



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**

**PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS Nº 02/2010**

**REQUERENTE : IOMAR PETERSEN DE ALBUQUERQUE.  
ADVOGADOS : JOSÉ NORBERTO LOPES CAMPELO E OUTROS.  
REQUERIDO : CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE MANOEL EMÍDIO-PI.  
INTERESSADOS : PAULO ROBERTO DA ROSA.  
ADVOGADO : CARLOS WASHINGTON CRONEMBERGER COELHO.  
INTERESSADOS : ICGL – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. A. E ICGL 2 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.  
ADVOGADOS : ARTHUR LISKE E OUTROS.**

**Decisão Monocrática**

**AUTOTUTELA. DEVER DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. CANCELAMENTO DE AVERBAÇÕES EM MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS COM INOBERVÂNCIA DO § 1º DO ART. 214 DA LRP. ILEGALIDADE. ANULAÇÃO, PELA CGJ-PI, DE ATO ADMINISTRATIVO DECISÓRIO PRÓPRIO, POR INOBSERVÂNCIA DE NORMA LEGAL. NECESSIDADE DE BLOQUEIO CAUTELAR DAS MATRÍCULAS. LRP, ART. 214, § 3º.**

Trata-se de Pedido de Providência deduzido administrativamente por IOMAR PETERSEN DE ALBUQUERQUE, devidamente qualificado às **fls. 02**, em face do Cartório do 1º Ofício de Manoel Emídio-PI, a fim de que: *i*) a Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Piauí (CGJ-PI), liminarmente, determinasse “*que o cartório*



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

*requerido” se abstivesse “de proceder qualquer alteração no referido registro, até ulterior deliberação [...]” (fls. 10); ii) “comprovada a propriedade do requerente, e considerando que o mesmo mantém atualmente a posse do imóvel, que a mesma lhe seja mantida até decisão final” (fls. 10); iii) a CGJ-PI proceda ao “cancelamento definitivo do registro fraudulento, com o conseqüente registro em nome do legítimo proprietário [...]” (fls. 10).*

Como fundamento dessa pretensão administrativa, na inicial do presente Pedido de Providências, o Requerente alegou o seguinte: *i) o Requerente adquiriu da AGROPECUÁRIA PIAUÍ S. A. um imóvel com área de 21.294.51 ha (vinte e um mil, duzentos e noventa e quatro hectares e cinquenta e um ares), localizado no município de Manoel Emídio-PI, por meio de escritura pública lavrada no Cartório do 1º Ofício de Uruburetama-CE, ocasião em que a referida sociedade empresária se fez representar por WAGNER BEZERRA RODRIGUES, que recebeu, de Aziz Okka Baquit, por meio de instrumento público de substabelecimento (fls. 23/24), os poderes especiais que ALBERTO OKKA BAQUIT havia outorgado a este segundo (fls. 21/22), para “vender, transferir, negociar, transigir, dentre outros” (fls. 03); ii) porém, na ocasião do registro do título translativo da propriedade no Cartório do 1º Ofício de Manoel Emídio-PI, no qual está aberta a matrícula do respectivo imóvel, constatou-se que este já havia sido transferido a PAULO ROBERTO DA ROSA (fls. 33/35), por um outro procurador de AZIZ OKKA BAQUIT, a saber, RAIMUNDO NOGUEIRA SOBRINHO, ao qual, segundo o Requerente, apenas haviam sido outorgados poderes para “solicitar e receber certidões negativas, positivas ou positivas com efeito de negativas” (fls. 03), o que foi feito por meio de instrumento público de procuração, também lavrado no Cartório do 1º Ofício de Uruburetama-CE, no livro nº 083, fls. 243; iii) ainda segundo o Requerente, “ocorre que, compulsando o livro nº 083, fls. 243, do Cartório do 1º Ofício de Uruburetama (CE), constatou-se que ali não mais dormita [sic] o apontamento procuratório original, mas um substabelecimento, com conjeturados [sic] poderes para legitimar àquele [sic] negócio de compra e venda da propriedade*



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

*AGROPECUÁRIA PIAUÍ S.A., cuja folha do Livro de Registro discrepa grosseiramente das páginas anteriores e posteriores [...]”; iv) no entanto, o próprio Cartório do 1º Ofício de Uruburetama-CE “expediu declaração atestando que os poderes outorgados ao Sr. RAIMUNDO NOGUEIRA SOBRINHO era limitados ao requerimento de certidões negativas [...]”, o que foi, ademais, reconhecido pelo próprio RAIMUNDO NOGUEIRA SOBRINHO, em declaração registrada no 1º Registro de Títulos e Documentos de Fortaleza-CE, pela qual também afirma que “tão pouco assinou [...] qualquer escritura pública de compra e venda de área de 21.294.51 ha, [...] matriculada sobre [sic] o nº 042, folha 35/37 do livro de registro geral nº L-2-a do cartório de primeiro ofício da comarca de Bertolínea-PI [...]” (fls. 50); v) “o requerente propôs cautelar probatória de justificação no desiderato de aparelhar a declaração com o manto judicial” (fls. 06); vi) “cotejando as folhas do Livro nº 083 de Registro do Cartório de Uruburetama (CE), no qual repousa às fls. 243 a pretensa procuração outorgando amplos poderes ao Sr. Raimundo Nogueira Sobrinho, entremostra-se que a mesma discrepa totalmente das fls. 242 e 244/245, anteriores e posteriores, respectivamente.”, sendo “grosseiro o enxerto da folha no Livro de Registros [...]”, já que “os timbres das fls. 242 e 244-245 são diferentes do estampado na fl. 243, bem como os brasões e as palavras, que são negritadas diferentemente” (fls. 06/07); vii) diante disso, é **nula** a escritura pública de compra e venda, pela qual se transferiu a propriedade do bem imóvel em questão a PAULO ROBERTO DA ROSA (fls. 33/35); viii) ainda que se admita que RAIMUNDO NOGUEIRA SOBRINHO tenha assinado a escritura pública de compra e venda do imóvel em questão, mesmo assim tal negócio jurídico é, segundo o Requerente, **nulo**, porquanto celebrado com excesso de poderes, o que extrai da interpretação que atribui aos arts. 166, inc. V, 661, § 1º, e 662, caput, do CC/02; ix) portanto – conclui o Requerente, seu direito de propriedade “está sendo ofendido pelos requeridos.”, muito embora tal direito seja “cristalino, sendo reconhecido[,] inclusive[,] pela Receita Federal”, o que afirma com base em simples “comunicado de deferimento” de “pedido de atualização cadastral do NIRF” (fls. 55), isto é, do número de*



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

inscrição do imóvel rural na Secretaria da Receita Federal do Brasil, bem como 2 (dois) recibos de “*entrega da declaração do ITR*”, referentes aos exercícios de 2006 e 2007 (**fls. 57 e 58**); **x**) o Cartório do 1º Ofício de Manoel Emídio-PI não poderia “*processar a escritura pública de compra e venda do Sr. PAULO ROBERTO DA ROSA*” sem a apresentação do CCIR e da prova de quitação do ITR, por imposição do **art. 22, §§ 1º e 3º, da Lei nº 4.947/1966**, segundo o qual “*sem apresentação do Certificado de Cadastro, não poderão os proprietários, a partir da data a que se refere este artigo, sob pena de nulidade, desmembrar, arrendar, hipotecar, vender ou prometer em venda imóveis rurais.*”, sendo que tal apresentação “*far-se-á, sempre, acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa previstos no [art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.](#)*”; **xi**) a inobservância desses dispositivos, com a transcrição da compra do imóvel por PAULO ROBERTO DA ROSA, fica ainda mais evidente – alega o Requerente – pelo fato de que “*quem quitou o Imposto sobre a Propriedade Rural (ITR) foi o requerente*” (**fls. 09**), muito embora, na verdade – é importante destacar desde já –, o Requerente não faça prova da quitação do ITR “*correspondente aos últimos cinco exercícios*”, como exige o **§ 3º do art. 22 da Lei nº 4.947/1966**, limitando-se a juntar, como já relatado, “*comunicado de deferimento*” de “*pedido de atualização cadastral do NIRF*” (**fls. 55**), isto é, do número de inscrição do imóvel rural na Secretaria da Receita Federal do Brasil, bem como 2 (dois) recibos de “*entrega da declaração do ITR*”, referentes aos exercícios de 2006 e 2007 (**fls. 57 e 58**); **xii**) ainda segundo o Requerente, “*como se não bastasse o absurdo, o Cartório do 1º Ofício de Manoel Emídio (PI) procedeu ao desmembramento do imóvel rural em novas 05 (cinco) propriedades, no intuito tão somente de formar uma nova cadeia dominial e, por conseguinte, nova matrícula, travestida em legalidade. [sic]*” (**fls. 09**).



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Ao final, pediu que: *i)* a Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Piauí (CGJ-PI), liminarmente, determinasse “*que o cartório requerido*” se abstinhasse “*de proceder qualquer alteração no referido registro, até ulterior deliberação [...]*” (fls. 10); *ii)* “*comprovada a propriedade do requerente, e considerando que o mesmo mantém atualmente a posse do imóvel, que a mesma lhe seja mantida até decisão final*” (fls. 10); *iii)* “*após a oitiva do cartório denunciado*”, a CGJ-PI proceda ao “*cancelamento definitivo do registro fraudulento, com o conseqüente registro em nome do legítimo proprietário [...]*” (fls. 10).

Diante desses pedidos, a então Corregedora-Geral de Justiça do Estado do Piauí, em. Des. ROSIMAR LEITE CARNEIRO, de saída, reconheceu que, “*nesta via administrativa só é possível o reconhecimento da chamada nulidade de pleno direito, previsto [sic] no artigo 214, 'caput', da Lei 6.015/73 [...]*” (fls. 88), razão pela qual “*quanto a [rectius: à] fraude no negócio de compra e venda, aqui apontada, não cabe a esta corregedoria, em via administrativa, imiscuir-se sobre a mesma, devendo ser discutida em processo judicial, vez que a nulidade aventada não se encontra no ato do registro em si, mas no título que lhe deu causa.*”, de modo que “*somente em relação ao argumento de que os requisitos para a matrícula do imóvel não foram observados é que compete à Corregedoria decidir, conforme a Lei dos Registros Públicos.*” (fls. 88).

Com essas considerações, após delimitar o objeto do presente Pedido de Providências, a então Corregedora passou à análise do caso e, tendo em conta, dentre outros argumentos, que “*todo o acervo probatório, constante dos autos, a indicarem que certamente o Cartório do 1º Ofício da Comarca de Manoel Emídio não observou os requisitos para efetuar a transferência do mesmo*”, concedeu parcialmente a medida liminar requerida, para determinar “*o bloqueio da matrícula do imóvel*” (fls. 90), com base no **art. 214, § 3º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos)**:



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

- “Pelo documentos aqui anexados, verifica-se que em todas as certidões consta como proprietário o ora requerente; e mais, este foi quem efetuou o pagamento do ITR e em seu nome se encontra a declaração da Receita Federal.

E não é somente pelo fato dos cadastros federais constarem como ora requerente [sic] sendo o proprietário do referido imóvel, que me convenço da necessidade de maior cautela quanto ao registro guerreado, mas por todo o acervo probatório, constante dos autos, a indicarem que certamente o Cartório do 1º Ofício da Comarca de Manoel Emídio não observou os requisitos para efetuar a transferência do mesmo, além de ter em vista que o nome do Sr. Paulo Roberto da Rosa não consta de nenhum documento oficial, na qualidade de proprietário.

Desse forma, encontram-se presentes os requisitos para a concessão da liminar pretendida pelo requerente, conforme justifico abaixo:

O perigo na demora consiste no fato de que, de posse do registro de imóvel, realizado sem a observância dos requisitos legais, o Sr. Paulo Roberto da Rosa pode realizar qualquer alteração no mesmo, seja alienando, doando, transferindo o imóvel ou parte dele, seja gravando-o mediante hipoteca ou penhora perante instituições financeiras.

Basta observar que foram feitas alterações no registro, com desmembramento de 05 áreas em nome de vários proprietários, para posterior transferência ao Sr. Paulo Roberto da Rosa, com fortes indícios de desrespeito à Lei de Registros e, também, de maneira bastante suspeita, como se vê na certidão de inteiro teor.

Já a fumaça do bom direito está presente nos documentos aqui anexados, [...].

[...].

Diante de todo o exposto, concedo, em parte, a liminar ora requerida, apenas para suspender o registro em nome do Sr. Paulo Roberto da Rosa, determinando ao Cartório do 1º Ofício de Manoel Emídio que averbe imediatamente tal decisão no registro do imóvel, a fim de impedir que o mesmo possa promover qualquer nova alteração, fazendo constar, assim, o bloqueio da matrícula do imóvel, nos termos do parágrafo 3º do art. 214 da Lei nº 6.015/73. [...].” (fls. 89/90).

Após essa decisão, o Requerente atravessou petição nos autos, para informar a qualificação de PAULO ROBERTO DA ROSA (fls. 94).

Em seguida, o “*escrivão judicial*” do cartório único da comarca de Manoel Emídio, ora Requerido, prestou as seguintes informações: *i*) antes da criação da



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

comarca de Manoel Emídio, esta correspondia a um termo judiciário da comarca de Bertolândia, razão por que os imóveis daquele termo eram registrados no cartório de registro de imóveis a referida comarca; **ii)** nessa situação se inclui o imóvel em questão, que, segundo as *“certidões fornecidas na ocasião da abertura da sua matrícula nesta Comarca[,] [...] pertencia a [rectius: à] proprietária EMPRESA AGROPECUÁRIA PIAUÍ S. A., CGC/MF nº 05,232,145/0001-31, deste [rectius: desde] 23 de abril de 1977, conforme a Matrícula junto ao Cartório do 1º Ofício da Comarca de Bertolândia, sob nº 042, fls. 35/37 do Livro de Registro Geral (L-02A), por compra a COMDEPI – Companhia de Desenvolvimento do Piauí. [...]”*; **iii)** *“portanto, foi aberta a matrícula, neste Cartório desta Comarca, sob o nº 343, fl. 583, do Livro de registro Geral (L-2A) em nome da proprietária EMPRESA AGROPECUÁRIA PIAUÍ S.A., CGC/MF nº 05,232,145/0001-31, constando seu registro anterior[,] o originada [rectius: originado] na Comarca de Bertolândia, Matrícula nº 042[,] fls. 35/37 do Livro de Registro Geral (L-02A).” (fls. 99)*; **iv)** em 27-02-2008, foi registrada a venda desse imóvel pela proprietária, representada por RAIMUNDO NOGUEIRA SOBRINHO, a PAULO ROBERTO DA ROSA, arquivando-se *“as seguintes cópias de documentos: Escritura Pública de Compra e Venda; 2º Traslados de Procuração e Substabelecimento de Procuração do representante legal da venda; ITBI; Certidão Negativa de Débitos Relativos a Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros, nº 19902008-16001100 da Receita Federal, CCIR, 2003 / 2004 / 200 [sic]; Certidão Simplificada da junta Comercial do Piauí, em nome da proprietária EMPRESA AGROPECUÁRIA PIAUÍ S. A., arquivo nº 4269; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, Código Controle da Certidão: 46BC5B0F837A2498 da Receita Federal, todos documentos oficiais.”*, os quais foram juntados pelo Requerido; **v)** em relação à fraude pela qual se teria forjado a procuração com base na qual foi celebrada a compra e venda averbada na matrícula em questão, alega o Requerido, *“este Cartório não foi comunicado sobre a possível existência de fraude e nem tão pouco como identificar se tais procuração e Substabelecimento são fraudulentos, visto se tratarem de documentos fornecidos*



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

*[por] órgão que tem fé pública, como o Cartório ora responsável mencionado em suas lavraturas e devida[s] assinaturas [sic].”; vi) “finalmente[,] ficou constado [sic] nos documentos apresentados, tanto pelo Cartório de Bertolândia onde o imóvel teve sua origem, bem como, na Escritura de Compra e Venda fornecida pelo Cartório da Comarca de Paramoti-CE, nem também constar outro registro neste Cartório onde mencione outro proprietário a não ser a vendedora e proprietária EMPRESA AGROPECUÁRIA PIAUÍ S. A.” (fls. 100).* Ao final, ressaltou que eventuais equívocos que tenham sido praticados no exercício da atividade registral, naquele cartório, se devia à falta de treinamento e orientação.

Após mal sucedida tentativa de intimação de PAULO ROBERTO DA ROSA por correspondência com aviso de recebimento, que retornou com a informação de que o destinatário havia se mudado, procedeu, por provocação do Requerente, à intimação por meio de publicação oficial, nos termos do § 4º do art. 26 da Lei nº 9.784/1999.

Com isso, PAULO ROBERTO DA ROSA manifestou-se nos autos, para alegar o seguinte: *i) inépcia da inicial e ausência de condição da ação, por impossibilidade jurídica do pedido, pois há contradição entre os fatos que decorrem da própria documentação acostada pelo Requerente – a compra e venda do imóvel em questão pelo Requerente teria acontecido em 13-04-2004, como consta do documento de fls. 14, enquanto a promessa de compra e venda teria sido celebrada em 16-04-2004, como se depreende do documento de fls. 18; ii) incompetência da CGJ-PI e supressão de instância; iii) “diligenciando junto ao Cartório Lima Júnior de Uruburetama, constata-se que o que está no livro de escrituras nº 84, às folhas 54/55, é o título transmissivo assinado por quem não tinha poderes, pois a procuração de Aziz Baquit para Wagner Bezerra não existiu nem existe no Livro 04, fls. 39v.”; iv) existem duas escrituras públicas da compra e venda supostamente celebrada entre AGROPECUÁRIA PIAUÍ S. A. e IOMAR PETERSEN DE ALBUQUERQUE, divergindo quanto às folhas*



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

em que está transcrito o substabelecimento de AZIZ OKKA BAQUIT em favor de WAGNER BEZERRA RODRIGUES, sendo que, em uma dessas escrituras, consta que o substabelecimento está lavrado às **fls. 039V** do livro 004, do 1º ofício de notas e registro civil da comarca de Uruburetama-CE (cartório LIMA JÚNIOR), enquanto, em outra delas, se lê que foi lavrado às **fls. 020** do livro 004 do mesmo cartório (**fls. 149/150**); **v)** além da discrepância entre a data do contrato de compra e venda (13-04-2004) e a data do compromisso de compra e venda (16-04-2004), também há outro documento que indica a inexistência da compra do imóvel em questão pelo Requerente, a saber, um instrumento particular de promessa de permuta e outras avenças, celebrada entre a AGROPECUÁRIA PIAUÍ S. A., representada por AZIZ OKKA BAQUIT, e JOSÉ RAUL ALCKMIN LEÃO, que, datado de 27-04-2004, tem por objeto o mesmo imóvel, o que, nas palavras do próprio Requerido, *“mostra mais uma vez que a verdadeira Agropecuária Piauí S/A[,] até a data de 27 de abril de 2004[,] não havia vendido seu imóvel.”* (**fls. 151**); **vi)** *“[...] na mesma folha supracitada, consta a Averbação nº 03/343, onde consta o CONTRATO PARTICULAR realizado entre a Agropecuária Piauí S. A., representada por Aziz Okka Baquit, e João Batista fernandes, Fernando Figueiredo Macedo e Iomar Petersen Albuquerque, datado de 28 de abril de 2004, com a finalidade de intermediar a venda da Gleba 01, com a área de 21.294,51 hectares, objeto do presente pedido, anotado em títulos e documento[s] sob nº 560, às fls. 80, do Livro A-01, onde consta a assinatura do Requerente [...]”*; **vii)** inexistente registro da compra alegadamente celebrada pelo Requerente nos órgãos competentes; **viii)** as informações referentes ao NIRF – número de inscrição do imóvel rural na Secretaria da Receita Federal do Brasil – apresentado pelo Requerente não são, segundo consulta no site da Receita Federal, *“não são suficientes para que se considere sua situação fiscal regular.”* (**fls. 153**); **ix)** o CPF do requerente encontra-se *“pendente de regularização desde 28/03/2009”*, segundo *“Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União”*, oriunda de consulta em sistema do Ministério da Fazenda; **x)** o Requerente não exerce a posse sobre o imóvel, o que é demonstrado pelo fato de



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

que, em nome do Requerido, o INCRA expediu “a *Certificação nº 240911000003-09 [...] que trata do Georreferenciamento.*” (fls. 154); “o requerido[,] paulo Roberto da Rosa, quando da abertura de sua matrícula, apresentou todos os documentos necessários (fls. 102/124, nos autos), de acordo com o Tabelião do Cartório do 1º Ofício de Manoel Emídio, em suas explicações de fls. 99/101, dentre eles o CCIR (fls. 110, nos autos) e CND/ITR da respectiva área (fls. 113, nos autos).” (fls. 157).

Ao final, pediu: *i)* o indeferimento da inicial, porquanto inepta e dada a ausência de condição da ação, por impossibilidade jurídica do pedido, com extinção do processo sem resolução do mérito; *ii)* a declaração da “*incompetência desta instância, por ter suprido [rectius: suprimido] a apreciação dos fatos por parte de quem teria a competência originária, ou seja, o MM. Juiz de Direito da Comarca de Manoel Emídio, tendo em vista que este é o Corregedor natural e imediato, daquele Cartório do 1º Ofício.*” (fls. 159); *iii)* a anulação da decisão que concedeu parcialmente a medida liminar; *iv)* o encaminhamento da documentação juntada ao Ministério Público, para exame “*quanto à prática do crime de falsificação de documento público [...]*” (fls. 159).

Às fls. 221 – vol. II, o Requerente atravessou petição nos autos, para rebater os argumentos deduzidos por PAULO ROBERTO DA ROSA, ao que reiterou alegações constantes da inicial do presente Pedido de Providências.

Em seguida, realizado o contraditório, a então Corregedora-Geral de Justiça do Estado do Piauí, em. Des. ROSIMAR LEITE CARNEIRO, proferiu nova decisão, por meio da qual, após rejeição das preliminares suscitadas por PAULO ROBERTO DA ROSA, julgou ter havido “*desrespeito ao art. 176, § 1º, II, '3', 'a', da Lei nº 6.015/1973, que dispõe que[,] para a escrituração, são requisitos da matrícula a identificação do imóvel rural, que será feita com indicação, se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características.*” (fls. 231 – vol. II).



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

E a decisão da então Corregedora inferiu a violação a referido dispositivo a partir da constatação de que, “*pelos documentos acostados pelas partes, percebe-se que, ao tempo do registro da escritura pública de compra e venda do interessado no Cartório do 1º Ofício de Manoel Emídio (PI), já constavam [sic] nos cadastros federais, como proprietário, o nome do Requerente. [sic]*” (fls. 231 – vol. II).

No entendimento adotado como fundamento da referida decisão, “*nos exercícios de 2006 e 2007, contemporâneos à alegada aquisição do imóvel rural pelo interessado (14/07/2007), constava, como proprietário, o Requerente, e não mais a Agropecuária Piauí S/A, manifestando, portanto, agressão à Lei dos Registros Públicos, assim como o desiderato fraudulento.*” (fls. 232 – vol. II).

Com base nessas razões, ao decidir, determinou “*o CANCELAMENTO do REGISTRO e da AVERBAÇÃO da escritura pública de compra e venda do Sr. Paulo Roberto da Rosa na matrícula do imóvel em discussão, devendo, portanto, o legítimo proprietário apresentar os documentos necessários para efetivação do registro.*” (fls. 232 – vol. II).

Desse decisão, PAULO ROBERTO DA ROSA opôs embargos de declaração, por meio dos quais pediu que fossem sanadas contradições e supridas omissões que indicou na decisão embargada, “*reconsiderando a r. Decisão de cancelamento do registro de averbação da Escritura Pública de Compra e Venda do Interessado, tendo em vista, [sic] que todos os requisitos exigidos no artigo. 176 [sic], da Lei nº 6.015/73, foram cumpridos, em especial a apresentação do CCIR 2003/2004/2005, em nome de PAULO ROBERTO DA ROSA, com validade até novembro de 2008, validando, assim, a sua compra do imóvel, bem como da existência de provas suficientes da falsidade praticada por Iomar Petersen de Albuquerque.*” (fls. 243 – vol. II).



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Às **fls. 248**, ADRIANO MARTINS DE HOLANDA, advogado, pediu cópia integral dos autos, o que foi autorizado.

Posteriormente, a Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Piauí, agora ocupada pela em. Des. EULÁLIA PINHEIRO, proferiu ato administrativo que, apesar de intitulado “*folha de informação e despacho*” (**fls. 254 – vol. II**), encerra nítido caráter decisório. Contudo, referida decisão não se reportava aos embargos de declaração opostos por PAULO ROBERTO DA ROSA, em face da decisão da em. Des. ROSIMAR LEITE CARNEIRO.

Ao contrário disso, a decisão reexaminou o presente Pedido de Providências, o que, em razão da autotutela da administração pública, lhe era dado fazer, para apreciar aspectos atinentes à legalidade de atos anteriormente praticados pela CGJ-PI, no exercício de suas funções administrativas.

Na fundamentação dessa decisão, a em. Des. EULÁLIA PINHEIRO, com propriedade, firmou a posição de que “*as hipóteses de incidência do art. 214 da Lei nº 6.015/73, com lastro no qual podem os órgãos censores – as Corregedorias Permanentes e a Corregedoria Geral de Justiça – ordenar cancelamentos ou bloqueios, como medidas saneatórias, se limitam às de nulidade atinente, direta e exclusivamente, ao ato de registro, o que só ocorre quando se identifica desrespeito às normas e aos princípios norteadores da atividade do registrador.*” (**fls. 258 – vol. II**).

Ainda na fundamentação, referida decisão, ao interpretar o **art. 216 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)**, assevera ser “*imprescindível o acionamento da tutela jurisdicional, para sanear vício relativo ao ato jurídico lato sensu, correspondente à causa*”, razão pela qual, ainda segundo a em. Des. EULÁLIA



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

PINHEIRO, “o reconhecimento administrativo de todas as espécies de nulidade resta, portanto, impossibilitado.”, já que “os vícios registraes, e apenas estes, podem autorizar a atuação dos órgãos censores e a assunção de medidas saneatórias capazes de atingir o ato administrativo de registro.”, enquanto “os demais vícios deverão ser conhecido em sede de jurisdição contenciosa.” (fls. 258 – vol. II).

Após essas considerações, a decisão volta-se ao caso concreto e, aplicando o raciocínio jurídico até então delineado, conclui “que esse fato não se subsume a [rectius: à] hipótese normativa do art. 214, caput, da Lei de Registros Públicos, mas sim aquela [rectius: àquela] do artigo 216 [sic] do mesmo diploma legal (‘nulidade de ato jurídico’), diante do que, ainda segundo a própria decisão, “na ausência de vício direto e exclusivo do registro, [...] **impõe-se reconhecer a necessidade de ação judicial e, daí, a procedência do recurso para afastar o cancelamento decretado nesta esfera administrativa.**” (fls. 258 – vol. II).

Apesar de tudo, após citar doutrina para robustecer essa fundamentação, a decisão, em seu dispositivo, seguiu o caminho oposto, para determinar o cancelamento das averbações relativas à matrícula do imóvel em questão, “ratificando a decisão já proferida nestes autos às fls. 226 usque 228.” (fls. 259 – vol. II), ao referir-se à decisão da em. Des. ROSIMAR LEITE CARNEIRO:

– “Ex positis, face às irregularidades apontadas nos autos e com base nos ditames da Lei de Registros Públicos, DEFIRO PARCIALMENTE o Pedido de Providências, DETERMINO que sejam canceladas as averbações e transferências relativamente ao imóvel cujo registro imobiliário no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Manoel Emídio-PI, sob as matrículas nº 390, Livro 2B, fls. 059/v, ratificando a decisão já proferida nestes autos às fls. 226 usque 228. Entretanto, INDEFIRO o pedido de registro do referido imóvel por exorbitar a competência deste órgão, recomendando ao requerente que procure, juntamente com o patrono de sua causa, para que possa ajuizar a ação judicial que for pertinente para tal fim.” (fls. 259 – vol. II).



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Contra essa decisão, PAULO ROBERTO DA ROSA impetrou Mandado de Segurança nº 2010.0001.006143-2, de cuja inicial foi juntada cópia às **fls. 264 (vol. II)**.

Já às fls. 361, PAULO ROBERTO DA ROSA apresentou pedido de reconsideração, por meio do qual alegou o seguinte: **i)** o Requerente, antes de apresentar o presente Pedido de Providências, protocolado em 08-01-2010 e distribuído em 12-01-2010, já havia proposto, em 08-12-2009, a Ação Desconstitutiva de Registro Imobiliário nº 483/2009, perante o juízo de direito da comarca de Manoel Emídio-PI; **ii)** após a obtenção de medida liminar no presente Pedido de Providências, referido processo judicial foi extinto sem resolução do mérito; **iii)** no entanto, aplica-se ao caso o entendimento do CNJ, de que, “*a judicialização prévia da matéria pela via da ação impede a análise da mesma mediante procedimento administrativo.*” (**fls. 364**); **iv)** “*como fora publicado em diversos jornais de grande circulação, no último dia 23, o litisconsorte passivo, Sr. IOMAR PETERSEN ALBUQUERQUE, autor do Pedido de Providências nº 002/2010, foi preso por ser integrante de uma quadrilha acusada de grilagens de terras em Municípios do sul do Estado do Piauí, como faz prova o documento junto [...]*” (**fls. 366 – vol. II**); **v)** a incompetência da CGJ-PI para reconhecer “*nulidade de escritura*” (**fls. 367 – vol. II**). Com base nesses argumentos, pediu a reconsideração da decisão de cancelamento das averbações na matrícula em questão, “*reconhecendo o direito de ser julgado por um processo regular e por um Tribunal justo.*” (**fls. 367**).

Às **fls. 488**, foi juntada cópia das informações prestadas pela então Corregedora-Geral de Justiça do Estado do Piauí, a em. Des. EULÁLIA PINHEIRO, ao em. Relator do Mandado de Segurança nº 2010.0001.006143-2.



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Já às **fls. 493**, consta decisão pela qual a CGJ-PI relata o pedido de reconsideração deduzido por PAULO ROBERTO DA ROSA, mas deixa de apreciá-lo por entender que este *“ascendeu à demanda [sic] para a seara judicial, não cabendo, assim, mais nenhuma manifestação desta Casa quanto ao tema, vez que entende haver substituição imediata da discussão para o Tribunal de Justiça do Estado do Piauí – TJ/PI.”* (**fls. 500 – vol. III**).

Com essas considerações, determinou o arquivamento dos autos.

Posteriormente, apesar do arquivamento do presente Pedido de Providências, a ICGL – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. A. e ICGL 2 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., compareceram ao processo, para alegar o seguinte: **i)** são as únicas proprietárias das Fazendas Piauí I, II, III, IV e V, respectivamente objeto das matrículas 390, 391, 392, 393 e 394, lavradas no cartório de Manoel Emídio; **ii)** tais imóveis foram adquiridos de PAULO ROBERTO DA ROSA, por meio de *“Escritura de Dação em Pagamento, lavrada em 23 de outubro de 2009, nas notas do 15º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, fls. 193/208, Livro 1938 [...] devidamente registrado ao pé das respectivas matrizes imobiliárias (R.3/M.390, R.3/M.391, R.3/M.392, R.3/M.393, R.3/M.394 [...])”* (**fls. 507 – vol. III**), todas com origem comum na matrícula *“343/RI de Manoel Emídio (o 'Imóvel Primitivo' [...]), correspondente a uma gleba de terras, denominada Gleba 01, com área de 21.294ha.51a.”* (**fls. 507 – vol. III**), a qual, por sua vez, havia sido adquirida por PAULO ROBERTO DA ROSA, da AGROPECUÁRIA PIAUÍ LTDA., por meio de *“Escritura Pública de Compra e Venda lavrada, em 14 de março de 2007, nas notas do Cartório [...] do 1º Ofício da Comarca de Paramoti–CE (Livro 006, fls. 03/04), re-ratificada, pela Escritura de Compra e Venda lavrada nas mesmas notas em 12 de setembro de 2007 (Livro 006, fls. 001), conforme R.04 e Av. 05 da Matrícula 343/RI de Manoel Emídio [...])”* (**fls. 507 – vol. III**); **iii)** a administração tem o dever de anular os próprios atos, *“quando eivados de vícios que os tornem ilegais”*, como é do



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

enunciado de nº 473 da súmula do STF, consagrado também no art. 53 da Lei nº 9.784/1999; *iv*) “*todo o procedimento*” (fls. 516 – vol. III) do presente Pedido de Providências é **nulo**, “*por ausência de intimação das Requerentes [ICGL – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. A. e ICGL 2 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.]*” (fls. 514 – vol. III); *v*) os elementos argumentativos deduzidos por IOMAR PETERSEN DE ALBUQUERQUE, “*ainda que considerados isoladamente*”, não “*teriam o condão de justificar o ato extremo de cancelamento do registro da escritura de venda e compra de Paulo, tendo em vista a segurança jurídica e presunção de veracidade do registro.*” (fls. 517 – vol. III); *vi*) os elementos de convicção com os quais IOMAR PETERSEN DE ALBUQUERQUE tenta provar que RAIMUNDO NOGUEIRA SOBRINHO não tinha poderes para alienar o imóvel em questão são desprovidos de valor probante; *vii*) “*é mirabolante querer fazer crer que, em 13 de abril de 2004, a Agropecuária [AGROPECUÁRIA PIAUÍ LTDA.] teria vendido o imóvel primitivo a Iomar e, em 28 de abril de 2004 (15 dias depois), também com Iomar teria firmado um contrato de parceria para a venda do mesmo Imóvel Primitivo.*” (fls. 521 – vol. III); *viii*) o cadastro de imóvel rural na Receita Federal não constitui prova da propriedade, já que, “*como a própria Receita Federal define, o possuidor a qualquer título pode ser contribuinte do ITR*” (fls. 522 – vol. III); quando da averbação da aquisição do imóvel em questão por PAULO ROBERTO DA ROSA, foram arquivados os documentos “*suficientes para legitimar o registro da aquisição do Imóvel Primitivo [...]*” (fls. 523), que se somam a outros juntados aos autos por aquele; *ix*) “*no caso, o registro da Escritura de Paulo seguiu o mesmo formato do título anterior e, apesar de ter apontado todas as características do imóvel, com perfeita identificação da área – cumprindo integralmente o princípio da especialidade objetiva – deixou de fazer as referências de acordo com o referido dispositivo legal, muito embora, conforme demonstrado, tenham sido apresentados todos os documentos legais*”, do que decorre que “*o vício do registro da Escritura é, portanto, absolutamente sanável [...] por simples ato de retificação, fundamentado nos artigos 2012 e 213 da Lei de Registros Públicos.*” (fls. 526). Com base nesses argumentos, pediu: *i*) a declaração de nulidade do presente



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Pedido de Providências, “*determinando-se, por conseguinte, a reconstituição dos atos cancelados das matrículas dos Imóveis.*” (fls. 529 – vol. III); *ii*) subsidiariamente, a reconsideração da decisão proferida nesse processo, “*com o restabelecimento do registro anulado e matrículas canceladas, e posterior bloqueio, para que sejam retificadas e, em ação própria, confirmada a validade da Escritura de Compra e Venda do Imóvel Primitivo por Paulo Roberto da Rosa.*” (fls. 529 – vol. III).

É o relatório.

### II. O DEVER DE AUTOTUTELA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E A POSSIBILIDADE DE APRECIÇÃO, PELA CGJ-PI, DA LEGALIDADE DE ATO ADMINISTRATIVO DECISÓRIO PRÓPRIO

Conforme relatado, ICGL – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. A. e ICGL 2 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., ao travessarem petição nos autos do presente Pedido de Providências, por procurador regularmente constituído (fls. 573/572 – vol. III), alegam que “*todo o procedimento*” (fls. 516 – vol. III) do presente Pedido de Providências é **nulo**, “*por ausência de intimação das Requerentes*” (fls. 514 – vol. III), o que deve ser declarado por esta CGJ-PI, segundo argumentam, porque a administração tem o dever de anular os próprios atos, “*quando eivados de vícios que os tornem ilegais*”, como é do **enunciado de nº 473 da súmula do STF**, consagrado também no **art. 53 da Lei nº 9.784/1999**.

Com efeito, é cediço em doutrina e jurisprudência que, como corolário do princípio da legalidade, pesa sobre a Administração Pública o **dever de autotutela**, pelo qual esta deve anular seus atos ilegais, até mesmo de ofício, ou revogar aqueles que não mais se mostrem convenientes e oportunos, segundo juízo de



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

mérito, que o administrador esteja autorizado a realizar, por competência legal ensejadora de certa discricionariedade.

Ilustrativamente, pode-se citar a doutrina de JOSÉ DOS SANTOS CARVALHO FILHO, que é bastante didática ao prelecionar que “*a Administração pode invalidar seus próprios atos*”. Mais do que isso, porquanto “*dotada do poder de autotutela, não somente pode, mas também deve fazê-lo.*”, já que “*não é possível, em princípio, conciliar a exigência da legalidade dos atos com a complacência do administrador público em deixá-lo no mundo jurídico produzindo normalmente seus efeitos*” (**Manual de Direito Administrativo**, 2012, p. 156, nº 3).

Esse entendimento é amplamente adotado por toda a jurisprudência nacional, do que são emblemáticos os enunciados da **súmula do STF de nº 346**, segundo o qual “*a Administração Pública pode declarar a nulidade dos seus próprios atos*”, e de nº 473, pelo qual “*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.*”.

Aliás, esse posicionamento jurisprudencial já mereceu consagração legislativa, no art. 53 da Lei nº 9.784/1999 – dispositivo que, embora integrante de instrumento normativo editado para disciplinar o processo administrativo no âmbito da Administração Pública Federal, deve ser aplicado, por analogia, a a atividade administrativa, porquanto sintonizado com os princípios e regras da Constituição da República, e afinado, no particular, com a jurisprudência sumulada do STF:

- “Art. 53. **A Administração deve anular seus próprios atos, quando eivados de vício de legalidade**, e pode revogá-los por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos.”.



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Muito embora o Poder Público, na atividade administrativa, deva exercer a autotutela até mesmo de ofício (em respeito ao princípio da legalidade), no caso dos autos, esta CGJ-PI é provocada por pessoas jurídicas de direito privado a anular todo o procedimento deste Pedido de Providências, por haver se desenvolvido sem a participação dessas terceiras interessadas (ICGL – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. A. e ICGL 2 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.), apesar de figurarem como proprietárias de imóveis registrados em matrículas que têm origem na matrícula impugnada, e já cancelada por esta CGJ-PI. Teria-lhes sido tolhida, segundo alegam, o devido processo legal.

De outro lado, porém, sabe-se, como relatado, que o presente Pedido de Providências encontra-se arquivado, o que, de modo algum, pode ser desconsiderado, evidentemente.

Tal arquivamento, determinado por decisão da então Corregedora-Geral de Justiça do Estado do Piauí, a em. Des. EULÁLIA PINHEIRO, fundamentou-se no fato de o cancelamento das “*averbações e transferências relativamente ao imóvel [...]*” (fls. 529 – vol. II) registrado “*sob as matrículas nº 390, Livro 2B, fls. 059/v [...]*” (fls. 529 – vol. II) já ter sido objeto da impetração do Mandado de Segurança nº 2010.0001.006143-2 (fls. 500 – vol. III), o qual, diga-se de passagem, se encontra em meu gabinete, dado pedido de vista por mim formulado, por ocasião do julgamento daquele remédio constitucional, no Tribunal Pleno do TJ-PI.

No entanto, diante dos fatos novos, até então desconhecidos, mas ora deduzidos pelas terceiras interessadas, **nada afasta o dever que incumbe a essa CGJ-PI de**, no desempenho da suas funções administrativas, **exercer a autotutela sobre ato decisório próprio que** – seja à luz da pleora de fatos e documentos até então discutidos, seja diante desses fatos novos – **tem a sua legalidade**



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

**questionada**, tanto por meio da petição atravessa pelas terceiras interessadas (**fls. 506/529**), como por meio do Mandado de Segurança nº 2010.0001.006143-2.

É que, à espécie, não se aplica o precedente administrativo do Eg. CNJ, segundo o qual não se conhece de “*matéria anteriormente submetida a via judicial pelo próprio requerente*”, porque essa orientação deve ser afastada, segundo o próprio CNJ, “*nas hipóteses de ajuizamento de ação posteriormente à provocação do CNJ [ou da respectiva Corregedoria, como no caso] e quando tal judicialização não se dá pelo próprio requerente.*”:

- “RECURSO ADMINISTRATIVO EM PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. VI CONCURSO PÚBLICO PARA INGRESSO NA MAGISTRATURA FEDERAL DA 1ª REGIÃO. MATÉRIA JUDICIALIZADA. NÃO CONHECIMENTO DO PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. PRESCRIÇÃO. 1) Este Conselho Nacional da Justiça firmou orientação no sentido de não conhecer de matéria anteriormente submetida a via judicial pelo próprio requerente, como no caso. 2) É irrelevante a circunstância de ter sido a demanda judicial iniciada antes da criação do CNJ. **A orientação pelo não conhecimento de matéria judicializada é ressalvada apenas nas hipóteses de ajuizamento de ação posteriormente à provocação do CNJ e quando tal judicialização não se dá pelo próprio requerente.** Recurso a que se nega provimento” (CNJ – PCA 5135 – Rel. Cons. Jose Adônis Callou de Araujo Sá – 81ª Sessão – j. 31.03.2009 – DJU 07.04.2009).

Em primeiro lugar, esse precedente não se aplica, porque sua *ratio decidendi* levou em conta a **excepcionalidade** dos “*procedimentos administrativos [...] assegurados pelo art. 103-B, § 4º, da CF/88 perante o CNJ*”, para concluir pela impossibilidade do seu manuseio de modo simultâneo com a utilização “*dos meios judicialiformes tendentes a obter a coisa julgada definitiva no âmbito do Poder Judiciário*”, como se vê em esclarecedor precedente do em. Conselheiro Rui Stoco:

- “A parte interessada não pode fazer uso, a um só tempo, dos procedimentos administrativos excepcionais assegurados pelo art. 103-B, § 4º da CF/88 perante o CNJ e dos meios judicialiformes tendentes a obter a coisa julgada definitiva no âmbito do Poder Judiciário.” (CNJ – PP 1400 – Rel. Cons. Rui Stoco – 47ª Sessão – j. 11.09.2007 – DJU 27.09.2007).



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Contudo, no que toca à Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Piauí, ao contrário do que acontece em relação ao CNJ, inexistente qualquer elemento jurídico-normativo a indicar essa excepcionalidade dos procedimentos administrativos, o que, por si só, é suficiente para afastar o entendimento pela impossibilidade de apreciação, em sede administrativa, de matéria judicializada.

Em segundo lugar, esse precedente também se mostra inaplicável pelo fato de ter sido elaborado em casos nos quais o CNJ era provocado a manifestar-se sobre a legalidade de atos de outros tribunais, o que atraía a incidência dos princípios federativo e da autonomia dos tribunais (**CF, arts. 1º, caput, e 96, inc. I**), a influenciarem a formulação de tal entendimento.

Porém, no caso dos autos, o que as terceiras interessadas requerem é o exercício do poder de autotutela pela CGJ-PI, para o controle da legalidade de sua própria decisão, e não de ato administrativo que lhe seja exógeno. Desse modo, inegável que esta CGJ-PI não apenas pode, mas deve, como já salientado anteriormente, desincumbir-se desse dever que, na expressiva locução de MIGUEL REALE, constitui “*um ato de tutela jurídica, de defesa da ordem legal constituída*” (**Revogação e anulamento do ato administrativo**, 1986, p. 32, *apud* JOSÉ DOS SANTOS CARVALHO FILHO, **ob. cit.**, p. 156, nº 3).

Como se não bastasse, deve-se ainda considerar que, no caso dos autos, caracterizaram-se as hipóteses que, segundo o próprio CNJ, no precedente citado, afastam o entendimento pela impossibilidade de conhecimento de matéria judicializada, por órgão correicional:

- “RECURSO ADMINISTRATIVO EM PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. VI CONCURSO PÚBLICO PARA INGRESSO NA MAGISTRATURA FEDERAL DA 1ª REGIÃO. MATÉRIA JUDICIALIZADA. NÃO CONHECIMENTO DO PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO. PRESCRIÇÃO. 1) Este Conselho Nacional da Justiça firmou orientação no sentido de não conhecer de matéria anteriormente



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

submetida a via judicial pelo próprio requerente, como no caso. 2) É irrelevante a circunstância de ter sido a demanda judicial iniciada antes da criação do CNJ. **A orientação pelo não conhecimento de matéria judicializada é ressalvada apenas nas hipóteses de ajuizamento de ação posteriormente à provocação do CNJ e quando tal judicialização não se dá pelo próprio requerente.** Recurso a que se nega provimento” (CNJ – PCA 5135 – Rel. Cons. Jose Adônis Callou de Araujo Sá – 81ª Sessão – j. 31.03.2009 – DJU 07.04.2009).

É que, na espécie, a judicialização do conflito de interesses se deu *i)* por meio da Ação Desconstitutiva de Registro Imobiliário nº 483/2009, proposta perante o juízo de direito da comarca de Manoel Emídio, bem como *ii)* pela impetração do Mandado de Segurança nº 2010.0001.006143-2, perante o TJ-PI.

No primeiro caso, embora a judicialização do conflito tenha ocorrido antes mesmo da apresentação do presente Pedido de Providências, em 08-12-2009, o respectivo processo judicial já não se encontra pendente, porquanto extinto sem resolução de mérito (**fls. 470/473**), não mais constando do sistema de acompanhamento processual de primeira instância – *Themis Web*. Assim, como não mais há decisão a ser proferida nesse processo, tal demanda judicial não implica nenhum óbice à manifestação da Corregedoria sobre o presente caso, já que tal vedação só se justifica, segundo o próprio CNJ, para evitar que, “*por vias transversas*”, se imprima “*ineficácia à decisão judicial*”, ou se esvazie “*seu objeto*”:

- “RECURSO ADMINISTRATIVO NO PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. MATÉRIA JUDICIALIZADA PELA PRÓPRIA REQUERENTE POR MEIO DE MANDADO DE SEGURANÇA. Segundo entendimento pacificado por este Conselho Nacional de Justiça, uma vez judicializada a questão, não cabe ao CNJ examiná-la, **sob pena de, por vias transversas, imprimir ineficácia à decisão judicial ou esvaziar seu objeto.** Recurso a que se nega provimento.” (CNJ – PP 2956 – Rel. Cons. Felipe Locke Cavalcanti – 62ª Sessão – j. 13.05.2008 – DJU 02.06.2008).

Já quanto à impetração do Mandado de Segurança nº 2010.0001.006143-2, perante o TJ-PI, este também não representa nenhum obstáculo à apreciação do caso por esta CGJ-PI, seja porque não foi impetrado pelo Requerente do presente Pedido de Providências, seja porque tal impetração se deu já no curso desse



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

procedimento (fls. 264 – vol. II), caracterizando-se duas das hipóteses que, segundo o próprio CNJ, afastam o entendimento pela impossibilidade de conhecimento de matéria judicializada, por órgão correicional.

Portanto, como esta CGJ-PI, no exercício de sua função administrativa, “**pode declarar a nulidade dos seus próprios atos**” (súmula STF, nº 346), ou, em outras palavras, “**pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos;**” (súmula STF, nº 473), resta evidenciada a possibilidade de apreciação da legalidade de decisão que haja sido produzida em processo, no qual não se tenha oportunizado a participação de sujeitos de direito, que vieram a sofrer interferências gravosas em suas esferas jurídicas, pelo cancelamento das “*averbações e transferências relativamente ao imóvel [...]*” (fls. 529 – vol. II) registrado “*sob as matrículas nº 390, Livro 2B, fls. 059/ v [...]*” (fls. 529 – vol. II), já que aparentemente são titulares de matrículas que desta derivam.

### III. A FALTA DE OPORTUNIDADE DE PARTICIPAÇÃO NO PROCESSO E A LEGALIDADE DA DECISÃO NELE PRODUZIDA

Conforme relatado, ICGL – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. A. e ICGL 2 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., ao travessarem petição nos autos do presente Pedido de Providências, alegam que “*todo o procedimento*” (fls. 516 – vol. III) do presente Pedido de Providências é **nulo**, “*por ausência de intimação das Requerentes*” (fls. 514 – vol. III).

Recentemente, o eminente Min. GILMAR MENDES, numa valiosa retrospectiva doutrinária de sua atuação no **Supremo Tribunal Federal**, destacou que “*há muito a jurisprudência do Tribunal [do STF] enfatiza a importância do respeito ao princípio do contraditório e da ampla defesa como elemento*



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

*concretizador do Estado de Direito*”, chegando, no “*emblemático (...) julgamento do MS 24.268 (...)*”, a assentar, “*de forma definitiva, a ideia de que os princípios do contraditório e ampla defesa haveriam de ter integral incidência nos procedimentos administrativos em geral*”, independentemente “*de se cuidar de controvérsia meramente jurídica ou controvérsia puramente fática.*” (GILMAR FERREIRA MENDES, **Estado de Direito e Jurisdição Constitucional – 2002-2010**. São Paulo: Saraiva, 2011, pp. 28/29, nº 3).

Com efeito, no precedente referido, o STF consolidou, “*de forma definitiva*” – para utilizar a expressão do Min. GILMAR MENDES –, o entendimento jurisprudencial de que “**os princípios do contraditório e da ampla defesa, assegurados pela Constituição, aplicam-se a todos os procedimentos administrativos.**”, deixando bem claro as implicações concretas dessa aplicação, da qual decorre que “***o exercício pleno do contraditório não se limita à garantia de alegação oportuna e eficaz a respeito de fatos, mas implica a possibilidade de ser ouvido também em matéria jurídica.***”:

“EMENTA: Mandado de Segurança. (...) 3. Direito de defesa ampliado com a Constituição de 1988. Âmbito de proteção que contempla todos os processos, judiciais ou **administrativos**, e não se resume a um simples direito de manifestação no processo. 4. Direito constitucional comparado. Pretensão à tutela jurídica que envolve não só o direito de manifestação e de informação, mas também o direito de ver seus argumentos contemplados pelo órgão julgador. 5. **Os princípios do contraditório e da ampla defesa, assegurados pela Constituição, aplicam-se a todos os procedimentos administrativos.** 6. **O exercício pleno do contraditório não se limita à garantia de alegação oportuna e eficaz a respeito de fatos, mas implica a possibilidade de ser ouvido também em matéria jurídica.** (...) 10. Mandado de Segurança deferido para determinar observância do princípio do contraditório e da ampla defesa (CF art. 5º LV).” (STF, MS 24268, Relator(a): Min. ELLEN GRACIE, Relator(a) p/ Acórdão: Min. GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 05/02/2004, DJ 17-09-2004 PP-00053 EMENT VOL-02164-01 PP-00154 RDDP n. 23, 2005, p. 133-151 RTJ VOL-00191-03 PP-00922).

Esse posicionamento da **jurisprudência do STF** parte do pressuposto normativo inafastável de que, constituindo-se a República Federativa do Brasil em



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

um “*Estado Democrático de Direito*” (CF, art. 1º, *caput*), que tem como fundamentos a cidadania (CF, art. 1º, inc. I) e a dignidade da pessoa humana (CF, art. 1º, inc. III), todo o poder – **seja ele jurisdicional, normativo ou *administrativo*** – deve ser exercido por meio de **devido processo legal** (CF, art. 5º, inc. LIV), com todas as consequências jurídicas que derivem concretamente dessa cláusula constitucional, dentre as quais se encontram as **garantias do contraditório e da ampla defesa, também consagradas constitucionalmente, no art. 5º, inc. LV, da Lei Maior.**

É cediço que essas garantias constitucionais – do contraditório e da ampla defesa –, tem como a projeção jurídica mais básica de seu aspecto formal a **necessidade de comunicação dos sujeitos de direito**, sobre a instauração de um **processo** no qual se discute determinada situação jurídica, **tendente**, dado seu caráter teleológico, **à produção de uma decisão com potencial para interferir**, de algum modo, **na sua esfera jurídica.**

Essa projeção jurídica básica das garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa encontra previsão legal específica de sua incidência sobre o processo administrativo que visa ao reconhecimento de “*nulidades de pleno direito do registro*” – por exemplo, com o cancelamento das “*averbações e transferências relativamente ao imóvel [...]*” (fls. 529 – vol. II) registrado “*sob as matrículas nº 390, Livro 2B, fls. 059/v [...]*” (fls. 529 – vol. II), como aconteceu no caso dos autos.

Desse teor é a norma que se extrai do art. 214, § 1º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos), segundo a qual “**a nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos.**”, *verbis*:

- “Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta. (Renumerado do art. 215 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).”





## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

**792, 6.832, 6.833, 6.834 e 6.835 do Registro de Imóveis de Miguelópolis, porque foi determinado sem que ouvidos todos os interessados.**

Permanecem, porém, os motivos que ensejaram a inicial determinação de bloqueio das matrículas ns. 6.792, 6.832, 6.833, 6.834 e 6.835, porque abertas, em 2003, mediante simples desdobro em que, além da dispensa do registro especial previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/79, deixou a Sra. Oficial Registradora de exigir, quanto às quatro últimas, a autorização da CETESP e da Secretaria Estadual do Meio Ambiente apesar de situado o imóvel em área de preservação permanente, fato que permanece incontroverso.” (CGJ-SP, Processo 501/2005. Data: 29/09/2005. Localidade: Miguelópolis. Relator: José Marcelo Tossi Silva).

Assim, como se vê, tanto à luz da **Constituição Federal (art. 5º, inc. LIV e LV)**, interpretada pelo Supremo Tribunal Federal, como também a partir da leitura do **§ 1º do art. 214 da Lei 6.015/193 (Lei dos Registros Públicos)**, tal qual aplicada pelas Corregedorias de outros estados da federação, não há como negar a **ilegalidade** da decisão que, sem a oitiva dos potenciais atingidos, determinou o cancelamento das “*averbações e transferências relativamente ao imóvel [...]*” (**fls. 529 – vol. II**) registrado “*sob as matrículas nº 390, Livro 2B, fls. 059/v [...]*” (**fls. 529 – vol. II**).

No caso dos autos, com efeito, as terceiras interessas (ICGL – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. A. e ICGL 2 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.), que ora pedem a anulação de todo o procedimento deste Pedido de Providências, realmente **não participaram do presente processo administrativo**, muito embora, quando da instauração deste (em **08-01-2010**), já houvessem promovido, **em 28-10-2009**, a averbação das respectivas escrituras públicas, nas matrículas que se originaram do registro que veio a ser cancelado neste Pedido de Providências, como se depreende das certidões de **fls. 578, 584, 590, 596, 602 – vol. III**.

Nessas circunstâncias, é evidente que as terceiras interessas (ICGL – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. A. e ICGL 2 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.) certamente, seriam atingidas por eventual cancelamento das “*averbações e transferências relativamente ao imóvel [...]*” (**fls. 529 – vol. II**) registrado “*sob as*



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

*matrículas nº 390, Livro 2B, fls. 059/v [...] (fls. 529 – vol. II)*, de que se originaram aquelas sob sua titularidade, com interferência nítida em suas posições jurídicas.

No entanto, as terceiras interessas (ICGL – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S. A. e ICGL 2 – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.) não foram comunicadas, de nenhum modo, sobre a existência do presente Pedido de Providências, nem foram ouvidas, como determina o **§ 1º do art. 214 da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos)**, e muito menos tiveram seus argumentos, em matéria jurídica, considerados, antes da prolação da decisão administrativa que bloqueou a matrícula que se impugnou neste processo, com conseqüente bloqueio das matrículas dela derivadas, nas quais constam as terceiras interessadas como proprietárias do imóvel.

Assim, não há como negar a ilegalidade da decisão desta CGJ-PI, que cancelou a matrícula atacada, por inobservância da norma que dimana do **art. 214, § 1º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos)**.

Desse modo, como conseqüência, resta, pelo menos em mero juízo de cognição sumária, **declarar a nulidade** da decisão que determinou o cancelamento das “*averbações e transferências relativamente ao imóvel [...] (fls. 529 – vol. II)*” registrado “*sob as matrículas nº 390, Livro 2B, fls. 059/v [...] (fls. 529 – vol. II)*”, por inobservância do **art. 214, § 1º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos)**, nos termos do **art. 53, primeira parte, da Lei nº 9.784/1999**, aplicada por analogia, na linha dos **enunciados nº 346 e 473**, ambos da **súmula de jurisprudência predominante do STF**.

#### IV. A NECESSIDADE DE BLOQUEIO DAS MATRÍCULAS



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Apesar de tudo, várias peculiaridades do caso que se coloca neste Pedido de Providências estão a recomendar o **bloqueio cautelar** de todas as matrículas envolvidas, nos termos do **art. 214, § 3º, da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)**, quais sejam: *i)* a complexidade da matéria jurídica envolvida, com um sem número de nuances e detalhes a serem examinados, ainda, da maneira mais percuciente possível; *ii)* a vasta documentação, em certa medida contraditória, a exigir apreciação técnica, que consome tempo.

O bloqueio cautelar de matrícula de imóvel encontra previsão legal no **art. 214, § 3º, da Lei nº 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. ([Renumerado do art. 215 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975](#)).

(...)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).”.

Ao interpretar referido dispositivo, o **STJ** já esclareceu, em memorável precedente da relatoria do em. Min. CASTRO FILHO, que, “*em razão da presumida boa-fé dos adquirentes, é admissível, quando preterida alguma formalidade no registro imobiliário, a adoção provisória da providência que se convencionou chamar de 'bloqueio administrativo', criação pretoriana [consagrada também no art. 214, § 3º, da Lei nº 6,015/1973] tendente a amenizar os drásticos efeitos do cancelamento, inspirada no poder geral de cautela do juiz.*” (STJ, RMS 15.315/SP, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/09/2003, DJ 29/03/2004, p. 227).

Segundo o mesmo precedente, o **bloqueio administrativo**, além de resguardar a “*eficácia residual aos assentamentos, [...] impede novos registros*”



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

*deles originados, antes de corrigidos os vícios formais pelos meios adequados e até que o saneamento sobrevenha, se for possível.”:*

- “MANDADO DE SEGURANÇA. RECURSO ORDINÁRIO. REGISTRO DE IMÓVEIS. BLOQUEIO DE MATRÍCULA. ADMISSIBILIDADE. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. AUSÊNCIA DE PROVA.

Em razão da presumida boa-fé dos adquirentes, é admissível, quando preterida alguma formalidade no registro imobiliário, a adoção provisória da providência que se convencionou chamar de “bloqueio administrativo”, criação pretoriana tendente a amenizar os drásticos efeitos do cancelamento, inspirada no poder geral de cautela do juiz. Resguardando eficácia residual aos assentamentos, a medida impede novos registros deles originados, antes de corrigidos os vícios formais pelos meios adequados e até que o saneamento sobrevenha, se for possível.

Recurso a que se nega provimento.” (STJ, RMS 15.315/SP, **Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/09/2003**, DJ 29/03/2004, p. 227).

Por assim conceber o instituto do bloqueio administrativo de matrícula imobiliária, o **STJ** há muito já decidiu que **“NÃO É ILEGAL O ATO DO JUIZ QUE, NO EXERCÍCIO DE SUA FUNÇÃO FISCALIZADORA DOS REGISTROS PÚBLICOS, DETERMINA O “BLOQUEIO” DE MATRÍCULA DE IMÓVEL”**, como medida cautelar, com o propósito de preservar a fé-pública registral, diante de fortes indícios de irregularidade, como se lê em marcante precedente da esmerada lavra do em. Min. RUI ROSADO DE AGUIAR:

- “REGISTRO DE IMÓVEIS. “BLOQUEIO” DE MATRÍCULA. LOTEAMENTO IRREGULAR.

**NÃO É ILEGAL O ATO DO JUIZ QUE, NO EXERCÍCIO DE SUA FUNÇÃO FISCALIZADORA DOS REGISTROS PÚBLICOS, DETERMINA O “BLOQUEIO” DE MATRÍCULA DE IMÓVEL URBANO COM 31.25 HA, EM RELAÇÃO AO QUAL FORA REGISTRADO UM “PLANO DE LOTEAMENTO” COM 33,4 HA.**

RECURSO IMPROVIDO.” (STJ, RMS 3.297/SP, **Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 29/08/1994**, DJ 26/09/1994, p. 25652).

Com efeito, a jurisprudência do **STJ** consolidou esse entendimento, ao reiterá-lo em precedente da relatoria do em. Min. WALDEMAR SWEITER, segundo o qual



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

**“NÃO AFRONTA DIREITO LIQUIDO E CERTO, NEM AGE COM ILEGALIDADE O JUÍZO DOS REGISTROS PÚBLICOS QUANDO, NO EXERCÍCIO REGULAR DE ATIVIDADE ADMINISTRATIVA, DETERMINA A RETIFICAÇÃO DE REGISTRO, [...] OU SUSPENSÃO PARA AVERIGUAÇÃO DE FATOS [...]”:**

- “PROCESSUAL E ADMINISTRATIVO - MANDADO DE SEGURANÇA - AUSÊNCIA DE DIREITO LIQUIDO E CERTO E DE ILEGALIDADE - ATO JUDICIAL (REGISTRO PÚBLICO) - INVIABILIDADE DO MANDAMUS (APURAÇÃO DE FATOS E PROVAS).

**I - NÃO AFRONTA DIREITO LIQUIDO E CERTO, NEM AGE COM ILEGALIDADE O JUÍZO DOS REGISTROS PÚBLICOS QUANDO, NO EXERCÍCIO REGULAR DE ATIVIDADE ADMINISTRATIVA, DETERMINA A RETIFICAÇÃO DE REGISTRO, [...] OU SUSPENSÃO PARA AVERIGUAÇÃO DE FATOS**, SENDO CERTO AINDA QUE INVIÁVEL É O MANDAMUS, SE O QUE NESTE SE BUSCA É A AFERIÇÃO DE FATOS OU PROVAS.

II - RECURSO IMPROVIDO.” (STJ, RMS 6.844/SP, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/10/1996, DJ 09/12/1996, p. 49272).

Desse modo, o bloqueio de matrícula se reveste de caráter puramente cautelar, e ainda goza da virtude de evitar prejuízos à segurança jurídica, advindos de abalo à publicidade registral, preservando, assim, os princípios registrares imobiliários da presunção e da fé-pública, segundo os quais, na linha da doutrina especializada, “o registro induz a presunção legal da validade do ato registrado (relativa), constituindo meio decisivo de proteger as aquisições de caráter oneroso realizadas por terceiros de boa-fé, que hajam confiado nos teores do registro” (EDUARDO PACHECO RIBEIRO DE SOUZA, **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**, 2011, pp. 71 e 72).

Assim, diante das várias irregularidades que se atribuíram às matrículas ora impugnadas, mostra-se adequado, necessário e proporcional o bloqueio de todas elas, como medida cautelar, a fim de preservar a segurança jurídica, até a apreciação final do presente Pedido de Providências.

### V. DECISÃO



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Diante de todo o exposto, *i)* **declaro a nulidade** da decisão de **fls. 254/259 – vol. II**, que determinou o cancelamento das “*averbações e transferências relativamente ao imóvel [...] (fls. 529 – vol. II)*” registrado “*sob as matrículas nº 390, Livro 2B, fls. 059/v [...] (fls. 529 – vol. II)*”, por inobservância do **art. 214, § 1º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos)**, nos termos do **art. 53, primeira parte, da Lei nº 9.784/1999**, aplicada por analogia, na linha dos **enunciados nº 346 e 473**, ambos da **súmula de jurisprudência predominante do STF**; *ii)* determino, com base no **art. 214, § 3º, da Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos)**, o **bloqueio das matrículas** 343 (fls. 583, do Livro L-2A), 390 (fls. 059V, do Livro L-2B), 391 (fls. 060, do Livro L-2B), 392 (fls. 061, do Livro L-2B), 393 (fls. 061v, do Livro L-2B) e 394 (fls. 062, do Livro L-2B), todas do cartório único da comarca de Manoel Emídio-PI.

Oficie-se, com urgência, ao cartório único da comarca de Manoel Emídio-PI, enviando-lhe cópia integral da presente decisão, para que lhe dê cumprimento imediato.

**Depois de integralmente cumprida, pelo cartório único da comarca de Manoel Emídio-PI, a medida cautelar de bloqueio das matrículas**, intimem-se todos os interessados no presente Pedido de Providências por publicação na imprensa oficial, tendo em vista estarem representados por procuradores constituídos nos autos.

Por fim, corrija-se a capa destes autos, para que constem os nomes de todos os interessados e seus respectivos procuradores.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA**

Teresina (PI), 23 de julho de 2012.

**FRANCISCO ANTÔNIO PAES LANDIM FILHO**  
**Corregedor Geral de Justiça do Estado do Piauí**