso específico, a previsão de realização do cancelamento administrativo, por requerimento de pessoa jurídica de direito público, no caso o Estado do Pará, em virtude da presunção de serem públicas as terras qualificadas como devolutas diante da constatação de que as matrículas particulares foram registradas em desconformidade aos parâmetros constitucionais, com o diferimento do momento de exercício do contraditório – desde que presente – não viola nenhum dispositivo constitucional, como já decidiu esta Corte nas demandas envolvendo demarcação de terras indígenas:

[...]

Voto, portanto, no sentido de acompanhar o Ministro Relator, pela denegação da segurança pleiteada.

#### EXTRATO DE ATA

**Decisão: A Turma denegou a segurança**, revogou a liminar anteriormente deferida e julgou prejudicado o agravo regimental interposto, **nos termos do voto do Relator. Unânime**. Registrada a presença do Dr. Ophir Cavalcante Júnior, Procurador do Estado do Pará. Presidência do Senhor Ministro Luís Roberto Barroso. 1ª Turma, 21.6.2016.

Como se pode observar, o caso examinado pelo Primeira Turma do STF nada diz a ver com a hipótese dos autos. Nestes, repise-se, discute-se o cancelamento administrativo de terras privadas, sujeitas à usucapião, que independem de autorização legislativa para serem alienadas. Naquele, porém, examinou-se o cancelamento administrativo de terras públicas ou devolutas, insuscetíveis de usucapião, carecedoras de autorização congressional

para serem alienadas e albergadas pela Lei 6.739[5], de 5 dezembro de 1979, editada com o nítido propósito de propiciar ao Poder Público os meios eficientes para combater a grilagem de terras da União e dos Estados e autorizar o cancelamento administrativo de registros imobiliários que conferiram roupagem jurídica à apropriação indevida de terras públicas.

A título ilustrativo, e na esteira do *quantum* aqui defendido, transcrevo excerto do voto condutor do Acórdão prolatado pelo STF, na Representação 1070/DF, proposta contra a Lei 6.739/1979:

REPRESENTAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE DA LEI FEDERAL 6.739, DE 5 DE DEZEMBRO DE 1979. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS PARAGRAFOS 1., 3., 15, 22 E 36 DO ARTIGO 153 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. REPRESENTAÇÃO QUE SE JULGA IMPROCEDENTE.

[...]

#### VOTO

O Sr. Ministro Moreira Alves (Relator) - 1. Em nosso sistema jurídico, ao contrário do que ocorre no direito alemão, o registro do título de aquisição de imóvel é causal e gera, apenas, a presunção *iuris tantum* de propriedade. O que importa dizer que, inválido o título inválido será o registro, desfeita, assim a aparência de transferência da propriedade.

Por isso mesmo é que, para não haver dúvida de que a propriedade é de quem tem o imóvel registrado em seu nome é mister verificar-se a cadeia sucessória de que dá notícia o Registro Imobiliário perfaz período de tempo capaz de propiciar a propriedade por usucapião.

A modificação que a Lei 6.739, de 5 de dezembro de 1979, introduziu em nosso sistema imobiliário foi o de permitir, como exceção ao princípio estabelecido no artigo 250, I, da Lei de Registros Públicos em vigor (que exige decisão judicial transitada em julgado), a possibilidade de autoridade judiciária - o Corregedor Geral da Justiça -, no desempenho de função de natureza administrativa, declarar inexistente e cancelar a matrícula e o registro de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito, ou feitos em desacordo com o artigo 221 e seguintes da Lei nº 6.015, de 30 de junho de 1975.

[...]

**2. A circunstância de o cancelamento na forma prevista na Lei 6.739/79 só ser possível se requerido por pessoa jurídica de Direito Público não fere, evidentemente, o princípio constitucional da isonomia, sob a alegação de**

**que essa faculdade não é estendida às demais pessoas jurídicas e às pessoas físicas.**

Quando se tratam desigualmente os desiguais na medida de sua desigualdade não viola, evidentemente, o princípio da isonomia.

**E é o que no caso ocorre. A restrição atende ao interesse público, uma vez que a extensão dessa faculdade a toda e qualquer pessoa poderia gerar insegurança e incerteza no sistema do registro imobiliário. Ademais, o circunscrever-se tal faculdade apenas às pessoas jurídicas de direito público não só é mais um dos meios legítimos de preservação dos bens públicos – nunca ninguém sustentou que a impossibilidade de usucapir bens públicos, inclusive dominicais, ofende o princípio constitucional da isonomia -, mas também, de certa forma, protege o interesse de terceiros privados, facilitando o cancelamento de registros nulos, e desfazendo, portanto, aparências de propriedade de legítima, aparências essas que, por serem os bens públicos insusceptíveis de usucapião, não podem vir a transformar-se em realidades.**

[...]

7. Em face do exposto, e acolhendo o parecer da Procuradoria-Geral da República, julgo improcedente a representação.

(Rp 1070, Relator(a): Min. MOREIRA ALVES, Tribunal Pleno, julgado em 23/03/1983, DJ 27-05-1983 PP-07532 EMENT VOL-01296-01 PP-00109 RTJ VOL-00107-01 PP-00028)

Nesse contexto, inexistente espaço para acolhimento das razões expostas pelo Conselho da Magistratura do TJBA. Ao revés, há substancial substrato jurídico e fático a impedir o cancelamento das matrículas pela via administrativa.

### **2.3. A regularização da matrícula 1037 como desdobramento da vigência da Portaria 105/2015**

A impossibilidade de se determinar a regularização da matrícula 1037 tal como o fez o TJBA é evidente e carece de maior digressão.

Conforme exposto no tópico 1.1 deste voto, o imóvel de matrícula 1037, atribuída a José Valter Dias, compreende parcela de terras da Fazenda São José, de área aproximada de 43.000ha, advinda de Delfino Ribeiro Barros, a partir de cessão de direitos hereditários.

Entretanto, uma rápida leitura da averbação procedida ao imóvel em cumprimento aos ditames da Portaria CCI 105/2015-GSEC demonstra que a propriedade de área inicial de 43.000ha passou a contar com 366.862,6953ha, sem determinação judicial nesse sentido ou outra circunstância apta a justificar tamanha modificação, donde se conclui facilmente que o ato ora impugnado está inquinado de vício e acirra a disputa de terras na região e as relações jurídicas daí decorrentes. Reproduzo as anotações constantes do registro (Id 2872189):

**AV-5-1037** – Procede-se a esta averbação por força do Ofício nº 2912/2013 da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, datado de 05 de setembro de 2013 de ordem da Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria da Graça Osório Pimentel Leal, assinado pela Diretora de Secretaria Ana Cristina Santos Silva, Processo de Apelação nº 0001030-89.2012.8.05.0081, (Processo Originário 0001030-89.2012.8.05.0081), para constar o desmembramento de uma **área de 43.000,0000ha** (quarenta e três mil hectares), para formar as matrículas de [...] O referido é verdade e dou fé. Formosa do Rio Preto, 06 de setembro de 2013.[...]

**AV-8-1037** – Procede-se a esta averbação em cumprimento ao que determina a Portaria CCI-105/2015-GSEC, o Ofício nº 80/2016 do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, referente ao Recurso Administrativo nº 0022546-15.2015.8.05.0000, Ofício nº 0708/2016/GJ5VSC da Vara Cível desta Comarca e Requerimento firmado em 05 de setembro de 2016 pelo Sr. José Valter Dias, CPF [...] e Ildenir Gonçalves Dias, CPF [...], para regularização do imóvel objeto desta matrícula com área total de 366.862,6953 hectares, sendo 23 (vinte e três) parcelas georreferenciadas e certificadas no total de 253.583,6360 hectares [...].

Um exame detido da Apelação 0001030-89.2012.8.05.0081 fortalece o entendimento quanto aos nefastos efeitos ocasionados pelo Tribunal com o cancelamento administrativo perpetrado.

Conforme se infere do julgamento do citado feito, ao apreciar a viabilidade de o sr. José Valter Dias desmembrar a matrícula 1037 a terceiros, o TJBA concluiu pela impossibilidade de acolhimento do pleito porque José Valter Dias desistiu de 22.000ha dos 43.000ha que lhe eram de direito (área total, advinda do Processo de Inventário 388/90), em acordo homologado no bojo da Ação Possessória 0000157-61.1990.805.00081 (Id 2085315, fls. 17/44):

RECURSO DE APELAÇÃO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DO OFICIAL E DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. REJEIÇÃO. PEDIDO DE DESMEMBRAMENTO E ABERTURA DE MATRÍCULA DE IMÓVEL EM DECORRÊNCIA DE ACORDO JUDICIAL HOMOLOGADO PELOS RECORRENTES E TERCEIROS. DISCUSSÃO QUANTO À VALIDADE DA REFERIDA TRANSAÇÃO. DESCABIMENTO NOS PRESENTES AUTOS. APLICAÇÃO DO ART. 204 DA LRP. IMÓVEL ADQUIRIDO POR UM DOS APELANTES, EM VIRTUDE DE CESSÃO HEREDITÁRIA. CONFRONTAÇÕES EXTRAÍDAS DO AUTO DE ADJUDICAÇÃO, CONSTANTE DO PROCESSO Nº 388/90 DE INVENTÁRIO E PARTILHA. IMPOSSIBILIDADE DE ATENDIMENTO DO PLEITO DOS RECORRENTES, PORQUANTO DIVERGENTE DO PACTO HOMOLOGADO POR SENTENÇA. APELO IMPROVIDO. PREJUDICADOS OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO E AGRAVOS REGIMENTAIS.

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por JOSÉ VALTER DIAS e ILDENIR GONÇALVES DIAS, contra a sentença prolatada pelo MM. Juiz de Direito da Vara dos Feitos de Rel. de Consumo, Cíveis e Comerciais da Comarca de Formosa do Rio Preto, que, nos autos da Dúvida nº 0001030-89.2012.805.0081, suscitada por Davidson Dias de Araújo (Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas da aludida Comarca), julgou-a procedente, *ex vi* do art. 199 da Lei nº. 6.015/73, declarando não haver no Acordo Judicial, homologado nos fólios da Ação de Manutenção de Posse nº 0000157-61.1990.805.0081, determinação para o desmembramento da Matrícula nº 1037 e a abertura de novas matrículas pleiteadas pelos peticionantes, bem como indeferiu o requerimento, asseverando que, precedentemente, deveria ser ajuizada ação de retificação da área contida na Matrícula 1037, a fim de adequá-la à legislação em vigor.

[...]

**É o relatório.**

Exsurge dos autos a tempestividade do inconformismo, bem como o atendimento aos demais pressupostos de admissibilidade, merecendo ser apreciado.

Trata-se de Apelação interposta contra a sentença, que julgou procedente a suscitação de Dúvida formulada pelo Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa de Rio Preto.

[...]

Rejeitadas as preliminares, indispensável uma digressão acerca dos fatos que culminaram na presente demanda.

Os Recorrentes (JOSÉ VALTER DIAS e ILDENIR GONÇALVES DIAS) apresentaram requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa do Rio Preto, no dia 11 de dezembro de 2012, para averbação à margem da Matrícula 1037 e abertura de novas Matrículas, acostando dezoito (18) Mapas e Memorais Descritivos, em virtude de Acordo Judicial celebrado entre eles, a ALGODOEIRA GOIOERÊ INDÚSTRIA E COMÉRCIO, VICENTE MASHAHIRO OKAMOTO e sua esposa AMÉLIA TOYOKO OKAMOTO, bem como os terceiros interessados (JOILSON GONÇALVES DIAS, JOSEBIAS DIAS LIMA E INDÚSTRIA E COMÉRCIO ASSAIMENKA), consoante Termo de Audiência e Conciliação, datado de 25 de junho de 2012.

O Oficial, no entanto, entendeu pertinente suscitar Dúvida ao Juízo da referida Comarca, posto que, segundo ele, da sentença homologatória do Acordo não constou a determinação de abertura das Matrículas pleiteadas pelos Apresentantes, posicionamento acolhido pelo Magistrado quando do julgamento procedente, sendo válido salientar que as referidas decisões (homologação e procedência) foram prolatadas pelo mesmo Juiz.

**Da análise dos fólios, especialmente do Acordo assinado (doc. de fls. 10/14), observa-se a clareza das cláusulas pactuadas, abaixo transpostas:**

"111 - Desta feita, com o intuito de se solucionar os conflitos pretéritos, bem como os hodiernos, e ainda, resolver pacificamente as lides que envolvem as partes e os terceiros interessados, aditam o acordo extra anteriormente formulado, para que seja homologado por este Juízo com fulcro a alcançar uma solução pacífica das contendas que envolvem as partes acima, nos lermos a seguir:

**a) os réus reconhecem a posse e domínio dos autores sobre uma área de terras com aproximadamente, no mínimo, 43 mil hectares, cujo tamanho real será apurado após as devidas medições e georreferenciamento e que incide sob a matrícula 1037;**

**b) acordam, também, que após concluídos os serviços de medição e georreferenciamento, com o escopo do definir precisamente a área do terreno, e, após retirar da referida área uma gleba de 21.000 ha que ficará para os autores, estes se obrigam a transmitir**

**aos réus o restante da área remanescente, independentemente da quantia que vier a ser apurada;**

c) Esclarece a Vossa Excelência que a referida matrícula 1037, foi anteriormente objeto de uma ação neste juízo, tombada sob n.º 100/08, atualmente processo n.º 0000273-37.2008.805.0081, lendo como autora a Algodoeira Goioerê Indústria e Comércio Ltda. (de propriedade dos requeridos) e como requeridos os ora autores, onde determinou a intimação do BNDES, pois receava que a mesma estivesse sobrepondo-se as áreas arrematadas pelo BNDES, objeto das matrículas 654 e 655 (Fazenda São João e Boa Vista), receio este que ficou afastado face à inexistência da suposta sobreposição."

O Juiz, por sua vez, na audiência de conciliação, no dia 25.06.2012, prolatou a seguinte decisão: "*que as partes, por seus advogados aqui presentes ratificaram o acordo feito através do instrumento particular de folhas 641 a 658 dos autos. Que disseram ainda ao Juiz que cada parte arcará com os honorários de seu respectivo advogado. Que o Juiz confirmou o acordo feito através do instrumento particular de folhas 641 a 658 e assegurou a transação que foi feita nos autos pelas partes todos os efeitos jurídicos legais, por sentença com resolução do mérito, com base no art. 269, inciso III, do CPC. Determino que seja expedido mandado judicial ao cartório do registro de imóveis e hipotecas desta cidade para que seja feita averbação da presente sentença na matrícula 1037, devendo certificar o cumprimento do mandado judicial. Determino, ainda, que sejam transladadas cópias do acordo e desta sentença para os autos n.º. 0000458-36.2012.805,0081 (Interdito Proibitório); n.º. 0000505-10.2012.805.0081 (Embargos de Terceiro); n.º. 0000573-57.2012.805.0081 (Ação de Reintegração de Posse) e processo n.º. 0000148-02.1990.805.0081 (Interdito Proibitório) declarando todos extintos por sentença de mérito nos termos do art. 269 \ inciso III, do CPC. Determino o cumprimento do acordo e arquivamento do processo. "* (doc. de fls. 82/83)

Embora se tratasse de demanda possessória, as partes, devidamente representadas por seus Patronos, decidiram por fim às disputas envolvendo vasta área na Região Oeste do Estado, reconhecendo não somente a posse, como o domínio em favor dos Apelantes, havendo o mesmo Juiz que homologou os termos da avença "*e assegurou à transação que foi feita nos autos pelas partes todos os efeitos jurídicos legais*" surpreendido com posicionamento posterior, entendendo que da homologação "*não constou a determinação de abertura das matrículas*".

**Outrossim, de acordo com a referida Matrícula, o imóvel era de propriedade do Recorrente (JOSÉ VALTER DIAS), tendo sido sua confrontação definida no Auto de Adjudicação, extraído do Processo n.º 388/90 (Inventário e Partilha dos bens deixados pelo falecimento de**

**Delfino Ribeiro Barros) que tramitou na Comarca de Formosa do Rio Preto, conforme doc. de fl. 1.312/1.314, cujo trecho segue transcrito:**

"Aos (25) vinte e cinco dias do mês de (03) março de 1997 (hum mil e novecentos e noventa e sete), nesta cidade e Comarca de Formosa de Rio Preto, Bahia, na Sala de Audiências do MM Juiz de Direito Substituto desta Comarca, Dr. Cláudio Fernandes de Oliveira, e comigo Escrivã, compareceu o sr. JOSÉ VALTER DIAS, brasileiro, casado, comerciante, Carteira de Identidade 1.406.775/SSP/BA, Inventariante dos bens deixados por falecimento de Delfino Ribeiro Barros, representado por seu advogado Bel. Hércio Moacyr Arbo, OAB/BA, no qual ADJUDICA sendo o mesmo deferido pelo MM. Juiz de Direito, os bens deixados no presente Inventário, lavrado o presente Auto de Adjudicação, para que o Inventariante possa transferir a matrícula/registro do Imóvel Fazenda José, localizada no Município e Comarca de Formosa de Rio Preto, Bahia, dentro dos limites seguintes: Ao Norte com o desaguador da Serra Geral, na divisa dos Estados de Piauí e Bahia, ao Sul, com a margem esquerda do Rio Sapão; Leste, com os sucessores de Suzano de Souza e sua mulher, D. Maria da Conceição Ribeiro (Zulmiro Avelino Ribeiro e Fazenda Bom Jarim) e Nelson Pulicce e Milton Luiz Homs; Oeste, com o divisor de águas da Serra Geral, nas divisas dos Estados da Bahia e Goiás (atualmente Tocantins), matriculado sob o nº 3.193, Livro/2-J Registra Geral, em 29.03.1985, no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita de Cássia, Bahia, para seu nome, na forma da Lei."

**Além disso, o Acordo determinou que, da área pertencente aos Recorrentes, 21.000 hectares permaneceriam sob sua propriedade e o restante seria transferido para o Sr. VICENTE MASHAIURO OKAMOTO e sua esposa AMÉLIA TOYOKO OKAMOTO.**

De mais a mais, a procuração outorgada por VICENTE MASHAHIRO OKAMOTO ao Bel. Andrey Alexandre Taggesell Gisotri conferiu "*amplos e ilimitados poderes para o foro em geral, com a cláusula ad judicium, a fim de que possa defender os interesses e direitos do outorgante perante qualquer Juízo, de primeiro ou segundo grau de jurisdição, repartição pública, autarquias, propondo ação competente em que o outorgante seja autor, e defendê-lo quando for réu, interessado ou requerido, seja em qual esfera do direito for, podendo transigir, desistir, recorrer, receber e dar quitação, confessar, firmar compromissos, e, vedado o substabelecimento, praticar todos os atos necessários para o bom e fiel cumprimento deste mandato, dando tudo por bom, firme e valioso*" (doc. de fls. 582), sendo eficaz, até que, eventualmente, ocorra a invalidação do quanto acordado<sup>3</sup>.

**Gize-se que o Acordo foi celebrado no bojo da Ação Possessória nº 0000157-61.1990.805.0081, havendo os Recorrentes concordado com a perda de 22.000 ha (vinte e dois mil hectares).**

Cumpra registrar, também, que, ao menos nestes autos, não há como arguir-se a nulidade do Acordo firmado, porquanto impertinente no Procedimento da Dúvida, pois, malgrado o entendimento esposado por este Colegiado seja proferido por órgão jurisdicional, não se trata de típico exercício de função judicial.

Tal interpretação é a que exsurge do disposto no art. 204 da LRP:

Art. 204 - A decisão da dúvida tem natureza administrativa e não impede o uso do processo contencioso competente.

De outra banda, encontra-se maduro o objeto do presente inconformismo para ser apreciado, não dependendo do deslinde da Ação Anulatória de nº 0000604-43.2013.805.0081.

**Entretanto, malgrado o Acordo esteja hígido a produzir efeitos, estes só abarcariam a divisão da propriedade pertencente ao Recorrente (JOSÉ VALTER DIAS), propriamente dita. Consequentemente, poderia ele, providenciar o desmembramento da matrícula sem que houvesse a determinação judicial, considerando que no teor do pacto celebrado e homologado judicialmente há o reconhecimento da posse e do domínio da propriedade objeto da Matrícula nº 1037.**

**De outra banda, não poderia o Recorrente (JOSÉ VALTER DIAS) providenciar novos desmembramentos da sua parte, inclusive, em nome de JOILSON GONÇALVES DIAS e da esposa deste, KENIA DA FRANÇA CAJANGO, sem que houvesse atos *inter vivos*, pois ambos são terceiros, mesmo considerando-se o fato do primeiro ser filho do Apelante, bem como seu procurador; tampouco a abertura das 18 Matrículas poderia incidir sobre a extensão total da área, pois somente lhe coube 21 mil hectares.**

Contudo, consoante os documentos de fls. 548/566, o Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa do Rio Preto efetuou o desmembramento integral da Fazenda São José (Matrícula 1037), nos termos seguintes: [...]

Ademais, o desmembramento que poderia ter sido providenciado pelo Recorrente (JOSÉ VALTER DIAS), em razão da propriedade, deveria observar os ditames da Lei nº 6.015/73, especificamente o art. 176, §1º, item 3, a e §§ 3º, 4º, 5º e 6º, que preveem a certificação pelo Incra dos memoriais descritivos e do georreferenciamento.

Vale ressaltar que a Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil - CNA ajuizou Ação Declaratória de Inconstitucionalidade (ADIN nº 4866) contra os parágrafos 3º, 4º e 5º do artigo 176 da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73), arguindo que os referidos dispositivos violariam o princípio

constitucional da propriedade privada, insculpido no art. 5º, inciso XXII, da Constituição Federal.

**Logo, a abertura de 10 (dez) matrículas em nome de JOILSON GONÇALVES DIAS e de 07 (sete) matrículas em nome de KENIA DA FRANÇA CAJANGO mostra-se totalmente irregular, posto que a propriedade não lhes pertence e não consta do Acordo nenhuma disposição de vontade *inter vivos* do proprietário JOSÉ VALTER DIAS, o que exigiria inclusive lavratura da escritura pública, consoante o art. 108 do Código Civil.**

**Até mesmo a única Matrícula aberta em nome de JOSÉ VALTER DIAS não subsiste, porquanto integrante da área total de 43.000 hectares**, que deveria ser dividida entre os litigantes, divisão esta precedida de delimitação com georreferenciamento especificando quais as partes que caberiam aos acordantes, com observância do disposto no art. 176, item 3, "a", §§ 3º, 4º, 5º e 6º, da Lei nº 6.015/73.

***Expositis*, NEGA-SE PROVIMENTO ao Recurso de Apelação**, revogando

se a antecipação dos efeitos da tutela deferida pela então eminente Relatora, e, por consequência, **JULGAM-SE PREJUDICADOS** os Embargos de Declaração nº 0001030-89.2012.805.0081/50000, o Agravo Regimental nº 0001030-89.2012.805.0081/50001, o Agravo Regimental nº 0001030-89.2012.805.0081/50004, o Agravo nº 0001030-89.2012.805.0081/50005 e o Agravo Regimental nº 0001030-89.2012.805.0081/50006. (Grifei)

Nesse cenário, é indene de dúvidas que a Portaria CCI 105/2015-GSEC está a causar instabilidade jurídica na região e a desconsiderar o imbróglgio jurídico e ações judiciais que recaem sobre as terras da Fazenda São José, sem respaldo jurídico para tanto.

#### **2.4. Ausência de contraditório e ampla defesa aos diretamente atingidos pela Portaria CCI 105/2015**

Se não bastassem os argumentos e circunstâncias já deduzidas nos tópicos antecedentes, um exame aprofundado dos autos revela, ainda, a ausência do contraditório e da ampla defesa aos que foram diretamente atingidos por ato administrativo.

É certo que em procedimentos de caráter objetivo, em que não se tem em vista a tutela de interesses individuais ou subjetivos, mas sim a legalidade de procedimentos ou atos administrativos (caráter genérico), cujos prejuízos afiguram-se meramente reflexo da

restauração do quadro de legalidade, o Conselho Nacional de Justiça tem firmado o entendimento de que a ausência de intimação de todos os potenciais interessados não acarreta afronta ao devido processo legal. Entretanto, em situações nas quais se delibera sobre situações jurídicas específicas que atingem um grupo de pessoas definido de forma direta e imediata, o devido processo legal exsurge por imposição constitucional (artigo 5º[6], LV, da CF/88), consoante pacífica jurisprudência do STF.

**EMENTA AGRAVO REGIMENTAL EM MANDADO DE SEGURANÇA. INTERPOSIÇÃO SOB A ÉGIDE DO CPC/1973. CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. OUTORGA DE DELEGAÇÃO A SUBSTITUTO, SEM CONCURSO PÚBLICO. SUSTENTADA OFENSA ÀS GARANTIAS DO DEVIDO PROCESSO LEGAL, DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. 1. A jurisprudência deste Supremo Tribunal Federal, atenta à viabilidade operacional dos órgãos de controle (Tribunal de Contas da União, Conselho Nacional de Justiça, Conselho Nacional do Ministério Público etc.), e à acertada delimitação das garantias constitucionais de natureza procedimental, firma-se no sentido de que, na hipótese de a atuação de instituições fiscalizatórias envolver apuração de espectro amplo, voltada à promoção de ajuste da conduta de entes ou órgãos fiscalizados aos ditames legais, sem deliberação imediata sobre situações específicas, não há necessidade de intimação, no âmbito interno do órgão de controle, de cada um dos potenciais interessados nos desdobramentos da decisão administrativa genérica a ser proferida. Precedentes. 2. Em tais hipóteses, incumbirá ao órgão ou ente fiscalizado, no intuito de verificar a subsunção de casos específicos ao genericamente determinado pelo órgão de controle, instaurar, posteriormente, em seu perímetro, contraditório individualizado e observar as demais garantias de índole procedimental. 3. No caso em tela, ante o caráter geral da apuração empreendida no PCA nº 2008.10.00.000885-5, impõe-se concluir, na ausência de objeto de deliberação suscetível de causar, de forma direta e imediata, gravame aos impetrantes, que não havia necessidade de que estes fossem intimados, pessoalmente ou por meio de advogado, a respeito da**

**data designada para o julgamento no Conselho Nacional de Justiça, facultado, por óbvio, o acompanhamento voluntário do referido processo administrativo, que, segundo se extrai dos documentos acostados aos autos, sempre contou com publicidade adequada.** 4. Ainda que se reputasse devida a prévia intimação dos impetrantes no mencionado PCA, pessoalmente ou por seu advogado, forçoso seria concluir, presente a diretriz traçada no brocardo “pas de nullité sans grief”, que a decretação de nulidade por cerceamento de defesa exigiria demonstração de prejuízo concreto, o que não ocorreu, considerada a natureza genérica da decisão proferida pelo CNJ, limitada a determinar a observância, pelo Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, autoridade delegante, da exigência constitucional de concurso para ingresso e remoção na atividade notarial e de registro, sem redundar em imediata desconstituição de delegações específicas, providência deixada a cargo da Corte estadual capixaba, após exame individualizado de cada situação. Agravo regimental conhecido e não provido. (MS 27571 AgR-segundo, Relator(a): Min. ROSA WEBER, Primeira Turma, julgado em 03/05/2016, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-197 DIVULG 14-09-2016 PUBLIC 15-09-2016 - Grifei)

A Lei 9.784[7], de 29 de janeiro de 1999, aplicada por analogia à espécie, não destoia dessa compreensão:

Art. 28. Devem ser objeto de intimação os atos do processo que resultem para o interessado em imposição de deveres, ônus, sanções ou restrição ao exercício de direitos e atividades e os atos de outra natureza, de seu interesse.

Diante disso, é de rigor reconhecer que a forma erigida pelo TJBA para cancelar as matrículas 726 e 727 e seus desdobramentos viola os preceitos legais e as garantias do devido processo legal e do contraditório e da ampla defesa.

## **2.5. A possível desorientação patrimonial como desdobramento da Portaria CCI 105/2015**

Por último, e já caminhando para o final deste voto, verifico que após o pedido de vista formulado por esta Relatora foram

juntados aos autos documentos que, s.m.j., denotam acentuada evolução patrimonial de proprietário de terras da Fazenda São José como decorrência do ato administrativo em questão - Portaria CCI 105/2015.

Um exame dos impressos cadastrados sob as Ids 2963669, 2963684 e 2963674 indica: i) o surgimento da empresa *JJF Holding de Investimentos e Participações Ltda.*, “cuja sociedade é formada por Joílson Gonçalves Dias [filho de José Valter Dias], Geciane Souza Maturino dos Santos e José Valter Dias [proprietário da matrícula 1037], **com capital social composto pelas propriedades rurais relativas às questionadas matrículas abertas pela suspeita Portaria 105/2015**” (Id 2963674); ii) a realização de instrumento particular de acordo sobre área de terras rurais situadas no Município de Formosa do Rio Preto/BA, com extensão aproximada de 250.000ha (Id 2963669); e iii) o acionamento da Promotoria de Justiça de Formosa do Rio Preto/BA para fins de investigação dos possíveis ilícitos praticados, notadamente, quanto à transferência dos imóveis rurais para a *JJF Holding de Investimentos e Participações Ltda.*, à constituição da empresa e à “integralização do vultoso capital de R\$581.700.000,00 (quinhentos e oitenta e um milhões e setecentos mil reais), com possível sonegação de impostos federais, estaduais e municipais.” (Id 2963674).

As datas de constituição da *JJF Holding de Investimentos e Participações Ltda.* (28.6.2016), do acordo particular firmado sobre as áreas (14.6.2017), e o objeto, partes e termos dos aludidos instrumentos, de fato, causam e espécie e ratificam uma única conclusão: a Portaria CCI 105/2015 motiva, acarreta e promove o descontrole dos registros imobiliários da região, bem como favorece a instauração de um quadro patrimonial que não se compatibiliza com a cadeia dominial dos imóveis, em evidente descompasso com o ordenamento jurídico.

### 3. Conclusão

Com efeito, a judicialização da matéria constitui óbice intransponível ao CNJ, conforme entendimentos desta Casa. No entanto, este argumento somente se mostra inteligível se semelhante raciocínio for replicado ao TJBA, quando este atua em sua via administrativa. Isto é, a judicialização da matéria não pode impedir a

intervenção do CNJ de um lado, e admitir a atuação irrestrita do Tribunal, de outro. Tampouco, possibilitar a edição de um ato administrativo com o fim deliberado de cancelar matrículas e desconstituir títulos vigentes há mais de três décadas.

Nos termos da fundamentação antecedente, a nulidade da Portaria CCI 105/2015 restou demonstrada ante o farto conjunto probatório coligido aos autos. Como visto, o ato i) tangencia ações judiciais que recaem sobre a Fazenda São José; ii) desconsidera o tempo transcorrido entre a abertura das matrículas dos imóveis e a determinação do TJBA de cancelamento destas; iii) ignora o possível preenchimento dos requisitos da usucapião, questão a ser dirimida em ação judicial própria; iv) inobserva os preceitos das Leis 6.379/79 e 6.015/73; v) descarta-se para o fato de que as terras em apreço não são públicas ou devolutas (insuscetíveis de usucapião), em contraponto à situação examinada por este Conselho no PP 0001943-67.2009.2.00.0000 e utilizado pelo Conselho da Magistratura do TJBA como paradigma; e vi) viola os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Por essas razões, com a devida vênia aos que possam entender de modo diverso, tenho que o restabelecimento da ordem pelo Conselho Nacional de Justiça para prestigiar os princípios da eficiência e da segurança jurídica, evitar interferência na atividade jurisdicional e afastar o risco de decisões conflitantes entre as esferas administrativa e judicial, é medida que se impõe.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido** para anular a Portaria 105/2015 e determinar ao Tribunal de Justiça do Estado da Bahia que se abstenha de efetuar o cancelamento administrativo das matrículas 726 e 727 e delas decorrentes, consoante argumentos acima expendidos.

Encaminhe-se cópia desta decisão ao Ministério Público Federal para providências que entender cabíveis, em face dos indícios de ilícitos praticados e indicados no tópico 2.5 deste voto.

É como voto.

Brasília, data registrada no sistema.

**Maria Tereza Uille Gomes**

Conselheira

**ANEXO A**  
**(RESUMO DO VOTO)**

**VOTO VISTA**

**A EXMA. SRA. CONSELHEIRA MARIA TEREZA UILLE GOMES:** Trata-se de Recurso Administrativo em Pedido de Providências, no qual Bom Jesus Agropecuária Ltda. e Outros se insurgem contra a Portaria 105, de 30 de julho de 2015, da Corregedoria das Comarcas do Interior do Estado da Bahia (CCI/BA), que i) cancelou as matrículas dos imóveis de nos. 726 e 727 e seus respectivos desmembramentos, oriundas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita de Cássia/BA, e ii) determinou a regularização do imóvel de matrícula 1037, assentada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA.

**1. Breve histórico: cadeia dominial dos imóveis, processos de inventário e partilha, Portarias TJBA 909/2007, 226/2008 e 105/2015**

**1.1. Imóvel de matrícula 1037**

O imóvel de matrícula 1037 (matrícula originária 3194), atribuída a José Valter Dias, tem origem no espólio de Delfino Ribeiro Barros - Processo de Inventário e Partilha 388/90. Os limites territoriais do imóvel são: **ao Norte:** com o desaguar da Serra Geral, na divisa dos Estados de Piauí e Bahia; **ao Sul:** com a margem esquerda do Rio Sapão; **a Leste:** com os sucessores de Suzano Ribeiro de Souza e sua mulher d. Maria da Conceição Ribeiro; e **a Oeste:** com o divisor de águas da Serra, nas divisas dos Estados da Bahia e Goiás (atualmente Tocantins), adquiridas pelo “de-cujus” no inventário e arrolamento de seus falecidos pais Eustáquio Ribeiro de Souza e Margarida de Souza Barros.

Em 4.8.1983, Delfino Ribeiro Barros veio a falecer. Presumivelmente, as terras em comento caberiam a seus sucessores. Todavia, em face de cessão de direitos hereditários promovida pelos herdeiros em favor de José Valter Dias, este requereu ao Juízo da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA a adjudicação das terras (Processo de Inventário e Partilha 388/90).

No dia 25.3.1997, o pleito foi acolhido pelo magistrado (Juízo da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA). Como decorrência dessa decisão judicial, foi realizada a averbação do Auto de Adjudicação à matrícula do imóvel 3194.

## **1.2. Imóveis de Matrículas 726 e 727**

As matrículas 726 e 727, de **20.12.1978**, remontam ao senhor Suzano Ribeiro de Souza, também então proprietário de parcelas de terras da Fazenda São José, assentadas sob a matrícula de número primitivo 54 (20.6.1877), convertida, posteriormente, na matrícula 395.

Suzano Ribeiro de Souza faleceu em janeiro de 1890. A partilha de bens correu **no Juízo de Corrente-PI**, homologada em **2.9.1890**.

No ano de 1978, porém, a feitura de um assentamento falso de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, como se verá adiante, promovido aproximadamente 85 anos após seu falecimento, engendrou a abertura de inventário fraudulento (o Inventário 2703/1978); a prática de inúmeros registros de matrículas (matrículas 726, 727 e outras); discussões judiciais acerca de propriedade e posse, das quais se destaca a Ação Possessória 00000157-61.1990.8.05.0081 relacionada pelo ilustre Relator em seu voto; propositura de ação de nulidade de assentamento de óbito pelo Ministério Público do Estado da Bahia (Processo Judicial 1781, de 2005); e a edição de Portarias pelo TJBA, para fins de controle administrativo das matrículas, dentre as quais, a Portaria CCIBA 105/2015, objeto dos PP 7396-96 e 7368-31.

## **1.3. Inventário e Partilha 2703/1978 e Ação de Nulidade de Assentamento de Óbito de Suzano Ribeiro de Souza (Processo 1781/2005)**

Em 1978, David Czertok e Albertoni de Lemos Bloisi, fazendo se passar por cessionários de direitos hereditários de Suzano Ribeiro de Souza (falecido em janeiro de 1890), deram início ao processo de Inventário 2703/1978.

A partir de certidão falsa de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, que indicava o seu falecimento em 14.3.1894, pleitearam ao **Juízo**

da Comarca de Santa Rita de Cássia/BA a adjudicação do imóvel de matrícula 54.

Em 13.12.1978, após a avaliação dos bens, a consolidação do Auto de Partilha e o recolhimento dos impostos, procedeu-se ao julgamento do feito com sentença favorável (j. 13.12.1978) a David Czertok e Albertoni de Lemos Bloisi.

No mês de julho de 2005, contudo, cerca de 25 anos após a partilha de bens levada a efeito pelo Inventário 2703/1978, o Ministério Público do Estado da Bahia requereu ao Juízo da Comarca de Corrente-PI a apreciação e a declaração de nulidade do assento de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, lavrado em 15.9.1977 (Ação de Nulidade de Assentamento de Óbito 1781/2005).

O pedido foi julgado procedente pelo Juízo (j. 31.8.2006), ocasião em que também se determinou ao 2º Cartório do Registro Civil a averbação da sentença e adoção das medidas necessárias à sua efetivação. **1.4. Portarias TJBA 909/2007, 226/2008 e 105/2015**

#### **1.4.1. Portaria 909, de 19 de dezembro de 2007**

O Ministério Público do Estado da Bahia, paralelamente à ação de nulidade de assentamento de óbito relatada acima, solicitou à Corregedoria Geral da Justiça/BA fossem declaradas inexistentes e canceladas as matrículas e os registros do imóvel rural Fazenda São José, vinculados aos números 726 e 727 e os deles derivados.

O pedido ministerial foi deferido pela CGJ/BA, resultando a edição da Portaria 909/2007

#### **1.4.2. Portaria 226, de 10 de março de 2008**

Passados três meses da edição da Portaria 909/2007, a CGJ/BA, por sua Desembargadora Telma Laura Silva Britto, concluiu pela necessidade de revogação da Portaria 909/2007.

O *status quo* foi restabelecido no Estado da Bahia e as matrículas dos imóveis de números 726 e 727, e registros subsequentes, mantidos por seus próprios termos.

#### **1.4.3. Portaria 105, de 30 de julho de 2015**

A Portaria 105/2015, objeto propriamente dito destes autos, foi editada pela Corregedoria das Comarcas do Interior da Bahia (CCI/BA) aproximadamente 7 (sete) anos após a publicação das Portarias 909/2007 e 226/2008.

O fato ensejador de sua edição decorreu do Processo Administrativo TJ-ADM 2015/26356, no qual José Valter Dias (proprietário do imóvel de matrícula 1037, tópico 1.1) reclamava a decretação de nulidade das matrículas 726 e 727 e registros subsequentes, pelas mesmas razões apresentadas pelo MP/BA à CGJ/BA.

A Corregedoria das Comarcas do Interior/BA acolheu a pretensão formulada para editar a Portaria 105/2015.

## **2. Mérito**

Uma leitura dos dispositivos da Portaria CCI 105/2015 e dos tópicos antecedentes conflui para o entendimento de que, no ano de 2015/2016, o TJBA entendeu por bem revalidar a Portaria 909/2007 e determinar o cancelamento administrativo das matrículas 726 e 727, e delas decorrentes, além de deliberar pela regularização do imóvel de matrícula 1037.

Um exame preambular do Acórdão proferido pelo Conselho da Magistratura/TJBA pode nos levar à conclusão de que o cancelamento das matrículas em apreço constitui mera decorrência da declaração de nulidade do assentamento de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, pelo Juízo da Comarca de Corrente-PI (j. 31.8.2006, vide tópico 1.3 deste voto).

Com efeito, quatro circunstâncias de grande relevância favorecem essa compreensão, a saber:

- 1)** a utilização de certidão fraudulenta de óbito de Suzano Ribeiro de Souza por David Czertok e Albertoni de Lemos Bloisi, para a abertura do Inventário 2703/1978;
- 2)** a adjudicação das terras de registro primitivo 54 a David Czertok e Albertoni de Lemos Bloisi, por sentença prolatada em 13.12.1978;
- 3)** a propositura de ação de nulidade de assentamento de óbito pelo MP/BA, em 2005 (Processo 1781/2005 - cerca de 27 anos após a consolidação dos fatos); e
- 4)** o reconhecimento judicial da nulidade do assentamento de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, no ano de 2006.

Entretanto, há nos autos robusta documentação que não pode passar despercebida por este Conselho, sobretudo se consideradas: as ações judiciais que recaem sobre o imóvel Fazenda São José; o tempo transcorrido entre a abertura das matrículas (1978) e a determinação do TJBA (2015); as sucessivas oscilações de entendimento da CGJ/BA (2007,

2008 e 2015), as quais afetam nitidamente a segurança jurídica e a paz social; e a ausência de contraditório e ampla aos diretamente atingidos pela Portaria 105/2015, tudo, a respaldar a impossibilidade de se cancelar, *in casu*, pela via administrativa, as matrículas 726 e 727, e seus desdobramentos, ou de se determinar a regularização da matrícula 1037, tal como o fez o TJBA.

## **2.1. Ações judiciais que recaem sobre o imóvel Fazenda São José**

Neste particular, o argumento inicial defendido pelo ilustre Corregedor Nacional de Justiça para o não conhecimento do pedido está adstrito à existência da Ação Possessória 00000157-61.1990.8.05.0081.

De fato, a judicialização da matéria constitui óbice intransponível ao CNJ, consoante pacífica jurisprudência desta Casa. No entanto, parece-nos que este argumento somente se sustenta se o mesmo raciocínio for estendido ao TJBA, quando atua administrativamente. Noutros termos, se a questão de fundo destes autos tangencia ação judicial e obstaculiza a intervenção do CNJ, semelhantemente deve impedir a ingerência do Conselho da Magistratura/TJBA.

Na esteira desse raciocínio, peço vênias ao ilustre Relator para relacionar outros 15 processos judiciais (vide voto) que tramitam/tramitaram perante o Poder Judiciário local que, a meu ver, impedem o cancelamento das multicitadas matrículas pela via administrativa, sob o fundamento da judicialização da matéria.

## **2.2. As sucessivas oscilações de entendimento do Tribunal e o tempo transcorrido entre a abertura das matrículas e a determinação do TJBA**

Malgrado os judiciosos argumentos do Conselho da Magistratura do TJBA consolidados no Acórdão 0022546-15.2015.8.05.0000, há nos autos relevantíssimas peculiaridades que afastam a aplicação do artigo 214, *caput*, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), que admite a invalidação de registro nulo de pleno direito, e o precedente firmado por este Conselho, utilizado pelo TJBA como fundamento de decidir.

A primeira, é a de que entre a abertura das matrículas e a determinação do TJBA já se transcorreram mais de três décadas (1978 a 2015), tempo suficiente e capaz de atingir terceiros de boa fé e proporcionar o preenchimento dos requisitos da usucapião. Isto, com a devida vênias aos que possam entender de outra maneira, por si só, impede a anulação do registro na seara administrativa, dada a higidez formal dos títulos por todo

esse longo período, e a necessidade de se evitar a destruição de direitos e salvaguardar as situações construídas. Nesse sentido, é o que preceitua o § 5º do artigo 214 da Lei 6.015/1973:

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

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

A segunda peculiaridade, e não menos importante, é a de que o caso em tela **não diz respeito a grilagem de terras públicas** ou devolutas, insusceptíveis de usucapião, como o foi na situação apreciada pela Corregedoria Nacional de Justiça, nos autos do Pedido de Providências 0001943-67.2009.2.00.0000. No aludido PP, conforme já antecipado, a CN determinou o cancelamento de inúmeras matrículas imobiliárias do Estado do Pará com o fim de regularizar uma caótica situação fundiária envolvendo terras públicas.

O cancelamento, de fato, ocorreu pela via administrativa, entretanto, com fundamento nas Constituições Federais vigentes à época da apropriação das terras públicas e na limitação territorial para alienação de terras sem autorização do Poder Legislativo. Vale dizer, que o cancelamento determinado exsurgiu da impossibilidade jurídica da atividade administrativa de registro, porquanto independente dos interesses das partes ou de terceiros que viessem a ser alcançados por seus efeitos (bens públicos). É o que se depreende do julgamento proferido pela Primeira Turma do Supremo Tribunal Federal, no MS 31.681/DF, impetrado contra a ordem emanada pela CN no PP 0001943-67.2009.2.00.0000, e da Representação 1070/DF, proposta contra a Lei 6.739/1979.

### **2.3. A regularização da matrícula 1037 como desdobramento da vigência da Portaria 105/2015**

A impossibilidade de se determinar a regularização da matrícula 1037 tal como o fez o TJBA é evidente e carece de maior digressão.

Conforme exposto no tópico 1.1 deste voto, o imóvel de matrícula 1037, atribuída a José Valter Dias, compreende parcela de terras da Fazenda São José, de área aproximada de 43.000ha, advinda de Delfino Ribeiro Barros, a partir de cessão de direitos hereditários.

Entretanto, uma rápida leitura da averbação procedida ao imóvel em cumprimento aos ditames da Portaria CCI 105/2015-GSEC demonstra que a propriedade de área inicial de 43.000ha passou a contar com 366.862,6953ha, sem determinação judicial nesse sentido ou outra circunstância apta a justificar tamanha modificação, donde se conclui facilmente que o ato ora impugnado está inquinado de vício e acirra a disputa de terras na região e as relações jurídicas daí decorrentes.

Um exame detido da Apelação 0001030-89.2012.8.05.0081 fortalece o entendimento quanto aos nefastos efeitos ocasionados pelo Tribunal com o cancelamento administrativo perpetrado.

Conforme se infere do julgamento do citado feito, ao apreciar a viabilidade de o sr. José Valter Dias desmembrar a matrícula 1037 a terceiros, o TJBA concluiu pela impossibilidade de acolhimento do pleito porque José Valter Dias desistiu de 22.000ha dos 43.000ha que lhe eram de direito (área total, advinda do Processo de Inventário 388/90), em acordo homologado no bojo da Ação Possessória 0000157-61.1990.805.00081.

Nesse cenário, é indene de dúvidas que a Portaria CCI 105/2015-GSEC está a causar instabilidade jurídica na região e a desconsiderar o imbróglgio jurídico e ações judiciais que recaem sobre as terras da Fazenda São José, sem respaldo jurídico para tanto.

#### **2.4. Ausência de contraditório e ampla defesa aos diretamente atingidos pela Portaria CCI 105/2015**

Se não bastassem os argumentos e circunstâncias já deduzidas nos tópicos antecedentes, um exame aprofundado dos autos revela, ainda, a ausência do contraditório e da ampla defesa aos que foram diretamente atingidos por ato administrativo.

É certo que em procedimentos de caráter objetivo, em que não se tem em vista a tutela de interesses individuais ou subjetivos, mas sim a legalidade de procedimentos ou atos administrativos (caráter genérico), cujos prejuízos afiguram-se meramente reflexo da restauração do quadro de legalidade, o Conselho Nacional de Justiça tem firmado o entendimento de que a ausência de intimação de todos os potenciais interessados não acarreta afronta ao devido processo legal. Entretanto, em situações nas quais se delibera sobre situações jurídicas específicas que atingem um grupo de pessoas definido de forma direta e imediata, o devido processo legal exsurge por imposição constitucional (artigo 5º, LV, da CF/88), consoante pacífica jurisprudência do STF (MS 27571/DF). A Lei 9.784/1999, aplicada por analogia à espécie, não destoa dessa compreensão (art. 28).

Assim, é de rigor reconhecer que a forma erigida pelo TJBA para cancelar as matrículas 726 e 727 e seus desdobramentos viola os preceitos legais e as garantias do devido processo legal e do contraditório e da ampla defesa.

## **2.5. A possível desorientação patrimonial como desdobramento da Portaria CCI 105/2015**

Por último, e já me caminhando para o final, verifico que após o pedido de vista formulado por esta Relatora foram juntados aos autos documentos que, s.m.j., denotam acentuada evolução patrimonial de proprietário de terras da Fazenda São José como decorrência do ato administrativo em questão – Portaria CCI 105/2015.

Um exame dos impressos cadastrados sob as Ids 2963669, 2963684 e 2963674 indica: i) o surgimento da empresa *JJF Holding de Investimentos e Participações Ltda.*, “cuja sociedade é formada por Joílson Gonçalves Dias [filho de José Valter Dias], Geciane Souza Maturino dos Santos e José Valter Dias [proprietário da matrícula 1037], **com capital social composto pelas propriedades rurais relativas às questionadas matrículas abertas pela suspeita Portaria 105/2015**” (Id 2963674); ii) a realização de instrumento particular de acordo sobre área de terras rurais situadas no Município de Formosa do Rio Preto/BA, com extensão aproximada de 250.000ha (Id 2963669); e iii) o acionamento da Promotoria de Justiça de Formosa do Rio Preto/BA para fins de investigação dos possíveis ilícitos praticados, notadamente, quanto à transferência dos imóveis rurais para a *JJF Holding de Investimentos e Participações Ltda.*, à constituição da empresa e à “integralização do vultoso capital de R\$581.700.000,00 (quinhentos e oitenta e um milhões e setecentos mil reais), com possível sonegação de impostos federais, estaduais e municipais.” (Id 2963674).

As datas de constituição da *JJF Holding de Investimentos e Participações Ltda.* (28.6.2016), do acordo particular firmado sobre as áreas (14.6.2017), e o objeto, partes e termos dos aludidos instrumentos, de fato, causam e espécie e ratificam uma única conclusão: a Portaria CCI 105/2015 motiva, acarreta e promove o descontrole dos registros imobiliários da região, bem como favorece a instauração de um quadro patrimonial que não se compatibiliza com a cadeia dominial dos imóveis, em evidente descompasso com o ordenamento jurídico.

## **3. Conclusão**

Com efeito, a judicialização da matéria constitui óbice intransponível ao CNJ, conforme entendimentos desta Casa. No entanto, este argumento somente se mostra inteligível se semelhante raciocínio for replicado ao TJBA, quando este atua em sua via administrativa. Isto é, a judicialização da matéria não pode impedir a intervenção do CNJ de um lado, e admitir a atuação irrestrita do Tribunal, de outro. Tampouco, possibilitar a edição de um ato administrativo com o fim deliberado de cancelar matrículas e desconstituir títulos vigentes há mais de três décadas.

Nos termos da fundamentação antecedente, a nulidade da Portaria CCI 105/2015 restou demonstrada ante o farto conjunto probatório coligido aos autos. Como visto, o ato i) tangencia ações judiciais que recaem sobre a Fazenda São José; ii) desconsidera o tempo transcorrido entre a abertura das matrículas dos imóveis e a determinação do TJBA de cancelamento destas; iii) ignora o possível preenchimento dos requisitos da usucapião, questão a ser dirimida em ação judicial própria; iv) inobserva os preceitos das Leis 6.379/79 e 6.015/73; v) descarta-se para o fato de que as terras em apreço não são públicas ou devolutas (insuscetíveis de usucapião), em contraponto à situação examinada por este Conselho no PP 0001943-67.2009.2.00.0000 e utilizado pelo Conselho da Magistratura do TJBA como paradigma; e vi) viola os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Por essas razões, com a devida vênia aos que possam entender de modo diverso, tenho que o restabelecimento da ordem pelo Conselho Nacional de Justiça para prestigiar os princípios da eficiência e da segurança jurídica, evitar interferência na atividade jurisdicional e afastar o risco de decisões conflitantes entre as esferas administrativa e judicial, é medida que se impõe.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido** para anular a Portaria 105/2015 e determinar ao Tribunal de Justiça do Estado da Bahia que se abstenha de efetuar o cancelamento administrativo das matrículas 726 e 727 e delas decorrentes, consoante argumentos acima expendidos.

Encaminhe-se cópia desta decisão ao Ministério Público Federal para providências que entender cabíveis, em face dos indícios de ilícitos praticados e indicados no tópico 2.5 do voto.

É como voto.

Brasília, data registrada no sistema.

**Maria Tereza Uille Gomes**

Conselheira

**ANEXO B**

**(VOTO VISTA ESQUEMATIZADO)**

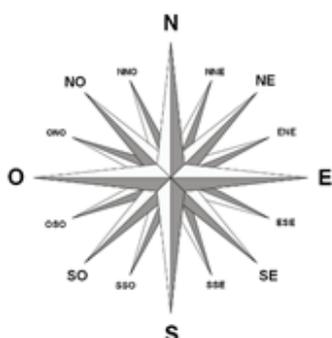
**VOTO VISTA**

**A EXMA. SRA. CONSELHEIRA MARIA TEREZA UILLE GOMES:** Trata-se de Recurso Administrativo em Pedido de Providências, no qual Bom Jesus Agropecuária Ltda. e Outros se insurgem contra a Portaria 105, de 30 de julho de 2015, da Corregedoria das Comarcas do Interior do Estado da Bahia (CCI/BA), que i) cancelou as matrículas dos imóveis de nos. 726 e 727 e seus respectivos desmembramentos, oriundas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rita de Cássia/BA, e ii) determinou a regularização do imóvel de matrícula 1037, assentada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA.

**1. Imóvel de matrícula 1037**

O imóvel de matrícula 1037, atribuída a José Valter Dias, tem origem no espólio de Delfino Ribeiro Barros, então proprietário de uma parcela de terras da Fazenda São José, advindas da sucessão de Eustáquio Ribeiro de Souza (pai de Delfino Ribeiro Barros, matrícula originária 3194, de 29.3.1985.

**Limites territoriais Matrícula 1037**



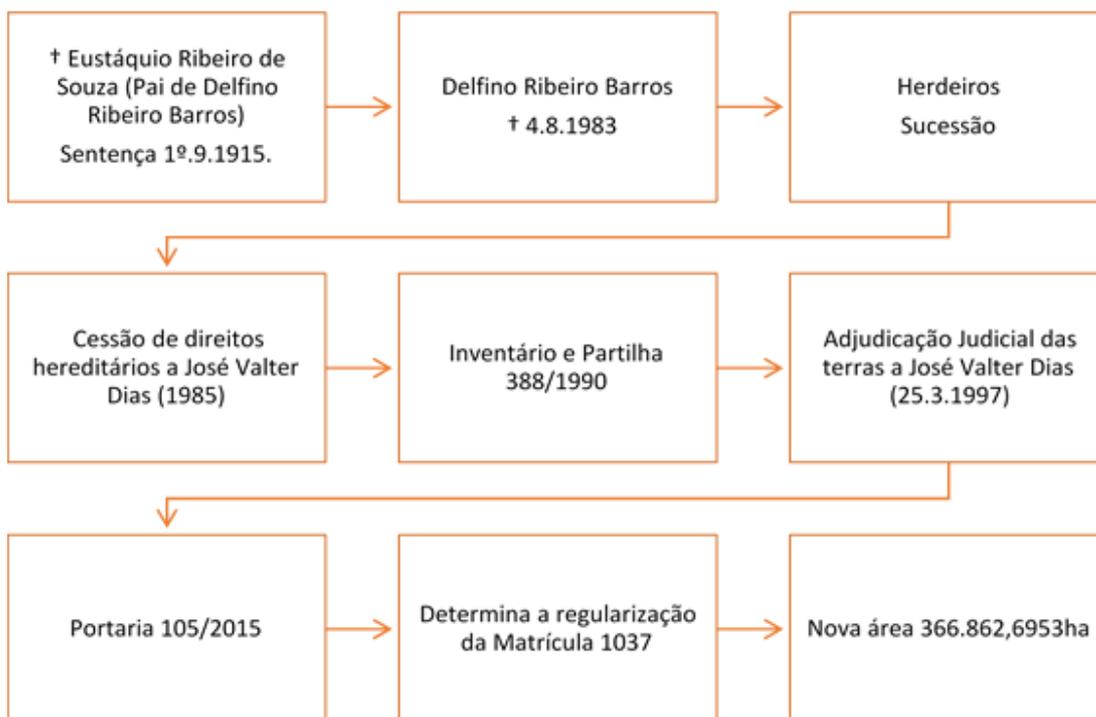
**Ao Norte:** com o desaguar da Serra Geral, na divisa dos Estados de Piauí e Bahia;

**Ao Sul:** com a margem esquerda do Rio Sapão;

**A Leste:** com os sucessores de SUZANO RIBEIRO DE SOUZA e sua mulher d. Maria da Conceição Ribeiro;

**A Oeste:** com o divisor de águas da Serra, nas divisas dos Estados da Bahia e Goiás (atualmente Tocantins), adquiridas pelo “de-cujus” [Delfino Ribeiro Barros] no inventário e arrolamento de seus falecidos pais EUSTÁQUIO RIBEIRO DE SOUZA e MARGARIDA DE SOUZA BARROS.

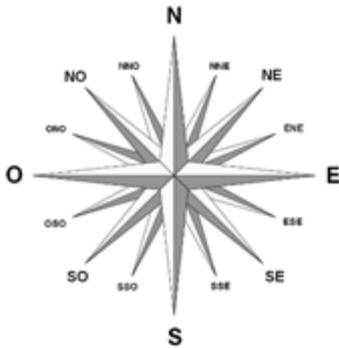
**Área total inicial: 44.000ha**

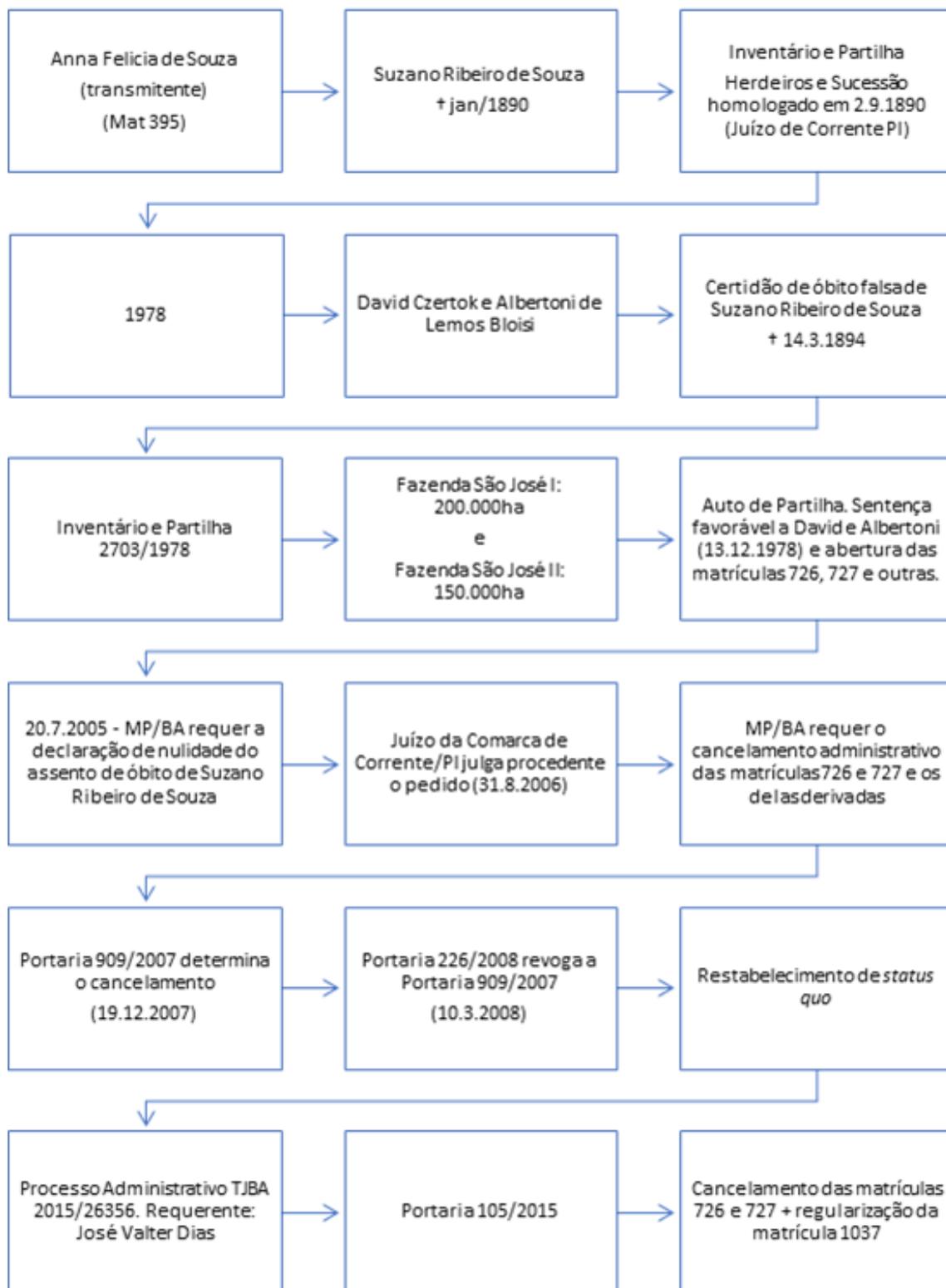


## 2. Imóveis de Matrículas 726 e 727

As matrículas 726 e 727, de **20.12.1978** (Ids 2084193 e 2084194, PP 7368-31), remontam ao senhor Suzano Ribeiro de Souza, também então proprietário de parcelas de terras da Fazenda São José, assentadas sob a matrícula de número primitivo 54 (20.6.1877), convertida, posteriormente, na matrícula 395.

Limites territoriais Matrícula 395	<p>Sita á margem esquerda do rio Sapão, com tres legoas de extensão ao correr do mesmo rio, com todos os seus fundos na direção do Termo do Parnaguá, Estado do Piauí. <b>Proprietário:</b> SUZANO RIBEIRO DE SOUZA. Transmitentes: ANNA FELICIA DE SOUZA. Valor: 950\$000 (novecentos e cinquenta mil reis). Registro anterior: N° 54 do livro de Transcrição dos Imóveis da antiga Comarca de Santa Rita Rio Preto, existente neste Cartório.</p>
------------------------------------	---





### 3. Histórico ilustrativo das questões deduzidas nos autos

Matrícula 1037. Origem: inventário de Delfino Ribeiro Barros (então proprietário de parcela de terras da Fazenda São José. Matrícula originária 3.194)

Matrículas 726 e 727. Origem: inventário de Suzano Ribeiro de Souza (então proprietário de parcela de terras da Fazenda São José. Matrícula originária: 395, nº primitivo 54)

1978

- David Caertok e Albertoni de Lemos Blois, fazendo-se passarem por cessionários de direitos hereditários de Suzano Ribeiro de Souza (+ jan/1890) e a partir de certidão falsa de óbito (+ 14.3.1894) dão início ao Processo de Inventário 2703/1978 com vistas à adjudicação do imóvel de matrícula 54 (matrícula 395)
- Juízo da Comarca de Santa Rita prolatou sentença favorável ao pleito, o que resulta na abertura das matrículas 726 e 727

1983

- + Delfino Ribeiro Barros, então proprietário de parcela da Fazenda São José (Matrícula originária 3194)

1990

- Jose Valter Dias, em face de direitos hereditários dos sucessores de Delfino Ribeiro Barros, requer a adjudicação de parcela das terras da Fazenda São José (Matrícula 3194).

1997

- O pedido de Jose Valter Dias é acolhido pelo Juízo da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA (25.3.1997). Como decorrência, foi realizada a averbação do Auto de Adjudicação (atual matrícula 1037).

2005

- Ministério Público da Bahia pede ao Juízo da Comarca de Corrente/PI a declaração de nulidade do assentamento de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, lavrado em 1977.

2006

- O Juízo de Corrente/PI julga procedente e declara nulo o assentamento de óbito de Suzano Ribeiro de Souza, lavrado em 1977.

2007

- O MP/BA, paralelamente à ação de nulidade de assentamento de óbito, formula pedido ao TJBA para fossem declaradas inexistentes e canceladas as matrículas 726 e 727. O TJBA acolhe o pedido e edita a Portaria 909/2007.

2008

- A Corregedoria do TJBA revoga a Portaria 909/2007 e restabelece a vigência das matrículas 726 e 727.

2015

- Jose Valter Dias (proprietário da matrícula 1037) requer à Corregedoria das Comarcas do Interior da Bahia o cancelamento das matrículas 726 e 727. O pedido é acolhido e editada a Portaria 105/2015.

2016

- Como decorrência da Portaria 105/2016, procede-se à "regularização do imóvel" que deixa de contar com 43.000ha e passa a contar com 366.862,6953ha.

2016

- Surgimento da *JJF Holding de Investimentos e Participações Ltda.* (28.6.2016), cuja sociedade é formada Jose Valter Dias (proprietário da matrícula 1037), seu filho e Geciane Souza Maturino, com capital social composto pelas propriedades rurais decorrentes do ato do TJBA (portaria 105/2015);
- Acordo particular sobre área de terras rurais situadas no Município de Formosa do Rio Preto, com extensão aproximada de 250.000ha;

Fazenda São José						
Limites Territoriais (matrícula originária 54 > 395 > 726 e 727)		Fazenda denominada São José sita à margem esquerda do rio Sapão, com tres legoas de extensão ao correr do mesmo rio, com todos os seus fundos na direção do Termo do Parnaguá, Estado do Piauí. Proprietário: Suzano Ribeiro de Souza. Transmitedores: Anna Felicia de Souza. Valor: 9505000 (novecentos e cinquenta mil reis). Registro anterior: N° 54 do livro de Transcrição dos Imóveis da antiga Comarca de Santa Rita Rio Preto.				
Matrículas 726 e 727						
Origem: Suzano Ribeiro de Souza						
Tempo	Ano	Matrícula	Data	Titular	Area	Obs.
88 anos	1870	54	15.1.1870	Anna Felicia de Souza	s/ definição (limites territoriais)	Transmitedora a Suzano Ribeiro de Souza. Registrada Santa Rita/BA 20.6.1887.
	1890	395	Jan/1890	Suzano Ribeiro de Souza	idem	† jan/1890 > Inventário e Partilha > Herdeiros e Sucessão homologada em 2.9.1890 (Juízo de Corrente/PI).
	1908	395	16.1.1908	Herdeiros de Suzano Ribeiro de Souza	idem	† Maria da Conceição Ribeiro (viúva).
	1977	395	15.9.1977		idem	David Czertok e Albertoni de Lemos Bloisi > Lavratura de certidão de óbito de Suzano Ribeiro de Souza †14.3.1894 - Registro civil Comarca de Corrente/PI.
	1978	395	20.12.1978	David Czertok e Albertoni de Lemos Bloisi	350.000ha (área aprox. declarada)	Fazendo-se passarem por cessionários de direitos hereditários de Suzano Ribeiro de Souza > início inventário 2703/1978 > Pedem ao juízo de Santa Rita de Cássia/BA a adjudicação do imóvel de matrícula originária 54 > Sentença favorável em 13.12.1978.
	1979	726 e 727 e Outras				Desmembramento do imóvel e abertura das matrículas 726, 727 e outras.
26 anos	1990		29.5.1990			Ação Possessória 000157-61.1990.8.05.0081
	2005		20.7.2005			MP/BA pede ao Juízo Corrente/PI a declaração de nulidade do assentamento de Suzano Ribeiro de Souza lavrado em 1977.
	2006		31.8.2006			Juízo de Corrente/PI julga procedente o pedido e declara nulo o assentamento de óbito de Suzano Ribeiro > Determina averbação da sentença e adoção das demais formalidades à plenitude do ato.
	2007		19.12.2007	Portaria 909/2007		O TJBA acolhe o pedido do MP/BA para fossem declaradas inexistentes e canceladas as matrículas 726 e 727 > edição da Portaria 909/2007
	2008		10.3.2008	Portaria 226/2008		A Corregedoria do TJBA revoga a Portaria 909/2007 e restabelece a vigência das matrículas 726 e 727. Portaria 226/2008.
7 anos	Vigência da Portaria 226/2008 e higidez das matrículas 726, 727 e decorrentes					
	2015		30.7.2015	Portaria 105/2015		Jose Valter Dias (proprietário da matrícula 1037) requer à Corregedoria das Comarcas do Interior da Bahia o cancelamento das matrículas 726 e 727 > Acolhimento do pedido > edição da Portaria 105/2015

Fazenda São José						
Limites Territoriais (matrícula originária 3194, atualmente 1037)	ao Norte	com o desaguar da Serra Geral, na divisa dos Estados de Piauí e Bahia;				
	ao Sul	com a margem esquerda do Rio Sapão;				
	a Leste	com os sucessores de Suzano Ribeiro de Souza e sua mulher d. Maria da Conceição Ribeiro				
	a Oeste	com o divisor de águas da Serra, nas divisas dos Estados da Bahia e Goiás (atualmente Tocantins), adquiridas pelo "de-cujus" no inventário e arrolamento de seus falecidos pais Eustáquio Ribeiro de Souza e Margarida de Souza Barros.				
Matrícula 1037						
Origem: Delfino Ribeiro Barros						
Tempo	Ano	Matrícula	Data	Titular	Area	Obs.
08 anos				Eustáquio Ribeiro de Souza		
	1915	3194	01.09.1915	Delfino Ribeiro Barros	s/ definição (limites territoriais)	Valor das terras da Fazenda São José, Termo de Formosa, - Município de Santa Ritta, Estado da Bahia - quantia de vinte um mil quatrocentos e trinta e quatro reis 21\$434, que coube a Delfino Ribeiro Barros, no arrolamento e partilha dos bens deixados por falecimento de Eustáquio Ribeiro de Souza, julgado por sentença exarada em 1.9.1915
	1983	3194	4.8.1983	Delfino Ribeiro Barros	idem	† 4.8.1983 Delfino > 1985 Abertura do processo de inventário 388/90 (29.3.1985).
12 anos	1985	3194		Herdeiros de Delfino Ribeiro Barros	idem	Cessão de direitos hereditários a José Valter Dias.
	1990	3194		Delfino Ribeiro Barros	idem	José Valter requer a adjudicação das terras ao juízo da Comarca de Formosa do Rio Preto/BA.
	1997	1037	25.03.1997	José Valter Dias	idem	25.3.1997 > sentença favorável a José Valter Dias > 4.4.1997 averbação do auto de adjudicação.
19 anos	2013	1037		José Valter Dias	43.000ha	José Valter Dias > acordo no bojo da Ação Possessória 0000157-61.1990.805.0081 > desistência de 22.000ha > tentativa de desmembramento da matrícula 1037 a terceiros (abertura de novas matrículas) > suscitação de dívida > Apelação 0001030-89.2012.8.05.0081 > TJBA > somente lhe caberiam 21.000ha.
	2015	1037		José Valter	366.862,6953ha	Regularização da matrícula por determinação do artigo 4º da Portaria 105/2015
	2016					Surgimento da JIF Holding de Investimentos e Participações Ltda. (28.6.2016), cuja sociedade é formada Jose Valter Dias (proprietário da matrícula 1037), seu filho e Geciane Souza Maturino, com capital social composto pelas propriedades rurais decorrentes do ato do TJBA (portaria 105/2015). Acordo particular sobre área de terras rurais situadas no Município de Formosa do Rio Preto, com extensão aproximada de 250.000ha

#### 4. Conclusão

Com efeito, a judicialização da matéria constitui óbice intransponível ao CNJ, conforme entendimentos desta Casa. No entanto, este argumento somente se mostra inteligível se semelhante raciocínio for replicado ao TJBA, quando este atua em sua via administrativa. Isto é, a judicialização da matéria não pode impedir a intervenção do CNJ de um lado, e admitir a atuação irrestrita do Tribunal, de outro. Tampouco, possibilitar a edição de um ato administrativo com o fim deliberado de cancelar matrículas e desconstituir títulos vigentes há mais de três décadas.

Consoante voto disponibilizado no Sistema PJe, a nulidade da Portaria CCI 105/2015 restou demonstrada ante o farto conjunto probatório coligido aos autos. Como visto, o ato i) tangencia ações judiciais que recaem sobre a Fazenda São José; ii) desconsidera o tempo transcorrido entre a abertura das matrículas dos imóveis e a determinação do TJBA de cancelamento destas; iii) ignora o possível preenchimento dos requisitos da usucapião, questão a ser dirimida em ação judicial própria; iv) inobserva os preceitos das Leis 6.379/79 e 6.015/73; v) descarta-se para o fato de que as terras em apreço não são públicas ou devolutas (insuscetíveis de usucapião), em contraponto à situação examinada por este Conselho no PP 0001943-67.2009.2.00.0000 e utilizado pelo Conselho da Magistratura do TJBA como paradigma; e vi) viola os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Por essas razões, com a devida vênia aos que possam entender de modo diverso, tenho que o restabelecimento da ordem pelo Conselho Nacional de Justiça para prestigiar os princípios da eficiência e da segurança jurídica, evitar interferência na atividade jurisdicional e afastar o risco de decisões conflitantes entre as esferas administrativa e judicial, é medida que se impõe.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido** para anular a Portaria 105/2015 e determinar ao Tribunal de Justiça do Estado da Bahia que se abstenha de efetuar o cancelamento administrativo das matrículas 726 e 727 e delas decorrentes, consoante argumentos expendidos.

Encaminhe-se cópia desta decisão ao Ministério Público Federal para providências que entender cabíveis, em face dos indícios de ilícitos praticados e indicados no tópico 2.5 deste voto.

É como voto.

Brasília, data registrada no sistema.

# Maria Tereza Uille Gomes

## Conselheira

---

[1] Disponível

em: [http://www2.tjba.jus.br/diario/internet/inicial.wsp?tmp.diario.nu\\_edicao=1479&tmp.diario.cd\\_caderno=1&tmp.diario.cd\\_secao=&tmp.diario.dt\\_inicio=30/07/2015&tmp.diario.dt\\_fim=06/06/2018&tmp.diario.id\\_advogado=&tmp.diario.pal\\_chave=](http://www2.tjba.jus.br/diario/internet/inicial.wsp?tmp.diario.nu_edicao=1479&tmp.diario.cd_caderno=1&tmp.diario.cd_secao=&tmp.diario.dt_inicio=30/07/2015&tmp.diario.dt_fim=06/06/2018&tmp.diario.id_advogado=&tmp.diario.pal_chave=). Acesso em: 6 jun. 2018 (Id 2085298).

[2] Inexistem informações no presente feito com relação à sucessão Maria da Conceição Ribeiro (viúva de Suzano Ribeiro de Souza)

[3] Dispõe sobre a matrícula e o registro de imóveis rurais e dá outras providências.

Art. 1º A requerimento de pessoa jurídica de direito público ao Corregedor-Geral da Justiça, são declarados inexistentes e cancelados a matrícula e o registro de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito, ou feitos em desacordo com o art. 221 e seguintes da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, alterada pela Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6739.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6739.htm). Acesso em: 8 jun. 2018.

[4] Disponível

em: <http://www.stf.jus.br/portal/processo/verProcessoAndamento.asp?incidente=4321244>. Acesso em: 12 jun. 2018.

[5] Dispõe sobre a matrícula e o registro de imóveis rurais e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6739.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6739.htm). Acesso em: 12 jun. 2018.

[6] Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes; Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em: 13 jun. 2018.

[7] Regula o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/19784.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/19784.htm). Acesso em: 13 jun. 2018.