



Número: **0803639-54.2018.8.14.0015**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Público**

Órgão julgador: **Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**

Última distribuição : **24/06/2021**

Valor da causa: **R\$ 5.292.057,00**

Processo referência: **0803639-54.2018.8.14.0015**

Assuntos: **Bloqueio de Matrícula, Utilização de bens públicos**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
AGROPALMA S/A (APELANTE)		REYNALDO ANDRADE DA SILVEIRA (ADVOGADO)	
INSTITUTO DE TERRAS DO PARA (APELADO)			
IBD CERTIFICACOES LTDA (APELADO)		MARCIO LEON NAHON (ADVOGADO) GUSTAVO KLOH MULLER NEVES (ADVOGADO)	
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (APELADO)			
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AUTORIDADE)		MARIA DA CONCEICAO DE MATTOS SOUSA (PROCURADOR)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
6537838	28/09/2021 11:15	Acórdão	Acórdão
6518222	28/09/2021 11:15	Relatório	Relatório
6518223	28/09/2021 11:15	Voto do Magistrado	Voto
6518220	28/09/2021 11:15	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0803639-54.2018.8.14.0015

APELANTE: AGROPALMA S/A

APELADO: INSTITUTO DE TERRAS DO PARA, IBD CERTIFICACOES LTDA, MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ
REPRESENTANTE: INSTITUTO DE TERRAS DO PARA

RELATOR(A): Desembargadora CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO

EMENTA

APELAÇÃO. CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. INOVAÇÃO RECURSAL. CONHECIMENTO PARCIAL. PERDA DO OBJETO. NÃO INCIDÊNCIA. ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA. NULIDADE. CANCELAMENTO DAS MATRÍCULAS. SUBSÍDIO EM CERTIDÕES. EXPEDIÇÃO POR CARTÓRIO INEXISTENTE. TABELIÕES SEM PODERES. ILEGALIDADE. ATO NULO. INEFICÁCIA. CONVALIDAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOA-FÉ NÃO OPONÍVEL. SENTENÇA MANTIDA.

1. Dentre as teses voltadas à legitimação da propriedade dos bens em litígio, a apelante sustenta seu direito de usucapir os imóveis. Porém, a matéria não foi lançada em contestação, sendo ora inaugurada na lide. Diante da clara inovação recursal, impõe-se o não conhecimento da matéria;

2. A apelante suscita a perda do objeto da ação, em virtude de já haver requerido o cancelamento das matrículas dos imóveis junto ao ITERPA. Todavia, além de a lide contemplar pretensão mais ampla, são conflitantes os interesses defendidos administrativamente com os judiciais, já que lá, a apelante pretende convalidar os títulos de propriedade, enquanto a ação judicial postula sua nulidade. Portanto, não há se falar em perda do objeto, restando mantida a rejeição da preliminar;

3. Trata-se de recurso de apelação, interposto contra sentença que, nos autos da Ação Civil Pública, julgou parcialmente procedentes os pedidos e determinou o cancelamento das matrículas dos imóveis descritos na exordial face à nulidade das escrituras públicas de



compra e venda, bem como impôs vedação da utilização dos títulos para qualquer fim, fixando astreintes diárias na ordem de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

4. A sentença reconheceu a nulidade dos títulos de propriedade com base em certidão, que dá conta do afastamento da tabeliã do único ofício de Acará em 27/10/2005; aferida a inexistência do cartório expedidor; tendo sido lavradas as certidões que subsidiaram as escrituras públicas em 4/1/2006, e subscritas pela ex-tabeliã e por seu filho, que jamais ocupou esta função;

5. Os atos nulos encontram previsão no Código Civil que, no inciso II de seu art. 166, preceitua que será nulo o negócio jurídico quando seu objeto for ilícito, impossível ou indeterminável. Ainda, o art. 169 do mesmo diploma afasta a hipótese de convalidação do negócio jurídico nulo. Em igual sentido, a Lei nº 6015/73 - Lei de Registros Públicos, em seu art. 214, dispõe que a prova das nulidades de pleno direito do registro enseja sua automática invalidação. Portanto, o ato nulo não pode ser convalidado e sequer sofre os efeitos da prescrição e da decadência, que lhe fariam convaler pelo decurso do tempo. Precedentes do STJ;

6. Na espécie, as certidões de matrículas dos imóveis objeto do negócio foram emitidas por órgão inexistente, tendo como signatárias pessoas desprovidas de atribuição pública, tudo a ressoar na ilicitude de elemento constitutivo do próprio ato negocial, qual seja a legitimidade do vendedor, já que duvidosa a qualidade de proprietário dos bens. Portanto, o negócio assenta-se inquinado de vício de pleno direito, sendo impassível de gerar efeitos;

7. O princípio da boa-fé objetiva não é oponível face ao negócio jurídico nulo, pois erigi-lo ao condão de elidir o vício intrínseco ao ato, importaria em tentativa de convalidá-lo, medida que, consoante o exposto, não encontra guarida no sistema vigente. Inteligência dos arts. 1200, 1201 e 1247 do CC. Impõe-se, portanto, a manutenção da sentença;

8. Recurso parcialmente conhecido e desprovido na parte conhecida.

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam, os Excelentíssimos Desembargadores, integrantes da 1ª Turma de Direito Público, à unanimidade, em conhecer e julgar **parcialmente do apelo e negar provimento à parte conhecida**, para **manter a sentença** que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial. Tudo nos termos da fundamentação.

[1ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 27 de setembro de 2021. Relatora Exma. Sra. Desa. Célia Regina de Lima Pinheiro. Julgamento presidido pelo Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura, tendo como segundo julgador a Exma. Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães e como terceiro julgador, o Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura.](#)

Desembargadora **CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**

Relatora



RELATÓRIO

A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):

Trata-se de recurso de apelação (Id. 5450600) interposto por AGROPALMA S/A, contra sentença (Id. 450596) proferida pelo juízo da Vara Agrária de Castanhal que, nos autos da Ação Civil Pública proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ, julgou parcialmente procedentes os pedidos e determinou o cancelamento das matrículas dos imóveis descritos na exordial face à nulidade das correspondentes escrituras públicas, bem como impôs vedação da utilização dos títulos para qualquer fim, fixando astreintes diárias na ordem de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Em suas razões, a apelante argumenta que a hipótese de falsidade documental opera seu próprio prejuízo, na medida em que adquiriu os imóveis a preço de mercado e investiu na implementação de suas atividades empresariais, sendo ela a principal interessada na regularização dos imóveis. Assenta ser a última adquirente na cadeia dominial dos imóveis, e haver procedido os registros de boa-fé, diante da aparência de regularidade do Cartório Oliveira Santos, desconhecendo que a pessoa que procedeu, e procedia os registros desde 1982, havia perdido seus poderes há poucos dias. Destaca que adquiriu as terras em 2006 e que os registros imobiliários datam de 1981 e 1999, cujos vendedores, além de exercerem a posse dos imóveis, portavam títulos de legalidade aparente.

Assenta que, tão logo percebeu comprometimentos na cadeia dominial junto ao ITERPA, deu início, espontaneamente, à regularização prevista em lei, requerendo o cancelamento das matrículas irregulares e dispondo-se a pagar pelas áreas, de acordo com a legislação aplicável. Com base nisto, advoga a perda do objeto da demanda.

Defende que, diante da grandeza da aparente legalidade que revestiu a negociação, não comporta a nulidade das correspondentes escrituras públicas, devendo ser mantido o registro da transação. Sustenta a aplicação da "teoria do funcionário de fato" para conferir validade aos títulos e assegurar seu direito de regularizar a ocupação, como ainda de usucapir as terras, ainda que sejam consideradas devolutas, porquanto presentes a boa-fé da aquisição e a função social dada aos bens.

Requer o conhecimento e provimento do recurso com a reforma da sentença para acolher a perda do objeto e extinguir o feito sem resolução do mérito, ou julgar improcedentes os pedidos formulados na peça vestibular.

Contrarrazões do Ministério Público (Id. 5450609), infirmando os termos do apelo e pugnando pelo desprovimento do recurso com a manutenção da sentença.

Decisão interlocutória da lavra do relator do feito por distribuição, Des. Constantino Augusto Guerreiro, declinando da competência e determinando a redistribuição do recurso para uma das turmas de direito público (Id. 5469579).

Coube a mim a relatoria do recurso.



Parecer do Ministério Público (Id. 6160149), opinando pelo desprovimento do apelo com a manutenção da sentença.

É o relatório.

VOTO

A EXMA SRA. DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):

Presentes os pressupostos de admissibilidade, **conheço** do recurso e passo ao exame da matéria devolvida.

Preliminar de ofício – inovação recursal

Dentre as teses voltadas à legitimação da propriedade dos bens em litígio, a apelante sustenta seu direito de usucapir os imóveis. Porém, a matéria não foi lançada em contestação (Id. 5450463), sendo ora inaugurada na lide.

Afigura-se clara a inovação recursal, que, em atenção ao princípio do duplo grau de jurisdição e ao efeito devolutivo insito a todos os recursos, impõe-se o não conhecimento da matéria, porquanto inadmissível a revisão pelo juízo *ad quem* do que sequer fora dado a conhecer pelo juízo *a quo*.

Deixo, portanto, de conhecer do recurso neste particular.

Sendo assim, **conheço parcialmente do apelo** e passo ao exame da matéria devolvida, na medida em que presentes seus requisitos de admissibilidade.

Preliminar de perda do objeto

A apelante suscita a perda do objeto da ação, em virtude de já haver requerido o cancelamento das matrículas dos imóveis junto ao ITERPA, mediante os processos administrativos nº 2017/25719 e nº 2017/25707, respectivamente alusivos às áreas designadas como Fazenda Roda de Fogo e Fazenda Castanheira.

Segue o pedido de mérito veiculado na inicial:

I. 2. NO MÉRITO

f) A declaração de falsidade de todos os documentos que subsidiaram a lavratura das Escrituras Públicas de Compra e Venda L 573, fl. 38, Cartório Diniz de 28 de agosto de 2006; L 570, fl. 060, Cartório Diniz de 25 de abril de 2006; e L 570, fl. 94, Cartório Diniz de 25 de abril de 2006, nos quais constem selo do Cartório Fictício “Oliveira Santos” e/ou assinatura de Maria do Socorro Puga de Oliveira após 27 de outubro de 2005 (quando já teria sido afastada do Cartório de Acará e teria sido nomeado oficial interventor) e/ou assinatura de Antonio Pinto Lobato Filho. Os referidos documentos constam no DOC 6, bem como a imposição da obrigação de não fazer à ré AGROPALMA para que esta seja impedida de apresentar, utilizar ou valer-se de qualquer forma dos referidos documentos;



g) A declaração definitiva de nulidade das Escrituras Públicas de Compra e Venda L 573, fl. 38, Cartório Diniz de 28 de agosto de 2006; L 570, fl. 060, Cartório Diniz de 25 de abril de 2006; e L 570, fl. 94, Cartório Diniz de 25 de abril de 2006, as quais foram lavradas com base em documentos falsos, bem como a imposição de obrigação de não fazer à ré AGROPALMA para que esta se abstenha da utilização dos referidos documentos para qualquer fim;

h) O cancelamento judicial das seguintes matrículas:

i.1. Matrícula nº 972, fl. 57, L 2-C, CRI Acará de 20 de setembro de 1981: Fazenda Três Estrelas;

i.2. Matrícula nº 6734-A, fl. 46, L 2-F, CRI Acará de 28 de novembro de 1976: Fazenda Paraíso do Norte;

i.3. Matrícula nº 1093, fl. 093, L 2-C, CRI Acará de 30 de outubro de 1981: Fazenda Roda de Fogo;

i.4. Matrícula nº 918, fl. 140, L 2-B, CRI Acará de 08 de janeiro de 1981: Fazenda Esperança;

i.5. Matrícula nº 628, fl. 71, L 2-B, CRI Acará de 26 de outubro de 1980: Fazenda Santa Maria;

i.6. Matrícula nº 526, fl. 25, L 2-B, CRI Acará de 30 de outubro de 1981: Fazenda Jomam;

i.7. Matrícula nº 604, fl. 46, L 2-B, CRI Acará de 31 de janeiro de 1980: Fazenda São João.

i.8. Matrícula nº 626, fl. 26, L 2-B (restauração 003): Fazenda Castanheira;

i.9. Matrícula nº 727, fl. 45, L 2-B (restauração 005): Fazenda Castanheira I;

i.10. Matrícula nº 627, fl. 27, L 2-B (restauração 004): Fazenda Castanheira II;

i.11. Matrícula nº 7025, fl. 323, L 2-E (restauração 003): Fazenda Castanheira IV.

bem como a imposição de obrigação de não fazer à ré AGROPALMA para que esta se abstenha da utilização dos referidos documentos para qualquer fim;

i) A imposição da obrigação de não fazer aos réus AGROPALMA e ITERPA a fim de que sejam impedidos de dar continuidade à tramitação dos processos administrativos nº 2017/25719 (Roda de Fogo) e 2017/25707 (Castanheira) em tramite perante o ITERPA visando à regularização fundiária dos imóveis relacionados aos documentos acima, denominados pela ré AGROPALMA como Fazendas Roda de Fogo e Castanheira, as quais, conforme os registros imobiliários, somariam mais de 9501ha, em razão das fraudes registrares e incidência em direitos legítimos;

j) Requer-se a imposição da obrigação de não fazer à ré AGROPALMA para que esta se exima de ostentar em suas peças de publicidade e demais mecanismos de comunicação o Certificado "8-0090-08-100-00" conferido pelo RSPO (Roundtable on Sustainable Palm Oil -

Certificado de Óleo de Palma Sustentável) tendo em vista a inobservância das normas brasileiras sobre Registros Públicos e ocupação de terras públicas.

k) A imposição da obrigação de indenização à Empresa Agropalma em decorrência de dano moral coletivo causado à sociedade paraense em decorrência da prática de grilagem de terras públicas, tendo em vista os graves prejuízos econômicos, sociais e ambientais que tal prática ocasiona.



Como se depreende do elenco transcrito, o cancelamento das matrículas consiste em apenas um dos diversos pedidos formulados pelo autor, que também requereu declaração de falsidade, com a nulidade definitiva das correspondentes escrituras públicas; a imposição de obrigação de não fazer à ré, obstando a utilização dos documentos para qualquer fim, o prosseguimento dos processos administrativos de cancelamento e a divulgação publicitária do selo de qualidade sustentável; assim como indenização por dano moral coletivo.

Desta feita, além de impugnar justo os processos administrativos mediante os quais a apelante busca justificar a tese de perda do objeto, o pedido da ACP se mostra bem mais amplo que o mero cancelamento das matrículas.

A bem da verdade, a causa de pedir da demanda judicial diverge frontalmente daquela motivadora dos processos administrativos promovidos pela apelante. Na ACP, o cancelamento é forma de extinção da propriedade, produto da pretensão de nulidade dos títulos, cujos efeitos se vertem à desconstituição do status de proprietária da apelante; enquanto que, a teor da explanação do próprio apelo, o pedido administrativo contempla o cancelamento dos registros como meio de regularização da propriedade, sendo este o objeto da pretensão deduzida junto ao ITERPA. Portanto, na seara administrativa, a apelante busca a afirmação e o asseguramento do status de proprietária dos bens em relevo.

Dito isto, exsurge evidente o conflito entre os pedidos administrativos de cancelamento e a pretensão deduzida em juízo, não havendo falar-se em perda do objeto, razão pela qual **deve ser mantida a rejeição da preliminar**, impondo-se o exame de mérito da demanda.

Mérito

Trata-se de **recurso de apelação** interposto por **AGROPALMA S/A**, contra sentença que, nos autos da **Ação Civil Pública** proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ, julgou parcialmente procedentes os pedidos nos termos dispositivos a saber:

Diante do exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial, nos seguintes termos:

a) Reconheço a falsidade e nulidade de todos os documentos que subsidiaram a lavratura das Escrituras Públicas de Compra e Venda L 573, fl. 38, de 28 de agosto de 2006; L 570, fl. 060, de 25 de abril de 2006 e L 571, fl. 94, de 25 de abril de 2006, nos quais constem o selo do cartório fictício "Oliveira Santos" e/ou assinatura de Maria do Socorro Puga de Oliveira após 27 de outubro de 2005 e/ou assinatura de Antônio Pinto Lobato Filho, nos termos da fundamentação, ao mesmo tempo em que reconheço a vedação da utilização, pela requerida Agropalma, dos mencionados documentos, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos da fundamentação.

b) Reconheço a falsidade e, conseqüentemente, a nulidade da Escritura Pública lavrada às fls. 060 do Livro 570 do 2º Ofício de Notas – Cartório Diniz, ao mesmo tempo em que reconheço a vedação da utilização, pela requerida Agropalma, do mencionado documento para fins de qualquer tentativa de negociação dos imóveis, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos da fundamentação.



c) Reconheço a falsidade e, conseqüentemente, a nulidade da Escritura Pública lavrada às fls. 094 do Livro 571 do 2º Ofício de Notas – Cartório Diniz, ao mesmo tempo em que reconheço a vedação da utilização, pela requerida Agropalma, do mencionado documento para fins de qualquer tentativa de negociação dos imóveis, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos da fundamentação.

d) Reconheço a falsidade e, conseqüentemente, a nulidade da Escritura Pública lavrada às fls. 038 do Livro 573 do 2º Ofício de Notas – Cartório Diniz, ao mesmo tempo em que reconheço a vedação da utilização do mencionado documento, pela requerida Agropalma, para fins de qualquer tentativa de negociação dos imóveis, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos da fundamentação.

e) Determino o cancelamento das matrículas dos imóveis denominados Fazenda Castanheira (Matrícula nº 626, fls. 26, L 2-B, CRI Acará), Fazenda Castanheira I (Matrícula nº 727, fls. 45, L 2-B, CRI Acará), Castanheira II (Matrícula nº 627, fls. 27, L 2-B, CRI Acará), Castanheira (Matrícula nº 7025, fls. 323, L 2-E, CRI Acará), Matrícula nº 1093, fls. 93, L 2-C, CRI Acará, Matrícula nº 972, fls. 57, L 2-C, CRI Acará, Matrícula nº 6734-A, fls. 46, L 2-F, CRI Acará, Matrícula nº 918, fls. 140, L 2-B, CRI Acará, Matrícula nº 628, fls. 71, L 2-B, CRI Acará, Matrícula nº 526, fls. 25, L 2-B, CRI Acará e Matrícula nº 604, fls. 46, L 2-B, CRI Acará, ao mesmo tempo em que reconheço a vedação da utilização dos mencionados documentos para fins de qualquer tentativa de negociação dos imóveis, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos da fundamentação.

f) Julgo improcedente o pedido no sentido de que seja imposta a obrigação de não fazer aos réus Agropalma e ITERPA a fim de que sejam impedidos de dar continuidade aos Processos Administrativos nº 2017/25719 e 2017/25707, nos termos da fundamentação.

g) Julgo improcedente o pedido no sentido de que a requerida Agropalma se exima de ostentar em suas peças de publicidade e demais mecanismos de comunicação o certificado “8-0090-08-100-00”, conferido pelo IBD Certificações, nos termos da fundamentação.

h) Julgo Improcedente o pedido de imposição de indenização por dano moral coletivo à requerida Agropalma S/A, nos termos da fundamentação.

Na origem, cuida-se de ação civil pública, proposta em face de Agropalma S.A, ITERPA e IBD Certificações LTDA, em que o *parquet* impugna os títulos de propriedade de terras adquiridas pela Agropalma, no município de Acará, subsidiados em certidões de matrículas de imóveis expedidas pelo Cartório Oliveira Santos, e assinadas por Maria do Socorro Puga de Oliveira e por Antônio Pinho Lobato Filho, lavrados nos Livros nº 570-fl. 60, nº 571-fl. 94 (**25/4/2006**), e no Livro nº 573–fl. 38 do 2º Ofício de Notas - Cartório Diniz (**28/8/2006**); com matrículas restauradas nos livros do Cartório de Acará em **11/11/2011**, relativas aos imóveis denominados Fazenda Roda de Fogo (antes, Fazendas Roda de Fogo, Três Estrelas, Paraíso do Norte, Jomam, Esperança, Santa Maria e São João) e Fazenda Castanheira (originalmente, Fazendas Castanheira, Castanheira I, Castanheira II e Castanheira IV), segundo discriminação em epígrafe.

Com base na certidão de Id. 5450395, da lavra da Secretaria da Corregedoria de Justiça das Comarcas do Interior deste Poder Judiciário, que dá conta do afastamento de Maria do Socorro Puga de Oliveira, das funções de tabeliã do Cartório do Acará, , na data de **27/10/2005** (por decisão proferida por este Tribunal), aferida a inexistência do Cartório Oliveira Santos, a sentença declarou a nulidade das escrituras públicas porquanto embasados em certidões expedidas em **4/1/2006**, pela tabeliã destituída de poderes, e por seu filho, Antônio Pinho Lobato Filho, que jamais



ocupou tal função; determinou o cancelamento das correspondentes matrículas e, para salvaguardar direitos de terceiros, concedeu tutela inibitória da utilização dos títulos para qualquer fim.

As razões do apelo não controvertem os fatos. No entanto, sustentam teses jurídicas que deduzem capazes de mitigar os efeitos do vício material, para validar seu domínio sobre os imóveis em questão. São elas a usucapião extraordinária e a boa-fé objetiva, com espeque na “teoria do funcionário de fato”.

Considerando que neguei conhecimento à discussão relativa à usucapião, cinge-se o debate à perquirição da boa-fé negocial na espécie, bem como na possibilidade de convalidação dos títulos imobiliários, constituídos mediante falsidade documental, com esteio na boa-fé do adquirente.

A apelante afirma ser a última a figurar na cadeia dominial dos imóveis, os haver adquirido de quem lhes detinha a posse, haver pago o valor de mercado, desconhecer a falsidade documental e ser a maior prejudicada neste contexto. Sustenta sua boa-fé na aparência de legalidade negocial, deduzindo que deva ela prevalecer sobre o vício, para validar sua propriedade sobre as terras em litígio.

Pois bem.

[Os atos nulos encontram previsão no Código Civil que, no inciso II de seu art. 166, preceitua que será nulo o negócio jurídico quando seu objeto for ilícito, impossível ou indeterminável. Ainda, o art. 169 do mesmo diploma afasta a hipótese de convalidação do negócio jurídico nulo.](#)

Em igual sentido, a Lei nº 6015/73 - Lei de Registros Públicos, em seu art. 214, dispõe que a prova das nulidades de pleno direito do registro enseja sua automática invalidação.

Vide as disposições citadas:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

(...)

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.

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

[Com efeito, por expressão da lei e por entendimento consolidado na jurisprudência, o ato nulo não pode ser convalidado e sequer sofre os efeitos da prescrição e da decadência, que lhe fariam convalescer pelo decurso do tempo.](#)

Em virtude de o vício de nulidade nascer concomitante ao próprio ato, incrustrado em sua gênese, nosso



sistema jurídico não reconhece quaisquer efeitos dele advindos, de modo que, uma vez reconhecida a nulidade, esta produz efeitos retroativos e reverbera, para amoldar o mundo jurídico como se o ato jamais houvesse existido.

Cito precedentes do STJ:

RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. 1. ALTERAÇÃO CONTRATUAL REALIZADA MEDIANTE FALSIFICAÇÃO DA ASSINATURA DO SÓCIO CONTROLADOR DA EMPRESA. CONVALIDAÇÃO ADMITIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. 2. NEGÓCIO JURÍDICO NULO DE PLENO DIREITO. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DA VONTADE DO DECLARANTE. ILICITUDE DA OPERAÇÃO REALIZADA. INTELIGÊNCIA DO ART. 166, II, DO CÓDIGO CIVIL. 3. IMPOSSIBILIDADE DE RATIFICAÇÃO (CONVALIDAÇÃO). ART. 169 DO CÓDIGO CIVIL. NORMA COGENTE. NULIDADE ABSOLUTA (EX TUNC). VIOLAÇÃO AO INTERESSE PÚBLICO. NEGÓCIO REALIZADO POR MEIO DE COMETIMENTO DE CRIME PREVISTO NO CÓDIGO PENAL. SUPRIMENTO DA NULIDADE PELO JUIZ. INVIABILIDADE. ART. 168, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/02. 4. A MANUTENÇÃO DO ARQUIVAMENTO, PERANTE A JUNTA COMERCIAL, DE DECLARAÇÃO CUJA ASSINATURA DE UM DOS SIGNATÁRIOS É SABIDAMENTE FALSA REVELA, AINDA, OFENSA AO PRINCÍPIO DA VERDADE REAL, NORTEADOR DOS REGISTROS PÚBLICOS. 5. SOMENTE COM A RENOVAÇÃO (REPETIÇÃO) DO NEGÓCIO, SEM OS VÍCIOS QUE O MACULARAM, SERIA POSSÍVEL VALIDAR A TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE SOCIETÁRIO DA EMPRESA, O QUE NÃO OCORREU NO CASO CONCRETO. 6. RECURSOS PROVIDOS. 1. Hipótese em que as instâncias ordinárias concluíram que, embora tenha havido a falsificação da assinatura do sócio majoritário nas alterações contratuais arquivadas na Junta Comercial, em que se transferiu o controle societário da empresa Servport - Serviços Portuários e Marítimos Ltda. para os réus, o referido negócio foi convalidado, pois o autor lavrou escritura pública ratificando o ocorrido e dando ampla, geral e irrevogável quitação. 2. A questão posta em discussão trata de nulidade absoluta, pois o art. 166, inciso II, do Código Civil proclama ser nulo o negócio quando for ilícito o seu objeto, valendo ressaltar que essa ilicitude não é apenas do bem da vida em discussão, mas, também, da própria operação jurídica realizada, a qual, no caso, configura, inclusive, crime previsto no Código Penal. **2.1. Com efeito, embora não haja qualquer vício no objeto propriamente dito do negócio jurídico em questão (cessão das cotas sociais da empresa Servport), a operação realizada para esse fim revela-se manifestamente ilícita (falsificação da assinatura de um dos sócios), tornando o negócio celebrado nulo de pleno direito, sendo, portanto, inapto a produzir qualquer efeito jurídico entre as partes.** 3. **A teor do disposto nos arts. 168, parágrafo único, e 169, ambos do Código Civil, a nulidade absoluta do negócio jurídico gera, como consequência, a insuscetibilidade de convalidação, não sendo permitido nem mesmo ao juiz suprimir o vício, ainda que haja expresse requerimento das partes.** 4. Ademais, a manutenção do arquivamento de negócio jurídico perante a Junta Comercial, cuja assinatura de um dos declarantes é sabidamente falsa, ofende, ainda, o princípio da verdade real, o qual norteia o sistema dos registros públicos. 5. Se as partes tinham interesse em manter a transferência das cotas da empresa Servport, deveriam renovar (repetir) o negócio jurídico, sem a falsificação da assinatura de quaisquer dos envolvidos, ocasião em que os efeitos seriam válidos a partir de então, isto é, a alteração do quadro societário somente se daria no momento do novo negócio jurídico, o que, contudo, não ocorreu na espécie. 6. Recursos especiais providos. (STJ - REsp: 1368960 RJ 2013/0041399-8, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 07/06/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/06/2016).

RECURSO ESPECIAL Nº 1858969 - CE (2020/0014871-7) DECISÃO 1. Cuida-se de recurso



especial interposto por MARDON COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ, assim ementado: EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL - RECURSO DE APELAÇÃO - AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO - PROCEDÊNCIA - ADJUDICAÇÃO DE BENS EM AÇÃO DE FALÊNCIA - INOBSERVÂNCIA DOS PRECEITOS LEGAIS PARA A REALIZAÇÃO DO ATO. NÍTIDA OFENSA AOS ARTIGOS 118 E 119 DO DECRETO LEI 7661/45 VIGENTE À ÉPOCA DOS FATOS - NULIDADE ABSOLUTA RECONHECIDA - DECADÊNCIA AFASTADA - RECURSO CONHECIDO MAS NÃOPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. O feito versa sobre o pedido de declaração de nulidade da adjudicação feita nos autos da ação de falência nº 0052775-50.2000.8.06.0001, do imóvel pertencente à Massa Falida da DISNOR, matriculado sob os números 14.732 e 17.742 do Cartório de Imóveis da 3ª Zona de Fortaleza/Ce, atualmente pertencentes a circunscrição do Cartório de Imóveis da 6ª Zona de Fortaleza e registrados sob os números 8.910 e 8.911. (...) 2. **Havendo violação direta à lei falimentar, mormente no que se refere à liquidação de ativos da massa falida, é forçoso reconhecer a nulidade absoluta do ato de adjudicação. Ademais, o ato nulo não admite ser sanado, confirmado, ratificado ou convalidado com o decurso do tempo, de forma que cabe ao judiciário, ao tomar-lhe conhecimento, realizar todas as providências necessárias ao seu desfazimento. E por conta da natureza grave do vício contido, o ato nulo não se submete aos prazos prescricionais ou decadenciais já que sua manutenção representa uma lesão não só ao interesse privado, mas, principalmente, ao interesse público e à coletividade. Na dicção literal do artigo 169 do Código Civil extrai-se que "o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo". Assim é a jurisprudência assente no Superior Tribunal de Justiça quanto ao tema: (...) Desta forma, em que pese a argumentação do apelante na tentativa de tentar caracterizar a adjudicação ilegal do imóvel como um ato jurídico anulável, sujeito ao prazo decadencial de quatro anos, entendo que o referido ato que se pretende neste apelo defender é nulo de pleno direito, não podendo-lhe ser atribuída qualquer garantia de existência e validade derivada de ato jurídico perfeito, de direito adquirido ou de coisa julgada, o que torna inaplicável o instituto da decadência suscitada. (...) 6. Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento. Intimem-se. Publique-se. Brasília, 23 de abril de 2021. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO Relator (STJ - REsp: 1858969 CE 2020/0014871-7, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 04/05/2021).**

RECURSO ESPECIAL. NEGÓCIO JURÍDICO. NULIDADE ABSOLUTA. CONVALIDAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PROVIMENTO DO RECURSO. 1. Ação ajuizada em 11/04/2012, recurso especial interposto em 03/07/2018 e atribuído a este gabinete em 12/07/2019. 2. O propósito recursal consiste em determinar possibilidade de se sanar nulidade absoluta de negócio jurídico, na hipótese em julgamento, um contrato celebrado por absolutamente incapaz por interdição judicial feito sem autorização necessária. 3. É firme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que "a nulidade absoluta do negócio jurídico gera, como consequência, a insuscetibilidade de convalidação, não sendo permitido nem mesmo ao juiz suprimir o vício, ainda que haja expresse requerimento das partes". Precedentes. 4. Pelo provimento do recurso especial. (STJ - REsp: 1824250 SP 2019/0192262-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Publicação: DJ 04/06/2020).

[Na espécie, as certidões de matrículas dos imóveis objeto do negócio foram emitidas por órgão inexistente, tendo como signatárias pessoas desprovidas de atribuição pública, tudo a ressoar na ilicitude de elemento constitutivo](#)



do próprio ato negocial, qual seja a legitimidade do vendedor, já que duvidosa a qualidade de proprietário dos bens. Portanto, o negócio assenta-se inquinado de vício de pleno direito, sendo impassível de gerar efeitos.

O *caput* do art. 1201 do Código Civil dispõe que a boa-fé se reconhece quando o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa; o parágrafo único do mesmo dispositivo estatui que o possuidor com justo título faz presumir sua boa-fé. Daí, depreende-se a íntima correlação entre ambos, sendo inconcebível o justo título sem boa-fé e vice-versa. *In verbis*:

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Sendo nulo o ato que dá ensejo ao título de propriedade (e legitima a posse), sequer há se falar em título propriamente dito, quer seja justo ou injusto. Logo, não há o que convalidar ante à ineficácia do ato nulo.

A premissa vem, inclusive, positivada no parágrafo único do art. 1247 do Código Civil que, ao tratar da aquisição de propriedade imóvel pelo registro do título – hipótese dos autos – preleciona que o cancelamento do registro de título nulo, mediante ação própria (§2º do art. 1245, CC), enseja o direito reivindicatório do imóvel pelo proprietário, **independente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente** - a apelante, no caso.

Segue o dispositivo:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

O princípio da boa-fé objetiva não é, portanto, oponível face ao negócio jurídico nulo, pois erigi-lo ao condão de elidir o vício intrínseco ao ato, importaria em tentativa de convalidá-lo, medida que, consoante o exposto, não encontra guarida no sistema vigente.

Consigno, apenas por integridade do julgado, que, por opção expressa do legislador civil, a ineficácia de negócios jurídicos nulos guarda apenas duas exceções, quais sejam o casamento putativo (art. 242, parágrafo único) e os frutos colhidos do bem (art. 1561), que terão seus efeitos preservados até a decretação da nulidade.

Assim, constato despicendo perquirir o *ánimus negociandi* da apelante, na medida em que, ainda que os fatos denotassem sua boa-fé na celebração do negócio, tal seria indiferente face à ineficácia do negócio jurídico nulo.

Não obstante isto, referendo apenas que, consoante a certidão de Id. [5450395](#), a perda definitiva da delegação



de poderes, pela tabeliã que assinou as certidões em questão, decorreu de penalidade administrativa aplicada pelo então Presidente deste Tribunal, Des. Milton Augusto de Brito Nobre, publicada no diário oficial em 13/6/2006. Porém, desde **27/10/2005**, por meio da Portaria nº 5/2005, assinada pelo juiz da Comarca, já se havia dado o afastamento da tabeliã, com nomeação de Francisco Valdete Rosa, para atuar como interventor do Cartório Extrajudicial do Único Ofício da Comarca de Acará.

A ordem de afastamento da signatária consiste, portanto, em ato público, que alterou a titularidade do único ofício da cidade em que a apelante - empresa de grande porte, com atividades comerciais de alcance internacional - possuía milhares de hectares de terras.

Por tudo isto, ainda que coubesse a oposição de boa-fé em concreto, o contexto fático dos autos não admite a escusa da ignorância do comprador que, mesmo após a notícia pública relevante em questão, obteve certidões subscritas pela tabeliã afastada, e pior: fora das dependências do Cartório de Acará, emitidas por cartório outro, quando cediço que a cidade só detinha um único ofício cartorário.

Assim, revela-se imprópria a invocação da teoria da aparência para justificar erro de direito, quando explícito o vício que invalida o negócio. É o caso dos autos, pelo que não prospera a tese de boa-fé.

Situação similar ocorre no tocante à teoria do funcionário de fato, lançada no apelo.

Por teoria do funcionário (ou agente público) de fato, entende-se aquela segundo a qual, em atenção à segurança jurídica e à boa-fé, os atos praticados por funcionário investido irregularmente no cargo, ou suspenso dele, ou mesmo em exercício além do prazo legal, reputam-se válidos, desde que tenham aparência de legalidade e não imponham prejuízo a terceiros, e se não forem viciados por outra razão (Maria Sylvia Zanella Di Pietro, *in* "Direito Administrativo", 13ª edição, São Paulo, Atlas, 2001, p. 221).

Neste particular, basta elucidar que esta teoria também não se contrapõe diante de atos nulos. Ainda, os atos públicos em questão não se revestiram de validade aparente, o que já se mostra suficiente para afastar a tese proposta.

Sobre os pedidos de regularização fundiária onerosa - processos administrativos nº 2017/25719 e nº 2017/25707, visando ao cancelamento das matrículas junto ao ITERPA, é certo que buscam à regularização dos respectivos títulos imobiliários.

Malgrado isto, compete ressaltar os seguintes dados incontrovertidos contidos na inicial: a) as certidões ilegais e as aquisições de terras dos autos datam dos anos de 2005 e 2006; b) as respectivas matrículas foram restauradas pelo Cartório do Ofício Único de Acará no ano de 2011; c) em 2014, tramitou, no Município de Acará, o processo criminal nº 0004646-67.2014.814.0076, voltado à apuração de crimes referentes a fraudes na aquisição de imóveis pela Empresa Agropalma; d) com o mesmo fim, a Promotoria de Justiça da I Região Agrária do Pará, promoveu, no ano de 2016, o Inquérito Civil nº 000628-040/2016; **[e\) somente no ano de 2017, a ora apelante formulou os pedidos de regularização fundiária em relevo.](#)**

Concatenados os fatos, toda lógica conduz à relação direta entre as investigações que sucederam a compra das terras e a busca da regularização dos títulos pela apelante mais de dez anos após a celebração do negócio; sendo razoável afastar o caráter meramente espontâneo de sua motivação. Portanto, o contorno fático que envolve os processos administrativos não expressa indícios de boa-fé, senão o contrário.



Diante do panorama fático-jurídico constitutivo dos autos, reputo acertada a sentença que reconheceu a falsidade documental em relevo e declarou a nulidade das escrituras públicas, com ordem de cancelamento das respectivas matrículas dos imóveis e tutela inibitória de uso; devendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **conheço parcialmente do apelo e nego provimento à parte conhecida**, para **manter a sentença** que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial. Tudo nos termos da fundamentação.

É o voto.

Belém-PA, 27 de setembro de 2021.

Desembargadora **CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**

Relatora

Belém, 28/09/2021



**A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO
(RELATORA):**

Trata-se de recurso de apelação (Id. 5450600) interposto por AGROPALMA S/A, contra sentença (Id. 450596) proferida pelo juízo da Vara Agrária de Castanhal que, nos autos da Ação Civil Pública proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ, julgou parcialmente procedentes os pedidos e **determinou o cancelamento das matrículas dos imóveis descritos na exordial face à nulidade das correspondentes escrituras públicas, bem como impôs vedação da utilização dos títulos para qualquer fim, fixando astreintes diárias na ordem de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).**

Em suas razões, a apelante argumenta que a hipótese de falsidade documental opera seu próprio prejuízo, na medida em que adquiriu os imóveis a preço de mercado e investiu na implementação de suas atividades empresariais, sendo ela a principal interessada na regularização dos imóveis. Assenta ser a última adquirente na cadeia dominial dos imóveis, e haver procedido os registros de boa-fé, diante da aparência de regularidade do Cartório Oliveira Santos, desconhecendo que a pessoa que procedeu, e procedia os registros desde 1982, havia perdido seus poderes há poucos dias. Destaca que adquiriu as terras em 2006 e que os registros imobiliários datam de 1981 e 1999, cujos vendedores, além de exercerem a posse dos imóveis, portavam títulos de legalidade aparente.

Assenta que, tão logo percebeu comprometimentos na cadeia dominial junto ao ITERPA, deu início, espontaneamente, à regularização prevista em lei, requerendo o cancelamento das matrículas irregulares e dispondo-se a pagar pelas áreas, de acordo com a legislação aplicável. Com base nisto, advoga a perda do objeto da demanda.

Defende que, diante da grandeza da aparente legalidade que revestiu a negociação, não comporta a nulidade das correspondentes escrituras públicas, devendo ser mantido o registro da transação. Sustenta a aplicação da "teoria do funcionário de fato" para conferir validade aos títulos e assegurar seu direito de regularizar a ocupação, como ainda de usucapir as terras, ainda que sejam consideradas devolutas, porquanto presentes a boa-fé da aquisição e a função social dada aos bens.

Requer o conhecimento e provimento do recurso com a reforma da sentença para acolher a perda do objeto e extinguir o feito sem resolução do mérito, ou julgar improcedentes os pedidos formulados na peça vestibular.

Contrarrazões do Ministério Público (Id. 5450609), infirmando os termos do apelo e pugnando pelo desprovimento do recurso com a manutenção da sentença.

Decisão interlocutória da lavra do relator do feito por distribuição, Des. Constantino Augusto Guerreiro, declinando da competência e determinando a redistribuição do recurso para uma das turmas de direito público (Id. 5469579).

Coube a mim a relatoria do recurso.

Parecer do Ministério Público (Id. 6160149), opinando pelo desprovimento do apelo com a manutenção da sentença.



É o relatório.



Assinado eletronicamente por: CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO - 28/09/2021 11:15:15

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2109281115151150000006325294>

Número do documento: 2109281115151150000006325294

A EXMA SRA. DESEMBARGADORA CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO (RELATORA):

Presentes os pressupostos de admissibilidade, **conheço** do recurso e passo ao exame da matéria devolvida.

Preliminar de ofício – inovação recursal

Dentre as teses voltadas à legitimação da propriedade dos bens em litígio, a apelante sustenta seu direito de usucapir os imóveis. Porém, a matéria não foi lançada em contestação (Id. 5450463), sendo ora inaugurada na lide.

Afigura-se clara a inovação recursal, que, em atenção ao princípio do duplo grau de jurisdição e ao efeito devolutivo insito a todos os recursos, impõe-se o não conhecimento da matéria, porquanto inadmissível a revisão pelo juízo *ad quem* do que sequer fora dado a conhecer pelo juízo *a quo*.

Deixo, portanto, de conhecer do recurso neste particular.

Sendo assim, **conheço parcialmente do apelo** e passo ao exame da matéria devolvida, na medida em que presentes seus requisitos de admissibilidade.

Preliminar de perda do objeto

A apelante suscita a perda do objeto da ação, em virtude de já haver requerido o cancelamento das matrículas dos imóveis junto ao ITERPA, mediante os processos administrativos nº 2017/25719 e nº 2017/25707, respectivamente alusivos às áreas designadas como Fazenda Roda de Fogo e Fazenda Castanheira.

Segue o pedido de mérito veiculado na inicial:

I. 2. NO MÉRITO

f) A declaração de falsidade de todos os documentos que subsidiaram a lavratura das Escrituras Públicas de Compra e Venda L 573, fl. 38, Cartório Diniz de 28 de agosto de 2006; L 570, fl. 060, Cartório Diniz de 25 de abril de 2006; e L 570, fl. 94, Cartório Diniz de 25 de abril de 2006, nos quais constem selo do Cartório Fictício “Oliveira Santos” e/ou assinatura de Maria do Socorro Puga de Oliveira após 27 de outubro de 2005 (quando já teria sido afastada do Cartório de Acará e teria sido nomeado oficial interventor) e/ou assinatura de Antonio Pinto Lobato Filho. Os referidos documentos constam no DOC 6, bem como a imposição da obrigação de não fazer à ré AGROPALMA para que esta seja impedida de apresentar, utilizar ou valer-se de qualquer forma dos referidos documentos;

g) A declaração definitiva de nulidade das Escrituras Públicas de Compra e Venda L 573, fl. 38, Cartório Diniz de 28 de agosto de 2006; L 570, fl. 060, Cartório Diniz de 25 de abril de 2006; e L 570, fl. 94, Cartório Diniz de 25 de abril de 2006, as quais foram lavradas com base em documentos falsos, bem como a imposição de obrigação de não fazer à ré AGROPALMA para que esta se abstenha da utilização dos referidos documentos para qualquer fim;

h) O cancelamento judicial das seguintes matrículas:

i.1. Matrícula nº 972, fl. 57, L 2-C, CRI Acará de 20 de setembro de 1981: Fazenda Três Estrelas;



- i.2. Matrícula nº 6734-A, fl. 46, L 2-F, CRI Acará de 28 de novembro de 1976: Fazenda Paraíso do Norte;
- i.3. Matrícula nº 1093, fl. 093, L 2-C, CRI Acará de 30 de outubro de 1981: Fazenda Roda de Fogo;
- i.4. Matrícula nº 918, fl. 140, L 2-B, CRI Acará de 08 de janeiro de 1981: Fazenda Esperança;
- i.5. Matrícula nº 628, fl. 71, L 2-B, CRI Acará de 26 de outubro de 1980: Fazenda Santa Maria;
- i.6. Matrícula nº 526, fl. 25, L 2-B, CRI Acará de 30 de outubro de 1981: Fazenda Jomam;
- i.7. Matrícula nº 604, fl. 46, L 2-B, CRI Acará de 31 de janeiro de 1980: Fazenda São João.
- i.8. Matrícula nº 626, fl. 26, L 2-B (restauração 003): Fazenda Castanheira;
- i.9. Matrícula nº 727, fl. 45, L 2-B (restauração 005): Fazenda Castanheira I;
- i.10. Matrícula nº 627, fl. 27, L 2-B (restauração 004): Fazenda Castanheira II;
- i.11. Matrícula nº 7025, fl. 323, L 2-E (restauração 003): Fazenda Castanheira IV.

bem como a imposição de obrigação de não fazer à ré AGROPALMA para que esta se abstenha da utilização dos referidos documentos para qualquer fim;

i) A imposição da obrigação de não fazer aos réus AGROPALMA e ITERPA a fim de que sejam impedidos de dar continuidade à tramitação dos processos administrativos nº 2017/25719 (Roda de Fogo) e 2017/25707 (Castanheira) em tramite perante o ITERPA visando à regularização fundiária dos imóveis relacionados aos documentos acima, denominados pela ré AGROPALMA como Fazendas Roda de Fogo e Castanheira, as quais, conforme os registros imobiliários, somariam mais de 9501ha, em razão das fraudes registradas e incidência em direitos legítimos;

j) Requer-se a imposição da obrigação de não fazer à ré AGROPALMA para que esta se exima de ostentar em suas peças de publicidade e demais mecanismos de comunicação o Certificado "8-0090-08-100-00" conferido pelo RSPO (Roundtable on Sustainable Palm Oil -

Certificado de Óleo de Palma Sustentável) tendo em vista a inobservância das normas brasileiras sobre Registros Públicos e ocupação de terras públicas.

k) A imposição da obrigação de indenização à Empresa Agropalma em decorrência de dano moral coletivo causado à sociedade paraense em decorrência da prática de grilagem de terras públicas, tendo em vista os graves prejuízos econômicos, sociais e ambientais que tal prática ocasiona.

Como se depreende do elenco transcrito, o cancelamento das matrículas consiste em apenas um dos diversos pedidos formulados pelo autor, que também requereu declaração de falsidade, com a nulidade definitiva das correspondentes escrituras públicas; a imposição de obrigação de não fazer à ré, obstando a utilização dos documentos para qualquer fim, o prosseguimento dos processos administrativos de cancelamento e a divulgação publicitária do selo de qualidade sustentável; assim como indenização por dano moral coletivo.

Desta feita, além de impugnar justo os processos administrativos mediante os quais a apelante busca justificar a



tese de perda do objeto, o pedido da ACP se mostra bem mais amplo que o mero cancelamento das matrículas.

A bem da verdade, a causa de pedir da demanda judicial diverge frontalmente daquela motivadora dos processos administrativos promovidos pela apelante. Na ACP, o cancelamento é forma de extinção da propriedade, produto da pretensão de nulidade dos títulos, cujos efeitos se vertem à desconstituição do status de proprietária da apelante; enquanto que, a teor da explanação do próprio apelo, o pedido administrativo contempla o cancelamento dos registros como meio de regularização da propriedade, sendo este o objeto da pretensão deduzida junto ao ITERPA. Portanto, na seara administrativa, a apelante busca a afirmação e o asseguramento do status de proprietária dos bens em relevo.

Dito isto, exsurge evidente o conflito entre os pedidos administrativos de cancelamento e a pretensão deduzida em juízo, não havendo falar-se em perda do objeto, razão pela qual **deve ser mantida a rejeição da preliminar**, impondo-se o exame de mérito da demanda.

Mérito

Trata-se de **recurso de apelação** interposto por **AGROPALMA S/A**, contra sentença que, nos autos da **Ação Civil Pública** proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ, julgou parcialmente procedentes os pedidos nos termos dispositivos a saber:

Diante do exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial, nos seguintes termos:

a) Reconheço a falsidade e nulidade de todos os documentos que subsidiaram a lavratura das Escrituras Públicas de Compra e Venda L 573, fl. 38, de 28 de agosto de 2006; L 570, fl. 060, de 25 de abril de 2006 e L 571, fl. 94, de 25 de abril de 2006, nos quais constem o selo do cartório fictício "Oliveira Santos" e/ou assinatura de Maria do Socorro Puga de Oliveira após 27 de outubro de 2005 e/ou assinatura de Antônio Pinto Lobato Filho, nos termos da fundamentação, ao mesmo tempo em que reconheço a vedação da utilização, pela requerida Agropalma, dos mencionados documentos, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos da fundamentação.

b) Reconheço a falsidade e, conseqüentemente, a nulidade da Escritura Pública lavrada às fls. 060 do Livro 570 do 2º Ofício de Notas – Cartório Diniz, ao mesmo tempo em que reconheço a vedação da utilização, pela requerida Agropalma, do mencionado documento para fins de qualquer tentativa de negociação dos imóveis, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos da fundamentação.

c) Reconheço a falsidade e, conseqüentemente, a nulidade da Escritura Pública lavrada às fls. 094 do Livro 571 do 2º Ofício de Notas – Cartório Diniz, ao mesmo tempo em que reconheço a vedação da utilização, pela requerida Agropalma, do mencionado documento para fins de qualquer tentativa de negociação dos imóveis, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos da fundamentação.

d) Reconheço a falsidade e, conseqüentemente, a nulidade da Escritura Pública lavrada às fls. 038 do Livro 573 do 2º Ofício de Notas – Cartório Diniz, ao mesmo tempo em que reconheço a vedação da utilização do mencionado documento, pela requerida Agropalma, para fins de qualquer tentativa de negociação dos imóveis, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos da fundamentação.



e) Determino o cancelamento das matrículas dos imóveis denominados Fazenda Castanheira (Matrícula nº 626, fls. 26, L 2-B, CRI Acará), Fazenda Castanheira I (Matrícula nº 727, fls. 45, L 2-B, CRI Acará), Castanheira II (Matrícula nº 627, fls. 27, L 2-B, CRI Acará), Castanheira (Matrícula nº 7025, fls. 323, L 2-E, CRI Acará), Matrícula nº 1093, fls. 93, L 2-C, CRI Acará, Matrícula nº 972, fls. 57, L 2-C, CRI Acará, Matrícula nº 6734-A, fls. 46, L 2-F, CRI Acará, Matrícula nº 918, fls. 140, L 2-B, CRI Acará, Matrícula nº 628, fls. 71, L 2-B, CRI Acará, Matrícula nº 526, fls. 25, L 2-B, CRI Acará e Matrícula nº 604, fls. 46, L 2-B, CRI Acará, ao mesmo tempo em que reconheço a vedação da utilização dos mencionados documentos para fins de qualquer tentativa de negociação dos imóveis, sob pena de multa diária de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), nos termos da fundamentação.

f) Julgo improcedente o pedido no sentido de que seja imposta a obrigação de não fazer aos réus Agropalma e ITERPA a fim de que sejam impedidos de dar continuidade aos Processos Administrativos nº 2017/25719 e 2017/25707, nos termos da fundamentação.

g) Julgo improcedente o pedido no sentido de que a requerida Agropalma se exima de ostentar em suas peças de publicidade e demais mecanismos de comunicação o certificado "8-0090-08-100-00", conferido pelo IBD Certificações, nos termos da fundamentação.

h) Julgo Improcedente o pedido de imposição de indenização por dano moral coletivo à requerida Agropalma S/A, nos termos da fundamentação.

Na origem, cuida-se de ação civil pública, proposta em face de Agropalma S.A, ITERPA e IBD Certificações LTDA, em que o *parquet* impugna os títulos de propriedade de terras adquiridas pela Agropalma, no município de Acará, subsidiados em certidões de matrículas de imóveis expedidas pelo Cartório Oliveira Santos, e assinadas por Maria do Socorro Puga de Oliveira e por Antônio Pinho Lobato Filho, lavrados nos Livros nº 570-fl. 60, nº 571-fl. 94 (**25/4/2006**), e no Livro nº 573-fl. 38 do 2º Ofício de Notas - Cartório Diniz (**28/8/2006**); com matrículas restauradas nos livros do Cartório de Acará em **11/11/2011**, relativas aos imóveis denominados Fazenda Roda de Fogo (antes, Fazendas Roda de Fogo, Três Estrelas, Paraíso do Norte, Jomam, Esperança, Santa Maria e São João) e Fazenda Castanheira (originalmente, Fazendas Castanheira, Castanheira I, Castanheira II e Castanheira IV), segundo discriminação em epígrafe.

Com base na certidão de Id. 5450395, da lavra da Secretaria da Corregedoria de Justiça das Comarcas do Interior deste Poder Judiciário, que dá conta do afastamento de Maria do Socorro Puga de Oliveira, das funções de tabeliã do Cartório do Acará, na data de **27/10/2005** (por decisão proferida por este Tribunal), aferida a inexistência do Cartório Oliveira Santos, a sentença declarou a nulidade das escrituras públicas porquanto embasados em certidões expedidas em **4/1/2006**, pela tabeliã destituída de poderes, e por seu filho, Antônio Pinho Lobato Filho, que jamais ocupou tal função; determinou o cancelamento das correspondentes matrículas e, para salvaguardar direitos de terceiros, concedeu tutela inibitória da utilização dos títulos para qualquer fim.

As razões do apelo não controvertem os fatos. No entanto, sustentam teses jurídicas que deduzem capazes de mitigar os efeitos do vício material, para validar seu domínio sobre os imóveis em questão. São elas a usucapião extraordinária e a boa-fé objetiva, com espeque na "teoria do funcionário de fato".

Considerando que neguei conhecimento à discussão relativa à usucapião, cinge-se o debate à perquirição da boa-fé negocial na espécie, bem como na possibilidade de convalidação dos títulos imobiliários, constituídos mediante falsidade documental, com esteio na boa-fé do adquirente.



A apelante afirma ser a última a figurar na cadeia dominial dos imóveis, os haver adquirido de quem lhes detinha a posse, haver pago o valor de mercado, desconhecer a falsidade documental e ser a maior prejudicada neste contexto. Sustenta sua boa-fé na aparência de legalidade negocial, deduzindo que deva ela prevalecer sobre o vício, para validar sua propriedade sobre as terras em litígio.

Pois bem.

[Os atos nulos encontram previsão no Código Civil que, no inciso II de seu art. 166, preceitua que será nulo o negócio jurídico quando seu objeto for ilícito, impossível ou indeterminável. Ainda, o art. 169 do mesmo diploma afasta a hipótese de convalidação do negócio jurídico nulo.](#)

Em igual sentido, a Lei nº 6015/73 - Lei de Registros Públicos, em seu art. 214, dispõe que a prova das nulidades de pleno direito do registro enseja sua automática invalidação.

Vide as disposições citadas:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

(....)

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.

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

[Com efeito, por expressão da lei e por entendimento consolidado na jurisprudência, o ato nulo não pode ser convalidado e sequer sofre os efeitos da prescrição e da decadência, que lhe fariam convalescer pelo decurso do tempo.](#)

Em virtude de o vício de nulidade nascer concomitante ao próprio ato, incrustado em sua gênese, nosso sistema jurídico não reconhece quaisquer efeitos dele advindos, de modo que, uma vez reconhecida a nulidade, esta produz efeitos retroativos e reverbera, para amoldar o mundo jurídico como se o ato jamais houvesse existido.

Cito precedentes do STJ:

RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. 1. ALTERAÇÃO CONTRATUAL REALIZADA MEDIANTE FALSIFICAÇÃO DA ASSINATURA DO SÓCIO CONTROLADOR DA EMPRESA. CONVALIDAÇÃO ADMITIDA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. 2. NEGÓCIO JURÍDICO NULO DE PLENO DIREITO. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DA VONTADE DO DECLARANTE. ILICITUDE DA OPERAÇÃO REALIZADA. INTELIGÊNCIA DO ART. 166, II, DO CÓDIGO CIVIL. 3. IMPOSSIBILIDADE DE RATIFICAÇÃO (CONVALIDAÇÃO). ART. 169 DO CÓDIGO CIVIL. NORMA COGENTE.



NULIDADE ABSOLUTA (EX TUNC). VIOLAÇÃO AO INTERESSE PÚBLICO. NEGÓCIO REALIZADO POR MEIO DE COMETIMENTO DE CRIME PREVISTO NO CÓDIGO PENAL. SUPRIMENTO DA NULIDADE PELO JUIZ. INVIABILIDADE. ART. 168, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/02. 4. A MANUTENÇÃO DO ARQUIVAMENTO, PERANTE A JUNTA COMERCIAL, DE DECLARAÇÃO CUJA ASSINATURA DE UM DOS SIGNATÁRIOS É SABIDAMENTE FALSA REVELA, AINDA, OFENSA AO PRINCÍPIO DA VERDADE REAL, NORTEADOR DOS REGISTROS PÚBLICOS. 5. SOMENTE COM A RENOVAÇÃO (REPETIÇÃO) DO NEGÓCIO, SEM OS VÍCIOS QUE O MACULARAM, SERIA POSSÍVEL VALIDAR A TRANSFERÊNCIA DO CONTROLE SOCIETÁRIO DA EMPRESA, O QUE NÃO OCORREU NO CASO CONCRETO. 6. RECURSOS PROVIDOS. 1. Hipótese em que as instâncias ordinárias concluíram que, embora tenha havido a falsificação da assinatura do sócio majoritário nas alterações contratuais arquivadas na Junta Comercial, em que se transferiu o controle societário da empresa Servport - Serviços Portuários e Marítimos Ltda. para os réus, o referido negócio foi convalidado, pois o autor lavrou escritura pública ratificando o ocorrido e dando ampla, geral e irrevogável quitação. 2. A questão posta em discussão trata de nulidade absoluta, pois o art. 166, inciso II, do Código Civil proclama ser nulo o negócio quando for ilícito o seu objeto, valendo ressaltar que essa ilicitude não é apenas do bem da vida em discussão, mas, também, da própria operação jurídica realizada, a qual, no caso, configura, inclusive, crime previsto no Código Penal. **2.1. Com efeito, embora não haja qualquer vício no objeto propriamente dito do negócio jurídico em questão (cessão das cotas sociais da empresa Servport), a operação realizada para esse fim revela-se manifestamente ilícita (falsificação da assinatura de um dos sócios), tornando o negócio celebrado nulo de pleno direito, sendo, portanto, inapto a produzir qualquer efeito jurídico entre as partes.** 3. **A teor do disposto nos arts. 168, parágrafo único, e 169, ambos do Código Civil, a nulidade absoluta do negócio jurídico gera, como consequência, a insuscetibilidade de convalidação, não sendo permitido nem mesmo ao juiz suprimir o vício, ainda que haja expresse requerimento das partes.** 4. Ademais, a manutenção do arquivamento de negócio jurídico perante a Junta Comercial, cuja assinatura de um dos declarantes é sabidamente falsa, ofende, ainda, o princípio da verdade real, o qual norteia o sistema dos registros públicos. 5. Se as partes tinham interesse em manter a transferência das cotas da empresa Servport, deveriam renovar (repetir) o negócio jurídico, sem a falsificação da assinatura de quaisquer dos envolvidos, ocasião em que os efeitos seriam válidos a partir de então, isto é, a alteração do quadro societário somente se daria no momento do novo negócio jurídico, o que, contudo, não ocorreu na espécie. 6. Recursos especiais providos. (STJ - REsp: 1368960 RJ 2013/0041399-8, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 07/06/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/06/2016).

RECURSO ESPECIAL Nº 1858969 - CE (2020/0014871-7) DECISÃO 1. Cuida-se de recurso especial interposto por MARDON COMERCIAL DE ALIMENTOS LTDA, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ, assim ementado: EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL - RECURSO DE APELAÇÃO - AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO - PROCEDÊNCIA - ADJUDICAÇÃO DE BENS EM AÇÃO DE FALÊNCIA - INOBSERVÂNCIA DOS PRECEITOS LEGAIS PARA A REALIZAÇÃO DO ATO. NÍTIDA OFENSA AOS ARTIGOS 118 E 119 DO DECRETO LEI 7661/45 VIGENTE À ÉPOCA DOS FATOS - NULIDADE ABSOLUTA RECONHECIDA - DECADÊNCIA AFASTADA - RECURSO CONHECIDO MAS NÃOPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. O feito versa sobre o pedido de declaração de nulidade da adjudicação feita nos autos da ação de falência nº 0052775-50.2000.8.06.0001, do imóvel pertencente à Massa Falida da DISNOR, matriculado sob os números 14.732 e 17.742 do Cartório de Imóveis da 3ª Zona de Fortaleza/Ce, atualmente pertencentes a



circunscrição do Cartório de Imóveis da 6ª Zona de Fortaleza e registrados sob os números 8.910 e 8.911. (...) 2. **Havendo violação direta à lei falimentar, mormente no que se refere à liquidação de ativos da massa falida, é forçoso reconhecer a nulidade absoluta do ato de adjudicação. Ademais, o ato nulo não admite ser sanado, confirmado, ratificado ou convalidado com o decurso do tempo, de forma que cabe ao judiciário, ao tomar-lhe conhecimento, realizar todas as providências necessárias ao seu desfazimento. E por conta da natureza grave do vício contido, o ato nulo não se submete aos prazos prescricionais ou decadenciais já que sua manutenção representa uma lesão não só ao interesse privado, mas, principalmente, ao interesse público e à coletividade. Na dicção literal do artigo 169 do Código Civil extrai-se que "o negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo". Assim é a jurisprudência assente no Superior Tribunal de Justiça quanto ao tema: (...) Desta forma, em que pese a argumentação do apelante na tentativa de tentar caracterizar a adjudicação ilegal do imóvel como um ato jurídico anulável, sujeito ao prazo decadencial de quatro anos, entendo que o referido ato que se pretende neste apelo defender é nulo de pleno direito, não podendo lhe ser atribuída qualquer garantia de existência e validade derivada de ato jurídico perfeito, de direito adquirido ou de coisa julgada, o que torna inaplicável o instituto da decadência suscitada. (...) 6. Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e nego-lhe provimento. Intimem-se. Publique-se. Brasília, 23 de abril de 2021. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO Relator (STJ - REsp: 1858969 CE 2020/0014871-7, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Publicação: DJ 04/05/2021).**

RECURSO ESPECIAL. NEGÓCIO JURÍDICO. NULIDADE ABSOLUTA. CONVALIDAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. PROVIMENTO DO RECURSO. 1. Ação ajuizada em 11/04/2012, recurso especial interposto em 03/07/2018 e atribuído a este gabinete em 12/07/2019. 2. O propósito recursal consiste em determinar possibilidade de se sanar nulidade absoluta de negócio jurídico, na hipótese em julgamento, um contrato celebrado por absolutamente incapaz por interdição judicial feito sem autorização necessária. 3. É firme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que "a nulidade absoluta do negócio jurídico gera, como consequência, a insuscetibilidade de convalidação, não sendo permitido nem mesmo ao juiz suprimir o vício, ainda que haja expresse requerimento das partes". Precedentes. 4. Pelo provimento do recurso especial. (STJ - REsp: 1824250 SP 2019/0192262-0, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Publicação: DJ 04/06/2020).

[Na espécie, as certidões de matrículas dos imóveis objeto do negócio foram emitidas por órgão inexistente, tendo como signatárias pessoas desprovidas de atribuição pública, tudo a ressoar na ilicitude de elemento constitutivo do próprio ato negocial, qual seja a legitimidade do vendedor, já que duvidosa a qualidade de proprietário dos bens. Portanto, o negócio assenta-se inquinado de vício de pleno direito, sendo impassível de gerar efeitos.](#)

O *caput* do art. 1201 do Código Civil dispõe que a boa-fé se reconhece quando o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa; o parágrafo único do mesmo dispositivo estatui que o possuidor com justo título faz presumir sua boa-fé. Daí, depreende-se a íntima correlação entre ambos, sendo inconcebível o justo título sem boa-fé e vice-versa. *In verbis*:

Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.



Art. 1.201. É de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa.

Parágrafo único. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.

Sendo nulo o ato que dá ensejo ao título de propriedade (e legítima a posse), sequer há se falar em título propriamente dito, quer seja justo ou injusto. Logo, não há o que convalidar ante à ineficácia do ato nulo.

A premissa vem, inclusive, positivada no parágrafo único do art. 1247 do Código Civil que, ao tratar da aquisição de propriedade imóvel pelo registro do título – hipótese dos autos – preleciona que o cancelamento do registro de título nulo, mediante ação própria (§2º do art. 1245, CC), enseja o direito reivindicatório do imóvel pelo proprietário, **independente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente** - a apelante, no caso.

Segue o dispositivo:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

[O princípio da boa-fé objetiva não é, portanto, oponível face ao negócio jurídico nulo, pois erigi-lo ao condão de elidir o vício intrínseco ao ato, importaria em tentativa de convalidá-lo, medida que, consoante o exposto, não encontra guarida no sistema vigente.](#)

Consigno, apenas por integridade do julgado, que, por opção expressa do legislador civil, a ineficácia de negócios jurídicos nulos guarda apenas duas exceções, quais sejam o casamento putativo (art. 242, parágrafo único) e os frutos colhidos do bem (art. 1561), que terão seus efeitos preservados até a decretação da nulidade.

Assim, constato despiciendo perquirir o *ánimus negociandi* da apelante, na medida em que, ainda que os fatos denotassem sua boa-fé na celebração do negócio, tal seria indiferente face à ineficácia do negócio jurídico nulo.

Não obstante isto, referendo apenas que, consoante a certidão de Id. [5450395](#), a perda definitiva da delegação de poderes, pela tabeliã que assinou as certidões em questão, decorreu de penalidade administrativa aplicada pelo então Presidente deste Tribunal, Des. Milton Augusto de Brito Nobre, publicada no diário oficial em 13/6/2006. Porém, desde **27/10/2005**, por meio da Portaria nº 5/2005, assinada pelo juiz da Comarca, já se havia dado o afastamento da tabeliã, com nomeação de Francisco Valdete Rosa, para atuar como interventor do Cartório Extrajudicial do Único Ofício da Comarca de Acará.

A ordem de afastamento da signatária consiste, portanto, em ato público, que alterou a titularidade do único ofício da cidade em que a apelante - empresa de grande porte, com atividades comerciais de alcance internacional - possuía milhares de hectares de terras.

Por tudo isto, ainda que coubesse a oposição de boa-fé em concreto, o contexto fático dos autos não admite a



escusa da ignorância do comprador que, mesmo após a notícia pública relevante em questão, obteve certidões subscritas pela tabeliã afastada, e pior: fora das dependências do Cartório de Acará, emitidas por cartório outro, quando cediço que a cidade só detinha um único ofício cartorário.

Assim, revela-se imprópria a invocação da teoria da aparência para justificar erro de direito, quando explícito o vício que invalida o negócio. É o caso dos autos, pelo que não prospera a tese de boa-fé.

Situação similar ocorre no tocante à teoria do funcionário de fato, lançada no apelo.

Por teoria do funcionário (ou agente público) de fato, entende-se aquela segundo a qual, em atenção à segurança jurídica e à boa-fé, os atos praticados por funcionário investido irregularmente no cargo, ou suspenso dele, ou mesmo em exercício além do prazo legal, reputam-se válidos, desde que tenham aparência de legalidade e não imponham prejuízo a terceiros, e se não forem viciados por outra razão (Maria Sylvania Zanella Di Pietro, *in* "Direito Administrativo", 13ª edição, São Paulo, Atlas, 2001, p. 221).

Neste particular, basta elucidar que esta teoria também não se contrapõe diante de atos nulos. Ainda, os atos públicos em questão não se revestiram de validade aparente, o que já se mostra suficiente para afastar a tese proposta.

Sobre os pedidos de regularização fundiária onerosa - processos administrativos nº 2017/25719 e nº 2017/25707, visando ao cancelamento das matrículas junto ao ITERPA, é certo que buscam à regularização dos respectivos títulos imobiliários.

Malgrado isto, compete ressaltar os seguintes dados incontrovertidos contidos na inicial: a) as certidões ilegais e as aquisições de terras dos autos datam dos anos de 2005 e 2006; b) as respectivas matrículas foram restauradas pelo Cartório do Ofício Único de Acará no ano de 2011; c) em 2014, tramitou, no Município de Acará, o processo criminal nº 0004646-67.2014.814.0076, voltado à apuração de crimes referentes a fraudes na aquisição de imóveis pela Empresa Agropalma; d) com o mesmo fim, a Promotoria de Justiça da I Região Agrária do Pará, promoveu, no ano de 2016, o Inquérito Civil nº 000628-040/2016; e) somente no ano de 2017, a ora apelante formulou os pedidos de regularização fundiária em relevo.

Concatenados os fatos, toda lógica conduz à relação direta entre as investigações que sucederam a compra das terras e a busca da regularização dos títulos pela apelante mais de dez anos após a celebração do negócio; sendo razoável afastar o caráter meramente espontâneo de sua motivação. Portanto, o contorno fático que envolve os processos administrativos não expressa indícios de boa-fé, senão o contrário.

Diante do panorama fático-jurídico constitutivo dos autos, reputo acertada a sentença que reconheceu a falsidade documental em relevo e declarou a nulidade das escrituras públicas, com ordem de cancelamento das respectivas matrículas dos imóveis e tutela inibitória de uso; devendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, **conheço parcialmente do apelo e nego provimento à parte conhecida**, para **manter a sentença** que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial. Tudo nos termos da fundamentação.

É o voto.

Belém-PA, 27 de setembro de 2021.



Desembargadora **CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**

Relatora



Assinado eletronicamente por: CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO - 28/09/2021 11:15:15

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21092811151501400000006325295>

Número do documento: 21092811151501400000006325295

APELAÇÃO. CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. INOVAÇÃO RECURSAL. CONHECIMENTO PARCIAL. PERDA DO OBJETO. NÃO INCIDÊNCIA. ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA. NULIDADE. CANCELAMENTO DAS MATRÍCULAS. SUBSÍDIO EM CERTIDÕES. EXPEDIÇÃO POR CARTÓRIO INEXISTENTE. TABELIÕES SEM PODERES. ILEGALIDADE. ATO NULO. INEFICÁCIA. CONVALIDAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BOA-FÉ NÃO OPONÍVEL. SENTENÇA MANTIDA.

1. Dentre as teses voltadas à legitimação da propriedade dos bens em litígio, a apelante sustenta seu direito de usucapir os imóveis. Porém, a matéria não foi lançada em contestação, sendo ora inaugurada na lide. Diante da clara inovação recursal, impõe-se o não conhecimento da matéria;

2. A apelante suscita a perda do objeto da ação, em virtude de já haver requerido o cancelamento das matrículas dos imóveis junto ao ITERPA. Todavia, além de a lide contemplar pretensão mais ampla, são conflitantes os interesses defendidos administrativamente com os judiciais, já que lá, a apelante pretende convalidar os títulos de propriedade, enquanto a ação judicial postula sua nulidade. Portanto, não há se falar em perda do objeto, restando mantida a rejeição da preliminar;

3. Trata-se de recurso de apelação, interposto contra sentença que, nos autos da Ação Civil Pública, julgou parcialmente procedentes os pedidos e determinou o cancelamento das matrículas dos imóveis descritos na exordial face à nulidade das escrituras públicas de compra e venda, bem como impôs vedação da utilização dos títulos para qualquer fim, fixando astreintes diárias na ordem de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

4. A sentença reconheceu a nulidade dos títulos de propriedade com base em certidão, que dá conta do afastamento da tabeliã do único ofício de Acará em 27/10/2005; aferida a inexistência do cartório expedidor; tendo sido lavradas as certidões que subsidiaram as escrituras públicas em 4/1/2006, e subscritas pela ex-tabeliã e por seu filho, que jamais ocupou esta função;

5. Os atos nulos encontram previsão no Código Civil que, no inciso II de seu art. 166, preceitua que será nulo o negócio jurídico quando seu objeto for ilícito, impossível ou indeterminável. Ainda, o art. 169 do mesmo diploma afasta a hipótese de convalidação do negócio jurídico nulo. Em igual sentido, a Lei nº 6015/73 - Lei de Registros Públicos, em seu art. 214, dispõe que a prova das nulidades de pleno direito do registro enseja sua automática invalidação. Portanto, o ato nulo não pode ser convalidado e sequer sofre os efeitos da prescrição e da decadência, que lhe fariam convaler pelo decurso do tempo. Precedentes do STJ;

6. Na espécie, as certidões de matrículas dos imóveis objeto do negócio foram emitidas por órgão inexistente, tendo como signatárias pessoas desprovidas de atribuição pública, tudo a ressoar na ilicitude de elemento constitutivo do próprio ato negocial, qual seja a legitimidade do vendedor, já que duvidosa a qualidade de proprietário dos bens. Portanto, o negócio assenta-se inquinado de vício de pleno direito, sendo impassível de gerar efeitos;

7. O princípio da boa-fé objetiva não é oponível face ao negócio jurídico nulo, pois erigi-lo ao condão de elidir o vício intrínseco ao ato, importaria em tentativa de convalidá-lo, medida que, consoante o exposto, não encontra guarida no sistema vigente. Inteligência dos arts. 1200, 1201 e 1247 do CC. Impõe-se, portanto, a manutenção da sentença;

8. Recurso parcialmente conhecido e desprovido na parte conhecida.

Vistos, relatados e discutidos os autos.



Acordam, os Excelentíssimos Desembargadores, integrantes da 1ª Turma de Direito Público, à unanimidade, em conhecer e julgar **parcialmente do apelo e negar provimento à parte conhecida**, para **manter a sentença** que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na exordial. Tudo nos termos da fundamentação.

[1ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 27 de setembro de 2021. Relatora Exma. Sra. Des. Célia Regina de Lima Pinheiro. Julgamento presidido pelo Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura, tendo como segundo julgador a Exma. Des. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães e como terceiro julgador, o Exmo. Des. Roberto Gonçalves de Moura.](#)

Desembargadora **CÉLIA REGINA DE LIMA PINHEIRO**

Relatora

