



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM  
GABINETE DO CORREGEDOR

Ofício Circular n.º 169/2014 – **CG/CJRMB** Belém, 05 de setembro de 2014.

Assunto: **Decisão Administrativa.**

Referência: **Ofício Circular n.º 156/2014-SEC – Protocolo SAPCOR n.º 2014.6.010336-5**

Senhor (a) Oficial (a),

Cumprimentando – o (a), apresento o Ofício Circular n.º 156/2014-SEC e seus anexos, datado de 02 de setembro de 2014, da lavra da Desembargadora NELMA BRANCO FERREIRA PERILO – Corregedora-Geral da Justiça do Estado de Goiás, protocolizado neste Órgão Correccional sob o n.º **2014.6.010336-5**, dando conhecimento da decisão proferida nos autos do Pedido de Retificação ou Anulação de Registro, pelo Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Ceres – Jonas Nunes Resende, para fins de conhecimento.

Atenciosamente,

Desembargador **Ronaldo Valle**

Corregedor de Justiça da Região Metropolitana de Belém

**DESTINATÁRIO: CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM.**

(crc)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 8092014430698

Nome original do documento: Oficio Circular n. 156 - 2014\_1.pdf

Data: 03/09/2014 09:36:41

Remetente: Telmary Netto Cerqueira Leão

Secretaria Executiva - CGJGO

Tribunal de Justiça do Goiás

Assunto: Corregedoria Oficio Circular nº 156-2014 (2 arquivos)

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ  
PROTOCOLO

NO. PROTOCOLO: 2014.6.010336-5

DATA...: 04/09/2014

CLASSE.: EMAIL

DESTINO: CHEFIA DE GABINETE





corregedoria  
geral da justiça  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Corregedoria-Geral da Justiça  
Secretaria Executiva

Ofício Circular nº 156 /2014-SEC

Goiânia, 02 de setembro de 2014.

*Aos Desembargadores Corregedores-Gerais da Justiça e  
Diretores de Foro do Estado de Goiás*

*Assunto: Comunica o teor da decisão administrativa evidenciada no Ofício nº 093/2014 oriundo da Comarca de Ceres - GO*

Excelentíssimo(a) Senhor(a),

Encaminho a Vossa Excelência para conhecimento próprio, de seus pares e dos titulares/respondentes dos serviços judiciais e extrajudiciais submetidos a sua disciplina, cópia integral do expediente supramencionado.

Ao ensejo, consigno que a presente comunicação prescinde de respostas endereçadas a esta Corregedoria-Geral.

Para consultas a provimentos e demais atos deste órgão correicional, acessar [www.tjgo.jus.br](http://www.tjgo.jus.br) (*link* corregedoria, item publicações).

Atenciosamente,

Desembargadora NELMA BRANCO FERREIRA PERILO  
Corregedora-Geral da Justiça

ofcir688/Tel

**COMUNICACAO**

Expediente: 5029571 Data : 24/07/2014  
NOME : JD DA COMARCA DE CERES

Assunto : COMUNICACAO  
Orgao : SECRETARIA EXECUTIVA DA CORREGEDORIA DA JUSTI  
Local : DIVISAO DE TRIAGEM E PROTOCOLO DE DOCUMENTOS

ADICIONAL : 093/14 MD

Historico : OF. N. 093/14 - ENCAMINHA DECISAO BEM COMO DOS AU  
TOS ADMINISTRATIVO N.019/14, EM ANEXO PARA CONHE  
CIMENTO.

GOIANIA, 24 DE julho DE 2014

-----  
ASSINATURA

CI Numr: \_\_\_\_\_



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**  
**COMARCA DE CERES**  
**Secretaria da Diretoria do Foro**

Ofício nº 093/2014

Ceres, 18 de julho de 2014.

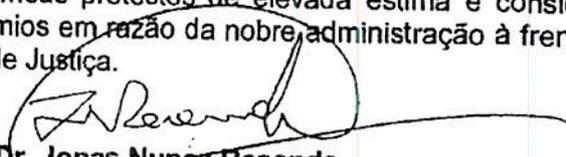
**À Exma. Sra.**  
**Desembargadora NELMA BRANCO FERREIRA PERILO**  
**Corregedora Geral da Justiça do Estado de Goiás**

Exma. Desembargadora Corregedora Geral,

Ao cumprimentá-la sirvo-me do presente, para comunicar-lhe que nesta data proferi a decisão administrativa **DECLARANDO NULAS** as anotações e/ou averbações lavradas R-2-14595 e AV-314.595, feitas na matrícula do imóvel de propriedade da requerente pelos senhores José Braz dos Santos e Túlio Ferreira Espíndola, transferindo parte do imóvel "futuros lotes" a terceiros, conforme decisão em anexo.

Diante disso, solicito desta Egrégia Corregedoria Geral da Justiça que comunique a decisão de anulação das anotações ou averbações a todos os juízes de direito e Oficiais de Cartórios extrajudiciais deste Estado de Goiás e de todo o Brasil, para conhecimento e cautelas legais.

Sem mais para o momento, renovo-lhe protestos de e respeitosamente, renovo meus protestos de elevada estima e consideração, apresentando meus encômios em razão da nobre administração à frente desta respeitável Corregedoria de Justiça.

  
**Dr. Jonas Nunes Resende**  
Juiz de Direito e Diretor do Foro



**tribunal  
de justiça**  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de CERES  
DIRETORIA DO FORO

**Autos nº 019/2014 de Pedido de Retificação ou Anulação de Registro-  
Interessada: RLV CONSTRUTORA LTDA - ME**

**DECISÃO.**

**RLV CONSTRUTORA LTDA – ME, veio a Juízo por meio de advogado, REQUERER A RETIFICAÇÃO OU NULIDADE DE REGISTRO de ônus indevido levado a registro na Matrícula nº 14.595 do R-2-14.595 e da AV-3-14595 pelos seguintes motivos.**

Sustenta ter feito requerimento de retificação ou nulidade perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ceres no dia 25.06.2014, mas o oficial daquele Cartório se manifestou que o pedido deveria ser feito ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca.

Diz que o imóvel pertence à requerente, sendo um terreno com área de 15,5243 ha, localizado no perímetro urbano de Ceres-GO e está em processo de Loteamento, mas o Loteamento ainda não foi aprovado pelas autoridades competentes até a presente data.

Ocorre que foi anotado, indevidamente na matrícula do imóvel a R-2-14595 e AV-3-14.595 onde o Sr. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e o SR. TÚLIO FERREIRA SPÍNDOLA, se dizendo proprietários de parte dos "LOTES", CEDEM UMA FRAÇÃO de "SEUS SUPOSTOS LOTES" a outras pessoas.

Diante disso, diz que houve ilegalidade no registro onde o Sr. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS se dizendo proprietário de 3.33334% do total de 10% do total dos lotes advindos do "futuro loteamento", levou a registro (R-2-14.595) uma cessão de direitos, cedendo 0,2778%, REPRESENTADO EM LOTES, da parte que supostamente lhe cabe, a terceiros, ou seja, o Sr. JOSÉ BRAZ, que se diz proprietário de parte do empreendimento futuro, transfere parte de sua parte a terceiros, de lotes que ainda não existem.



**tribunal  
de justiça**  
do estado de goiás

PODER JUDICIÁRIO  
Comarca de CERES  
DIRETORIA DO FORO

**Autos nº 019/2014 de Pedido de Retificação ou Anulação de Registro  
Interessada: RLV CONSTRUTORA LTDA - ME**

**DECISÃO.**

**RLV CONSTRUTORA LTDA – ME, veio a Juízo por meio de advogado, REQUERER A RETIFICAÇÃO OU NULIDADE DE REGISTRO de ônus indevido levado a registro na Matrícula nº 14.595 do R-2-14.595 e da AV-3-14595 pelos seguintes motivos.**

Sustenta ter feito requerimento de retificação ou nulidade perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ceres no dia 25.06.2014, mas o oficial daquele Cartório se manifestou que o pedido deveria ser feito ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca.

Diz que o imóvel pertence à requerente, sendo um terreno com área de 15,5243 ha, localizado no perímetro urbano de Ceres-GO e está em processo de Loteamento, mas o Loteamento ainda não foi aprovado pelas autoridades competentes até a presente data.

Ocorre que foi anotado, indevidamente na matrícula do imóvel a R-2-14595 e AV-3-14.595 onde o Sr. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e o SR. TÚLIO FERREIRA SPÍNDOLA, se dizendo proprietários de parte dos “LOTES”, CEDEM UMA FRAÇÃO de “SEUS SUPOSTOS LOTES” a outras pessoas.

Diante disso, diz que houve ilegalidade no registro onde o Sr. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS se dizendo proprietário de 3.33334% do total de 10% do total dos lotes advindos do “futuro loteamento”, levou a registro (R-2-14.595) uma cessão de direitos, cedendo 0,2778%, REPRESENTADO EM LOTES, da parte que supostamente lhe cabe, a terceiros, ou seja, o Sr. JOSÉ BRAZ, que se diz proprietário de parte do empreendimento futuro, transfere parte de sua parte a terceiros, de lotes que ainda não existem.

Na mesma ilegalidade incorreu a AV-3-14.595, onde o SR. TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA, se dizendo proprietário de 3.33334% do total de 10% do total dos lotes advindos do "futuro loteamento", levou a registro (AV-3-14.595) uma cessão de direitos, cedendo 0,8264463%, REPRESENTADO POR 03 (TRÊS) LOTES, da parte que supostamente lhe cabe, a terceiros, ou seja, o Sr. TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA, que se diz proprietário de parte do empreendimento futuro, transfere parte de sua parte a terceiros, de lotes que ainda não existem.

Diante disso, sustenta que tanto o R-2-14.595, quanto a AV-3-14.595 tratam de "LOTES" que ainda não existem na referida matrícula, sendo portanto, nulas as referidas anotações.

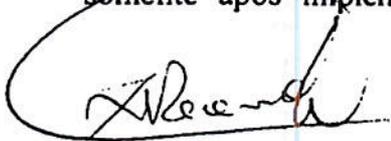
Diz que o Loteamento ainda está sujeito a deliberação e indeferimentos por parte das autoridades competentes, não se tratando de um coisa concreta, sendo que pode chegar a não existir, pois ainda não foi aprovado e registrado no Cartório.

E além do mais, os proprietários do Loteamento NÃO ANUIRAM com as atacadas anotações na matrícula do imóvel de sua propriedade, e que a empresa GH5 também não autorizou qualquer transferência de direitos e obrigações no imóvel.

E que a empresa autora firmou contrato de parceria imobiliária com a empresa GH5 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, a qual ficará responsável pelo beneficiamento de infra estrutura e venda dos lotes, após a aprovação do loteamento.

E que a empresa GH5, por sua vez, foi quem firmou os contratos de intermediação imobiliária com os CORRETORES DE IMÓVEIS JOSÉ BRAZ DOS SANTOS, ANTÔNIO CARLOS DE CARVALHO e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA, prometendo-lhes a quantia de 10% da quantidade dos lotes advindos do total do empreendimento, diante da efetivação da parceria realizada.

Mas esse contrato contém cláusula condicional onde somente serão devidos os "FUTUROS LOTES", caso o empreendimento imobiliário seja aprovado e liberado pelas autoridades competentes e somente após implementado o projeto urbanístico. E prevê ainda a



proibição de cessão ou transferência dos direitos e obrigações a terceiros, sem a autorização por escrito, o que não ocorreu.

Tece outros comentários e termina por requerer a anulação das anotações feitas pelos Srs. JOSÉ BRAS DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA sobre a matrícula do imóvel, da requerente por serem elas nulas de pleno direito, sem necessidade de oitiva dos mesmos ou de quaisquer outros eventuais interessados.

Juntou documentos.

Às fls. 43 a requerente voltou aos autos esclarecendo que os Srs. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA são meramente corretores de imóveis que firmaram contrato de parceria para comercialização dos "FUTUROS LOTES" do Loteamento, e que eles só irão receber sua comissão, após a aprovação e Registro do Loteamento e comercialização dos lotes. Juntando cópia dos contratos de parceria imobiliária firmado por eles.

Relatados. DECIDO.

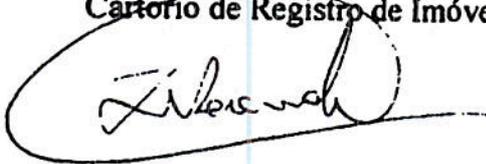
Extrai-se claramente da documentação acostada aos autos pela requerente que os Srs. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA são meramente corretores de imóveis que firmaram contrato de parceria para comercialização dos "FUTUROS LOTES" do Loteamento.

E a finalidade do contrato é que os contratados (JOSÉ BRAZ e TÚLIO) faça a intermediação das vendas dos lotes do loteamento, após sua aprovação e registro.

E a remuneração da comissão dos corretores contratados será paga com 10% da quantidade de lotes do loteamento.

Dessa forma, em nenhum momento, o contrato de fls. 30/33 transferiu lotes do empreendimento aos Srs. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA.

E o Loteamento ainda não foi aprovado pelas autoridades competentes e por isso mesmo, ainda não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.



Diante disso, as averbações e/ou anotações feitas pelos Srs. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA são ilegais, pois não respeitaram as formalidades legais, vez que eles não são proprietários de nenhum lote no Loteamento, até porque este Loteamento, juridicamente ainda não existe, pois não foi aprovado pelas Autoridades competentes e não foi registrado no CRI local.

E o art. 214, "caput", da Lei nº 6.015/73 dispõe que:

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

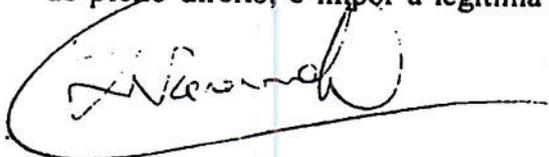
E para a validade do negócio jurídico o art. 104 do Código Civil exige os seguintes requisitos: **I – agente capaz; II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III – forma prescrita ou não defesa em lei.**

Já o art. 166, incisos IV, V e VI, do Código Civil dispõe que **"é nulo o negócio jurídico quando: IV – não revestir a forma prescrita em lei; V – for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade; VI – tiver por objetivo fraudar lei imperativa; VII – a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção".**

E como no caso o ato de averbação e/ou anotação no registro ou matrícula do imóvel da requerente foi praticado por pessoa estranha à da proprietária do imóvel, as quais não possuíam título hábil para serem registrados e/ou averbados/anotados no registro, resta evidente que o ato é nulo de pleno direito.

E nesse caso, como se vê do disposto no caput, do art. 214, da Lei nº 6.015/73 acima transcrito, não se faz necessário a propositura de ação judicial direta para a anulação do registro, vez que ele é nulo de pleno direito.

E restando demonstrada de plano a nulidade das anotações e/ou averbações feitas na matrícula do imóvel da requerente, entendo que exigir-lhe a propositura de uma ação para citar todos os envolvidos, dando-lhes oportunidade de defesa do que já se sabe ser nulo de pleno direito, é impor à legítima proprietária do imóvel um ônus que



não lhe compete, o que contribuirá ainda mais para o atraso no registro do loteamento, o que ao final de tudo, também acabará por prejudicar os possíveis interessados na lavratura dos atos nulos acima mencionados, pois eles também só receberão eventuais direitos, após o registro do loteamento e após a venda dos lotes, conforme o contrato de parceria imobiliária entranhado nos autos.

De forma que se os Corretores e os terceiros que receberam as cessões de direitos sobre os "futuros lotes" se sentirem prejudicados, deverão promover as ações que entenderem necessárias para a defesa dos seus direitos.

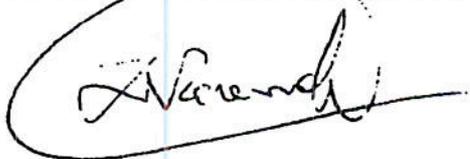
Mas, nesta fase, vislumbro a prática de fraude na lavratura das anotações e/ou averbações feitas pelos SRS. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA em favor dos Srs. UDO STEINKE (fls. 48/50) e JOÃO BATISTA DA SILVA (fls. 37/39).

**Pelo exposto, e sem maiores delongas, DECLARO NULAS AS ANOTAÇÕES E/OU AVERBAÇÕES R-2-14.595 e AV-3-14.595 feitas na matrícula do imóvel de propriedade da requerente pelos SRS. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA transferindo parte do imóvel "futuros lotes" a terceiros, e via de consequência determino ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade de Ceres-GO que proceda com o imediato cancelamento de tais anotações/averbações na matrícula do imóvel da requerente.**

**Expeça-se o mandado para cumprimento desta determinação.**

Oficie-se à Autoridade Policial de Ceres-GO para que abra Inquérito Policial para apurar a autoria de eventual crime de estelionato praticado na lavratura das averbações/anotações acima mencionadas, enviando-lhe cópia de todo este processo, inclusive desta decisão.

Oficie-se à Corregedoria-Geral da Justiça comunicando esta decisão, para que possa transmitir a anulação das referidas anotações/averbações a todos os Juizes e Cartórios Extrajudiciais deste Estado e do País, remetendo-lhe cópia de todo o presente feito.



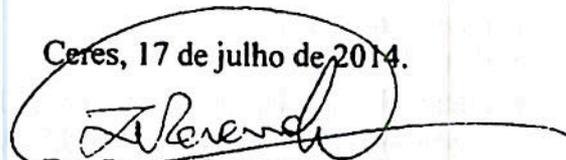
Oficie-se a todos os Cartórios Extrajudiciais desta Comarca dando-lhes ciência desta decisão, devendo o ofício ser instruído com cópia de todo o processo.

Intime-se a requerente desta decisão.

Tente intimar a empresa GHR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA E OS INTERESSADOS JOSÉ BRAZ DOS SANTOS, TULIO FERREIRA ESPÍNDOLA, UDO STEINKE e JOÃO BATISTA DA SILVA desta decisão.

Após tomadas as providências, arquivem-se os autos com as devidas baixas.

Ceres, 17 de julho de 2014.



**Dr. Jonas Nunes Resende**  
Juiz de Direito Diretor do Foro.

1.2  
38



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**  
**COMARCA DE CERES**  
*Secretaria da Diretoria do Foro*

**COMARCA DE CERES**  
**Autos nº : 019**  
**Espécie: Retificação ou Nulidade de Registro**  
**Requerente: RLV- Construtora LTDA-ME**  
**Requerido: MM. Juiz de Direito Diretor do Foro**

028



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás**  
**COMARCA DE CERES**  
*Secretaria da Diretoria do Foro*

**RECEBIMENTO**

Recebidos na Secretaria.

Ceres-GO., 17 de julho de 2014

*Leandro Pereira do Nascimento*  
**Leandro Pereira do Nascimento**  
**Secretario da Diretoria do Foro**

**CERTIDÃO**

Certifico que os presentes autos foram autuados  
em livro próprio, sob o nº 019/2014  
O referido é verdade e dou fé.

Ceres-GO., 17 de julho de 2014

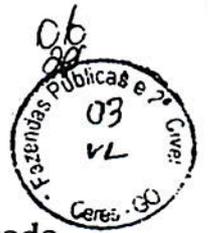
*Leandro Pereira do Nascimento*  
**Leandro Pereira do Nascimento**  
**Secretario da Diretoria do Foro**

ILUSTRÍSSIMO(A) SENHOR(A) DIRETOR DO FORO DA  
COMARCA DE CERES-GO (Juiz Corregedor do Cartório de Registro  
de Imóveis)



RLV CONSTRUTORA LTDA-ME, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Pedro Ludovico, Qd. A, Lt. 09, Setor Central, CEP 75.360-970, na cidade de Aragoniânia-GO, inscrita sob o CNPJ n.º 16.887.407/0001-12, e sob a inscrição municipal n.º 1417, neste ato identificado como INTERESSADOS, via seu advogado e procurador *in fine* assinado, *Dr. Otaniel Moreira Galvão, OAB-GO 21.536*, com endereço profissional na Rua Juriti, Qd. 146, Lote 60, Setor Santa Genoveva, Goiânia-GO, CEP: 74672-660, onde recebe as intimações e notificações de estilo, com fulcro no Artigo , com fulcro no art. 214 da Lei 6.015/73, vem da mesma à presença de Vossa Excelência requerer a

**RETIFICAÇÃO ou NULIDADE de registro,**  
para que seja retirado da matrícula n.º 14.595 o indevido ônus do R-2-14.595 e da Av-3-14.595, pelos motivos e fundamentos:



Primeiramente, urge ressaltar que a interessada formalizou "Requerimento" de Retificação ou Nulidade, com o mesmo objeto desta, perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ceres-Go, no dia 25/06/2014, e no dia seguinte o referido Cartório manifestou-se que o R-2-14.595 e Av-3-14.595 "NÃO DEVERIAM TER SIDO REGISTRADOS", porém declinou a competência ao "DITEOR DO FORO DA COMARCA" (docs. anexos)

O imóvel constante na matrícula n.º 14.595, pertence aos Interessados, sendo um terreno com área de 15,5243 Ha, localizado no perímetro urbano do Município de Ceres-Go, e está em processo de "loteamento".

O referido loteamento sequer foi aprovado pelas autoridades competentes até o presente momento.

Ocorre que, foi anotado, INDEVIDAMENTE, na matrícula do imóvel a R-2-14.595 e AV-3-14.595 onde o Sr. José e o Sr. Túlio, se dizendo proprietários de parte dos "LOTES", cedem uma fração de "seus supostos lotes" à outras partes.

Ocorre que, houve ilegalidade no registro R-2-14.595, onde o Sr. José Braz dos Santos, se dizendo proprietário de 3.33334% do total de 10% do total dos lotes advindos do "futuro loteamento", levou à registro (R-2-14.595) uma cessão de direitos, cedendo 0,2778%, REPRESENTADO EM LOTES, da parte que supostamente lhe cabe, à terceiros. Ou seja, o Sr. José Braz, que se diz proprietário de parte do empreendimento futuro, transfere parte de sua parte à terceiros, de lotes que ainda não existem.

Na mesma ilegalidade, incorreu a Av-3-14.595, onde o Sr. Túlio Ferreira Espíndola, se dizendo proprietário de 3.33334% do total de 10% do total dos lotes advindos do "futuro loteamento", levou à registro (AV-3-14.595) uma cessão de direitos,

cedendo 0,8264463%, representado por 03 (TRÊS) LOTES, da parte que supostamente lhe cabe à terceiros. Ou seja, o Sr. Túlio Ferreira Espíndola, que se diz proprietário de parte do empreendimento futuro, transfere parte de sua parte à terceiros, de lotes que ainda não existem.



Assim, sem mais delongas, tanto o R-2-14.595 quanto a AV-3-14-595 tratam de "LOTES" que ainda sequer existem na referida matrícula. Portanto completamente NULAS as referida anotações.

Ora, o dito empreendimento "loteamento" está sujeito a deliberação e indeferimentos por partes das autoridades competentes, não se tratando de uma acertiva concreta. Ou seja, os lotes podem chegar a nem existir, já que o "loteamento" ainda está em fase de aprovação, podendo até mesmo ser negado pelas autoridades competentes. Assim, não existindo razão ou legalidade que autorize anotação na matrícula de contrato de sessão direitos imaginários, referentes à "LOTES", pois não existem lotes na referida, restam completamente NULAS as anotações combatidas!!!!!!!!!!!!

Ademais, os interessados **NÃO ANUÍRAM** com as atacadas anotações na matrícula do terreno de 15,5243Ha, de sua propriedade, bem como a empresa GH5 também **não autorizou** qualquer transferência de direitos e obrigações.

Os Interessados firmaram contrato de parceria imobiliária com a empresa GH5 COSNTRUTURA E INCOPORADORA LTDA, que ficará responsável pelo beneficiamento com infra estrutura e venda dos lotes, após a aprovação do loteamento. (doc. Anexo).

A empresa GH5, por sua vez, pelo que consta dos contratos em anexo, firmou Contrato de Intermediação Imobiliária com José Braz dos Santos, Antônio Carlos de Carvalho e Túlio Ferreira Espíndola, prometendo-lhes "a quantia de 10 % da quantidade dos lotes, **advindos do total do empreendimento, diante da efetivação da**

parceria a ser realizada...".



Note que, o contrato entre a GH5 e os Srs. José Braz, Antônio Santos e Túlio Ferreira contém cláusula condicional, onde somente serão devidos os "futuros lotes" caso o empreendimento imobiliário seja aprovado e liberado pelas autoridades competentes e somente após implementado o projeto urbanístico.

No dito contrato entre GH5 e os intermediadores, acima listados, prevê ainda a proibição de cessão ou transferência dos direitos e obrigações à terceiros SEM A AUTORIZAÇÃO POR ESCRITO, o que não ocorreu. A GH5, bem como os interessados NÃO ANUÍRAM com as atacadas anotações na matrícula do imóvel. Vide o contrato firmado entre A GH5 e os intermediários:

CLÁUSULA 6ª - DAS CONDIÇÕES GERAIS

(...)

§2º - Fica expressamente vedado ao CONTRATADO a cessão ou transferência dos direitos e obrigações do presente Contrato a terceiros, sem a autorização por escrito da outra parte.

O artigo 214, da Lei n. 6.015/1973, determina que "as nulidades de pleno direito do registro uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".

As nulidades de pleno direito tornam qualquer ato jurídico nulo e são encontradas e numeradas no atual Código Civil:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando: I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz; II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto; III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito; IV - não revestir a forma prescrita em lei; V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade; VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa; VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Portanto, já que ocorre no caso em tela, várias das situações caracterizadas como nulidades de pleno direito [absolutas

- acima citadas], e devidamente comprovadas, deverá ser invalidado o registro imobiliário atacado, independente de ação judicial.



AFONSO FRANCISCO CARAMURU leciona o seguinte:

A expressão "independentemente de ação direta" é a própria admissão do cancelamento administrativo ou correccional, na medida em que prescinde a existência de uma demanda deduzida em juízo a ser conhecida pelo órgão jurisdiccional para que se tenha o cancelamento.

O juízo a quem se atribui o controle da legalidade dos atos de registro, atribuição que, hodiernamente, decorre de mandamento constitucional, pode e deve, diante do conhecimento de nulidade do ato de registro, promover-lhe o cancelamento, em procedimento administrativo, sem que, para tanto, tenha de se instaurar um processo jurisdiccional.

No caso presente a Nulidade das anotações bem como a competência para decretação da nulidade já foram apreciadas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Ceres-Go, que assim se manifestou:

"Tudo indica que se trata de direitos obrigacionais onde não participou a empresa proprietária do imóvel constante da matrícula, RLV CONSTRUTORA LTDA-ME. A princípio os referidos títulos não deveriam ter ingressados na matrícula como registro, pois os títulos não estão elencados no artigo 167, inciso I, da Lei 6.075/73, que trata das hipóteses de registro, tão pouco como averbação, pois o objeto do contrato são lotes de uma empreendimento ainda não existe.

O nosso ordenamento jurídico permite a retificação ou a nulidade do registro e procedimento adotado é o que consta nos artigos 213 e 214 da Lei 6.015/73. (...)

(...)

Ante o exposto, o requerimento de retirada da matrícula dos instrumentos particulares de cessão de direitos deve ser direcionado ao diretor do foro da comarca que tem a competência para decidir sobre a legalidade dos registros."  
(grifo nosso)

Por fim, os interessados declaram que não optaram pelo procedimento judicial.

Ante o exposto, os interessados, **REQUEREM** de Vossa Excelência, que seja **RETIRADO DA MATRÍCULA N.º**

14.595 (Cartório de Registro de Imóveis a Comarca de Ceres-Go), sob ônus do registro R-2-14.595 e AV-3-14.595, pois trata-se de registro e averbação, respectivamente, que foram feitos indevidamente e sem a anuência dos proprietários, ora interessados.



Nestes termos.

Pede deferimento.

Ceres-Go, 01 de julho de 2014.

Otaniel Moreira Galvão

OAB-GO 21.536



tribunal  
de justiça  
do estado de goiás



43  
R

Comarca de Ceres

Nº do processo: 201402362808

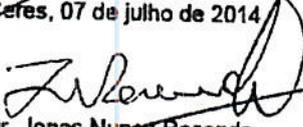
### DESPACHO

Considerando que a requerente pretende retificar um registro de imóvel onde consta a transferência de parte dele por a terceiro, determino a intimação da REQUERENTE PARA QUE EMENDE A INICIAL INFORMANDO O NOME E ENDEREÇO COMPLETO DAS PESSOAS QUE TRANSFERIU E DAS QUE RECEBERAM AS PARTES DO IMÓVEL E PEÇA A CITAÇÃO DELES PARA SEREM OUVIDOS nestes autos, bem como para que atribua VALOR À CAUSA, E RECOLHA AS CUSTAS INICIAIS, tudo no prazo de 10 dias, pena de cancelamento da distribuição e/ou extinção.

Feita a emenda, inclua os nomes dos requeridos na Distribuição e capa de autuação e cite-os para querendo, apresentar contestação em 15 dias.

A seguir, colha-se o parecer do Ministério Público.

Ceres, 07 de julho de 2014

  
Dr. Jonas Nunes Resende  
Juiz de Direito.

D A T A  
Aos 08 de julho de 2014  
Nesta data, foram lidos os autos.



09:35:52

CONTROLE DE EXTRATOS  
CADASTRA EXTRATOS

09/07/2014

44  
44  
28

Numr. Folhas: 40  
Despacho:

CONSIDERANDO QUE A REQUERENTE PRETENDE RETIFICAR UM REGISTRO DE IMÓVEL ONDE CONSTA A TRANSFERÊNCIA DE PARTE DELE POR A TERCEIRO, DETERMINO A INTIMAÇÃO DA REQUERENTE PARA QUE EMENDE A INICIAL INFORMANDO O NOME E ENDEREÇO COMPLETO DAS PESSOAS QUE TRANSFERIU E DAS QUE RECEBERAM AS PARTES DO IMÓVEL E PEÇA A CITAÇÃO DELES PARA SEREM OUVIDOS NESTES AUTOS, BEM COMO PARA QUE ATRIBUA VALOR À CAUSA, E RECOLHA AS CUSTAS INICIAIS, TUDO NO PRAZO DE 10 DIAS, PENALIDADE DE CANCELAMENTO DA DISTRIBUIÇÃO E/OU EXTINÇÃO. FEITA A EMENDA, INCLUA OS NOMES DOS REQUERIDOS NA DISTRIBUIÇÃO E CAPA DE AUTUAÇÃO E CITE-OS PARA QUERENDO, APRESENTAR CONTESTAÇÃO EM 15 DIAS. A SEGUIR, COLHA-SE O PARECER DO MINISTÉRIO PÚBLICO. CERES, 07 DE JULHO DE 2014 DR. JONAS NUNES RESENDE JUIZ DE DIREITO.

PF3 -DESPACHO ANTERIOR    PF4 -FASE    PF5 -SENTENÇA    PF6 -LIMPA  
PF9 -RECUPERA DESPACHO/DECSAO    PF7 -FIM    SPG4640P

09/07/2014