



CIRCULAR N. 208 , DE 15 de Setembro de 2014

Comunicação da Corregedoria-Geral de Góias, sobre a decisão proferida nos autos do processo administrativo n. 019/2014 da Comarca Ceres que declarou nula as anotações e/ou averbações da pessoa jurídica – RVL CONSTRUTORA LTDA. Autos n. 0012285-40.2014.8.24.0600.

Encaminho aos Juízes Diretores do Foro e às serventias extrajudiciais do Estado fotocópia integral dos autos (fls. 1-37) para conhecimento.

Luiz Henrique Bonatelli
Juiz-Corregedor



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 09:37:57

Remetente: Telmary Netto Cerqueira Leão
Secretaria Executiva - CGJGO
Tribunal de Justiça do Goiás

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



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 (*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 Num# :



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.

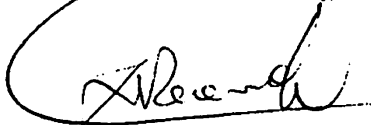
Diz que o Loteamento ainda está sujeito a deliberação e indeferimentos por parte das autoridades competentes, não se tratando de um coisa concreta, sendo que pode chegar a não existir, pois ainda não foi aprovado e registrado no Cartório.

E além do mais, os proprietários do Loteamento NÃO ANUÍRAM 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 BRAZ 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.

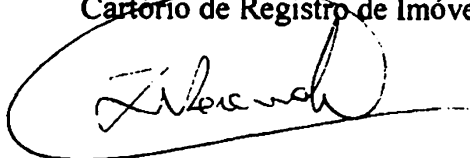
Extrai-se claramente da documentação acostada aos autos pela requerente que os Srs. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA são meramente corretores de imóveis que firmaram contrato de parceria para comercialização dos "FUTUROS LOTES" do Loteamento.

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”.

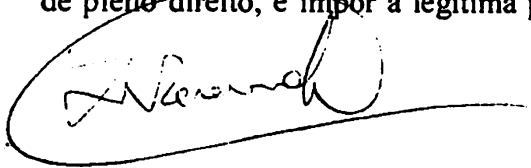
E para a validade do negócio jurídico o art. 104 do Código Civil exige os seguintes requisitos: **I – agente capaz; II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável; III – forma prescrita ou não defesa em lei.**

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.

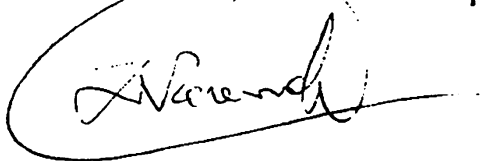
Mas, nesta fase, vislumbro a prática de fraude na lavratura das anotações e/ou averbações feitas pelos **SRS. JOSÉ BRAZ DOS SANTOS e TÚLIO FERREIRA ESPÍNDOLA** em favor dos Srs. **UDO STEINKE** (fls. 48/50) e **JOÃO BATISTA DA SILVA** (fls. 37/39).

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.



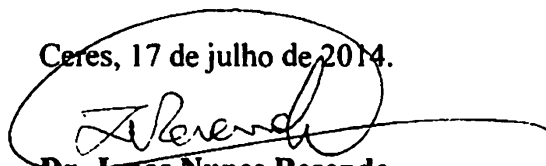
Oficie-se a todos os Cartórios Extrajudiciais desta Comarca dando-lhes ciência desta decisão, devendo o ofício ser instruído com cópia de todo o processo.

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.



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

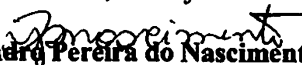


Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
COMARCA DE CERES
Secretaria da Diretoria do Foro

RECEBIMENTO

Recebidos na Secretaria.

Ceres-GO., 17 de julho de 2014


Leandro Pereira do Nascimento
Secretario da Diretoria do Foro

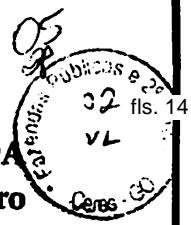
CERTIDÃO

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
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 Geneveva, 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.

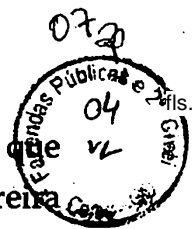
Assim, sem mais delongas, tanto o R-2-14.595 quanto a AV-3-14-595 tratam de "LOTES" que ainda sequer existem na referida matrícula. Portanto completamente NULAS as referida anotações.

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!!!!!!!!!!!!

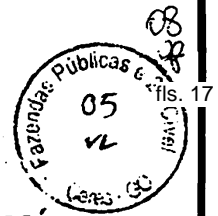
Ademais, os interessados **NÃO ANUÍRAM** com as atacadas anotações na matrícula do terreno de 15,5243Ha, de sua propriedade, bem como a empresa GH5 também **não autorizou** qualquer transferência de direitos e obrigações.

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.

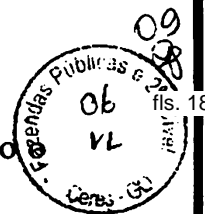
O artigo 214, da Lei n. 6.015/1973, determina que "as nulidades de pleno direito do registro uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta".

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 jurisdicional 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 jurisdicional.

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. (...)

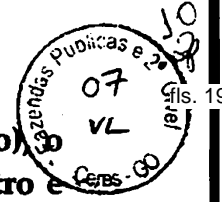
(...)

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



fls. 20

43
R

Comarca de Ceres

Nº do processo: 201402362808

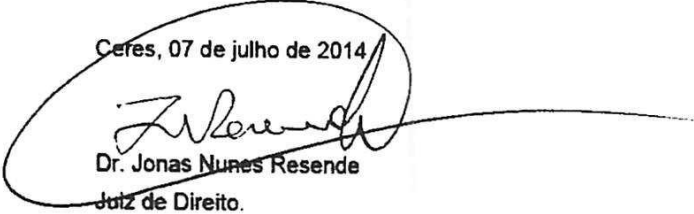
DESPACHO

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.

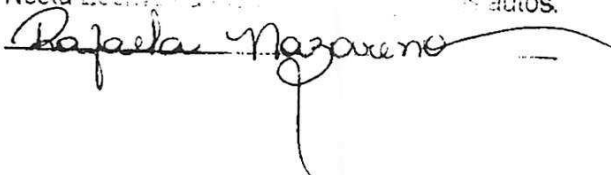
Feita a emenda, inclua os nomes dos requeridos na Distribuição e capa de autuação e cite-os para querendo, apresentar contestação em 15 dias.

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

Ceres, 07 de julho de 2014


Dr. Jonas Nunes Resende
Juiz de Direito.

DATA
Aos 08 de julho de 2014
Nesta data foram distribuídos os autos.



09:35:52

CONTROLE DE EXTRATOS
CADASTRA EXTRATOS

09/07/2014

44
44
fls. 21
PB

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/DECISAO			PF7 -FIM	SPG4640P

09/07/2014



MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 8092014430699

Nome original do documento: Oficio Circular n. 156 - 2014_2.pdf

Data: 03/09/2014 09:37:57

Remetente: Telmary Netto Cerqueira Leão
Secretaria Executiva - CGJGO
Tribunal de Justiça do Goiás

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



Poder Judiciário do Estado de Goiás
COMARCA DE CERES
ESCRIVANIA DAS FAZENDAS PÚBLICAS E 2º CÍVEL

42
~
43
P
fls. 23

FORMULÁRIO DE CARGA DE AUTOS PARA ADVOGADO

“ CARGA RÁPIDA “

SOLICITO carga dos autos pelo período de 01 (uma) hora, mediante controle a ser juntado nos autos do respectivo processo.

DECLARO, sob as penas da lei, que estou regularmente inscrito (a) na Ordem dos Advogados do Brasil.

DECLARO, ainda, estar ciente de que, caso a restituição dos autos não ocorra dentro do período autorizado, será comunicada à ordem dos advogados do Brasil para as providências cabíveis (EOAB, artigos 34, XXII e 37, I).

Protocolo nº : 201402363808
Volumes : 01
Quant. de folhas : 41
Advogado (nome completo) : Dr. Otaniel Moreira Galvão
OAB (GO) Nº : 21.536

HORARIO DE RETIRADA DOS AUTOS	RECEBIMENTO
09 : _35_ horas	DIA 11 / 07 / 2014 às 11 : 10 horas Foram-me entregues os autos.

Ceres, 11 de julho de 2014.

Advogado (a)

JUNTADA

Aos 11 dias do mês de 07 de 14

foço juntada estes autos PETICAO

Nº 0001

~~que adiante se vê.~~

M. Mendes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DIRETOR DO FORO DE CERES-GO.

201402362808/0001

PROCESSO: 201402362808

DATA : 11/07/2014 HORA : 11:08
FAZENDAS PUBLICAS E 2.CIVEL

43
m
fls. 25
46
P

RLV COSNTRUTORA LTDA-ME, já qualificado nos autos, vem à presença de Vossa Excelência, com o devido acato e respeito, juntar novos documentos, MANIFESTAR e REQUERER o seguinte:

O registro e averbação guereados foram levados à efeito por CORRETORES DE IMÓVEL, onde lhes foi prometido pela uma comissão futura, caso o loteamento seja aprovado e caso concretize a venda dos respectivos imóveis.

Ou seja, os ditos CORRETORES não são os legítimos proprietários de nenhuma fração do terreno registrado na matrícula n.º 14.595. Simplesmente, lhes foi prometido uma comissão.

No contrato de fls. 30/33, dos autos, a GH5 “promete” ao Sr. José Braz dos Santos, à título de “comissão pela intermediação” 10%, do empreendimento, sob a condição resolutive de liberação do loteamento. Note que loteamento ainda está em tramitação e não obteve a liberação dos órgãos competentes.

Já no Contrato, ora juntado, o Sr. José Braz do Santos, ABSURDAMENTE se dizendo *legítimo proprietário* de fração do imóvel, cede parte de sua suposta propriedade ao Sr.UDO STEINKE. Levando-o à registro INEVIDAMENTE sob o número R-2-14.595.

No Contrato de fls. 34/36, dos autos, o Corretor de Imóveis, Sr. Túlio Ferreira Espíndola, ERRONEAMENTE se dizendo legítimo proprietário do imóvel em comento, cede ao Sr. João Batista da Silva, parte de sua *suposta* propriedade. Levando-o à registro INDEVIDO na AV-3-14-595.

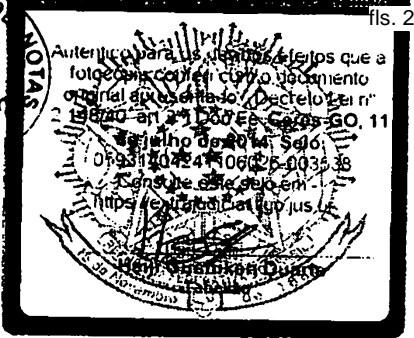
Repito, tanto o Sr. José Braz dos Santos (R-2-14.595), quanto o Sr. Túlio Ferreira Espíndola (AV-3-14.595), são meros corretores. Não são nem nunca foram legítimos proprietários de qualquer fração da área. Simplesmente lhes foi prometida comissão caso concretize o negócio de aprovação do loteamento e venda dos lotes.

Assim, diante do exposto, e dos novos documentos juntados, que só agora foram localizados pelo Cartório de Registro de Imóveis, e considerando ainda que a questão não requer outras provas, REQUER a reconsideração do despacho retro e REQUER que seja determinado por este Douto Magistrado a RETIRADA ou CANCELAMENTO do ônus anotado sob o registro R-2-14.595 e AV-3-14.595, junto à matrícula n.º 14-595, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ceres-Go.

Pede e espera deferimento.

Ceres, 11 de julho de 2014.

Otaniel Moreira Galvão
OAB-GO 21.536



CESSÃO DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

Por este instrumento particular de cessão de direitos sobre imóveis, de um lado **José Braz dos Santos**, brasileiro, corretor, portador da carteira de identidade nº 1.646.88, SSP-GO inscrito no CPF/MF nº 027.056.721-68, CRECI 4.574F, casado, residente e domiciliado na Av Euripedes Ferreira de Assis, nº 1.700, centro Itauçu-GO, de ora em diante denominado simplesmente de **CEDENTE**.

27
JP

E de outro lado

UDO STEINKE, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 4.923.457.9 e CPF nº 383.376.149-00, residente e domiciliado na Rua Frederico Jansen, nº 126, bairro Salto, na cidade de Blumenau-SC, de ora em diante denominado simplesmente de **CESSIONÁRIO**.

CLÁUSULA 1ª – DOS LOTES

O **Promitente Cedente** é senhor proprietário e legítimo possuidor de 3.33334 % do tal de 10 % do total de lotes advindos do empreendimento imobiliário, conforme cláusula 1ª do contrato em anexo, a frente descrito e caracterizado:

"Um terreno localizado em área rural localizada na cidade de Ceres-GO, com área total de 16,6713 Ha, registrado sob a matrícula 14.575, área denominado Chácara Santo Antônio, escritura referente terreno faz parte integrante deste contrato."

Parágrafo Primeiro: O citado imóvel foi havido pelo Promitente Cedente através da remuneração que lhe é devia pela INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA PARA FINS DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO DE LOTEAMENTO, registrado e protocolizado e digitalizado sob o nº 9.330 e registrado sob o nº 6.349, na comarca de Ceres-GO. (doc. Em anexo)

CLÁUSULA 2ª

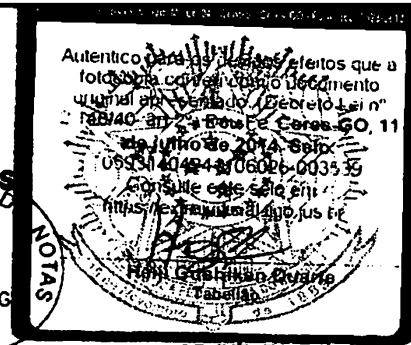
O **CEDEnte** é titular da posse e da propriedade da parte que lhe cabe, absolutamente livre e desembaraçada de quaisquer pessoas e coisas, bem como de qualquer ônus real ou pessoal, hipoteca legal ou convencional, foro, pensões e servidões, dúvidas, dívidas, arrestos, sequestros, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, inexistindo, ainda, quaisquer pendências judiciais ou extrajudiciais que impeçam a sua livre disponibilidade,

EM BRANCO

EM BRANCO

CESSÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEIS

1º
CERES - GO



fls. 28

Por este instrumento particular de cessão de direitos sobre imóveis, de um lado **JOSE BRAZ DOS SANTOS**, brasileiro, casado, corretor, residente e domiciliado na Av. Euripedes Ferreira de Assis, nº 1700, Centro, na cidade de Itauçu-GO, portador da carteira de Identidade nº 1.646.88 SSP-GO e CPF/MF nº 027.056.721-68, inscrito no CRECI-GO sob o número 4.574 de ora em diante chamado simplesmente de **CEDENTE**

e, de outro lado

UDO STEINKE, brasileiro, RG 4.923.457.9, CPF nº 383.376.149-00, residente e domiciliado na Rua Frederico Jansen, nº 126, bairro Salto, na cidade de Blumenau-SC, de ora em diante chamado simplesmente de **CESSIONÁRIO**, têm, entre si, como justo e contratado o que se segue:

DO IMÓVEL – CLÁUSULA 1ª

O Promitente Cedente é senhor e legítimo possuidor de 3.33334 % do total de 10 % do total de lotes advindos do empreendimento, conforme cláusula 2ª do contrato em anexo, a seguir descrito e caracterizado:

UM TERRENO localizado em área rural localizada na cidade de Ceres-GO, com área total de 16,6713 Há, registrado sob a matrícula 14.575, Área denominado Chácara Santo Antônio.

Parágrafo primeiro: Dito imóvel foi havido pelo Promitente Cedente através da remuneração que lhe é devida pela **INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA PARA FINS DE PARCELAMENTO DE SOLO URBANO DE LOTEAMENTO**, registrado e protocolizado e digitalizado sob o nº 9.330 e registrado sob o nº 6.349, na comarca de Ceres-GO. *em anexo*

Clausula 2ª

O **CEDENTE** é titular da posse e da propriedade da parte que lhe cabe, absolutamente livre e desembaraçada de quaisquer pessoas e coisas, bem como de qualquer ônus real ou pessoal, hipoteca legal ou convencional, foro, pensões e servidões, dúvidas, dívidas, arrestos, seqüestros, citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, inexistindo, ainda, quaisquer pendências judiciais ou extrajudiciais que impeçam a sua livre disponibilidade,

RECORRIDO
TABELIAO

EM BRANCO

EM BRANCO

45
28

e isento de quaisquer multas e penalidades fiscais de qualquer natureza, respondendo o **CEDENTE** pela evicção de direito, nos termos da legislação em vigor.

DO OBJETO - CLÁUSULA 3ª

Pelo presente Instrumento, o **CEDENTE** compromete-se a ceder e transferir da parte de lhe cabe do empreendimento a quantia de 0,27778 % ao **CESSIONÁRIO** que, por sua vez, assume a obrigação de adquiri-lo e quitá-lo pelo preço total certo e ajustado de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por lote, a ser pago da seguinte forma:

a) Quando da finalização do empreendimento será feita conversão da parte acima cedida em lotes, pagando ao **CEDENTE** a quantia acima descrita por lote, sendo aferida após a conversão de sua porcentagem em lote.

b) No caso de impontualidade no pagamento, pagará o **CESSIONÁRIO** os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, enquanto perdurar o atraso.

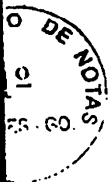
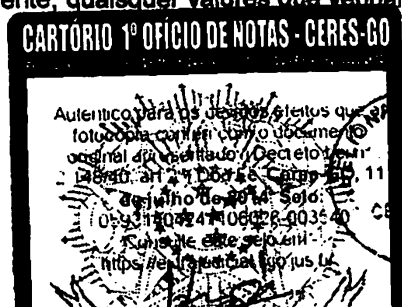
Paragrafo Único: Pago o preço acima pactuado no mencionado compromisso de compra e venda, o **CEDENTE**, por este instrumento particular e na melhor forma de direito, promete e se obriga a ceder e transferir ao **CESSIONÁRIO** todos os direitos decorrentes daquele contrato, dentro das cláusulas e condições deste Instrumento de cessão de direitos.

DA POSSE, IMPOSTOS, TAXAS E DÍVIDAS - CLÁUSULA 4ª

A **CESSIONÁRIOS**, será emitida na posse e administração dos lotes que lhe cabe, objeto da presente transação, após a legalização do empreendimento.

CLÁUSULA 5ª

A partir da data da posse, o **CESSIONÁRIO** assumirá o pagamento de todos os tributos e despesas relativos ao Imóvel, eximindo o Promitente Cedente de qualquer obrigação desta natureza, ressalvadas eventuais cobranças relativas a períodos anteriores à sua imissão na posse, cujo pagamento será de responsabilidade exclusiva do **CEDENTE**, que se compromete a reembolsar, prontamente, quaisquer valores que venham a ser pagos pelo **CESSIONÁRIO** a este título.



Handwritten signature

EM BRANCO

EM BRANCO



50
P

X. DO FORO - CLÁUSULA 6ª

Fica eleito, desde já, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca da cidade de Anápolis-GO, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas do presente instrumento, renunciando as partes qualquer outro por mais privilegiado que seja, independentemente de seus respectivos domicílios.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Anápolis-GO, 03 de junho de 2013.

Consulte selo: <http://e12xii.judicial.jgo.jus.br/selo>

ATOS PRATICADOS
R-2 - 14595 - F. Lv. - Cessão de Direitos
Em 08/10/2013 14:03:21. O Oficial:

Selo: 01211309051609041000097
Protocolo 28252, Livro Folha

J. Santos

Promitente Cedente

JOSÉ BRAZ DOS SANTOS

UDO STEINKE

Promitente Cessionário

UDO STEINKE

Poder. Judiciário Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Funcionário
02891308271344023000153
consulte esse selo em
<http://extrajudicial.jgo.jus.br/selo>

1º SERVIÇO NOTARIAL E DE REGISTRO
RECONHEÇO, Verdadeira(s) a(e) assinatura(s) de
[Assinatura] de [Assinatura]
pessoas por mim identificado(s) e por haver(em) sido
oposta(s) na minha presença, por que dou fé.
Em testemunho
ITAUCU-GO 03/06/2013
B. BENEDITO SEVERINO SOBRINHO - Notário
TAMARA KELLY SILVA ALCANTARA - Escrevente
IZADORA COUTO LINO GONÇALVES - Escrevente

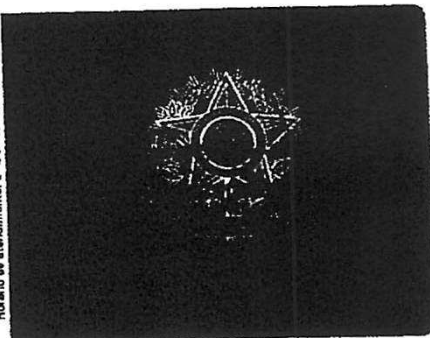
Testemunhas:

1ª _____
CPF nº _____
2ª _____
CPF nº _____

CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE NOTAS - CESES-GO
Autentico para os devidos efeitos que a
fotocópia conferida com o documento
original apresentado (Decreto Lei nº
128740-art. 1º Doc. Ce. Ceres-GO, 11
de julho de 2014, Selo:
05931404244406026-003541
consulte este selo em:
<https://extrajudicial.jgo.jus.br>
Haji Guatriken Duarte
Tabelião



1º TABELIONATO
DE NOTAS E PROTESTO
B. SÉRGIO IVAN MARGARIDA
Tabelião
Praça Dr. Victor Konder nº 27
Caixa Postal 1401 - Fone/Fax (61) 3021-1200
89010-971 - BLUMENAU - SANTA CATARINA
www.margarida.org.br
Horário de atendimento: 7ª a 9ª das 09:00 às 18:00h



EM BRANCO

EM BRANCO

EM

CONCLUSÃO
Conclusos nesta data ao MM. Juiz de Direito
Ceres-GO., 14 de julho de 2014

Cláudio Alves Machado
- Escrevente Judiciário -



fls. 34

51
R

REMESSA

Aos 17 dias do mês de julho de 2014,
faço remessa destes autos ao Distribuidor.

Cláudio Alves Machado
- Escrevente Judiciário -

- CERTIDÃO -

Certifico e dou fé que procedi a baixa do
processo no sistema de primeiro grau.

O referido é verdade e dou fé.

Ceres-GO., 17 de julho de 2014

Contador, Distribuidor e Partidor

RECEBIMENTO

Recebidos nesta Escrivania.
Ceres-Go., 17 de Julho de 2014.

CERTIDÃO

Certifico que, nesta data procedi a entrega
dos autos na Secretaria da Diretoria do Foro, para
a tramitação via administrativa.

Ceres, 17 de julho de 2014.



Expediente nº : 5029571/2014
Nome : Juiz de Direito da Comarca de Ceres
Assunto : Comunicação

DESPACHO Nº 2897 /2014

Evidenciada a relevância do Ofício nº 093/2014 DF, subscrito pelo Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Ceres, Dr. Jonas Nunes Resende, o qual comunica que proferiu decisão administrativa declarando nulas as anotações e/ou averbações lavradas R-2-14.595 e AV-3-14.595, feitas na matrícula nº 14.595, do imóvel de propriedade da requerente, RVL Construtora LTDA – ME, pelos senhores José Brás dos Santos e Túlio Ferreira Spíndola, transferindo parte do imóvel “futuros lotes” a terceiros, determino a expedição de ofício circular a todos os Diretores de Foro do Estado de Goiás e do Brasil, para ciência própria e transmissão aos demais magistrados e Serventias Extrajudiciais. Referida comunicação deverá se fazer acompanhar de cópia integral do expediente.

Cientifique-se o comunicante, inteirando-o das providências assumidas por esta Corregedoria-Geral em atenção à matéria apresentada, com o envio de reprodução deste despacho.

Ato contínuo, à Divisão de Gerenciamento de Estatística – DGE para anotações.

Ultimadas as medidas alinhadas, archive-se.

À Secretaria Executiva.

Goiânia, 22 de agosto de 2014.

Desembargadora NELMA BRANCO FERREIRA PERILO
Corregedora-Geral da Justiça

LB



Autos nº 0012285-40.2014.8.24.0600
Ação: Pedido de Providências/PROC
Requerente: Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás

DESPACHO

Trata-se de expediente enviado pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás solicitando a comunicação da decisão proferida nos autos de procedimento administrativo n. 019/2014 - comarca de Ceres - a todos os Diretores de Foro e serventias extrajudiciais deste Estado catarinense (fl. 2).

Assim, defiro o requerido, devendo a comunicação ocorrer via malote digital, com a cópia integral do presente processado. Após, arquivem-se os autos, visto que a requerente dispensou resposta (fl. 1).

Florianópolis (SC), 11 de setembro de 2014.

Luiz Henrique Bonatelli
Juiz-Corregedor