



Número: **0348121-41.2018.8.05.0001**

Classe: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS**

Órgão julgador: **1 V DE REGISTROS PÚBLICOS DE SALVADOR**

Última distribuição : **18/12/2018**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **03481214120188050001**

Assuntos: **Registro de Imóveis**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

| Partes  | Procurador/Terceiro vinculado  |
|---|--|
| <b>REGISTRO DE IMOVEIS 2 OFICIO (REQUERENTE)</b>  |  |
| <b>Civil construtora (REQUERIDO)</b>  |  |
| <b>Civil Construtora Ltda (TERCEIRO INTERESSADO)</b>  | <b>CYNTHIA MARIA TAVARES FALCAO (ADVOGADO)</b><br><b>AHAMED DOS SANTOS TEIXEIRA (ADVOGADO)</b> |
| <b>COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO ESTADO DA BAHIA - CONDER (TERCEIRO INTERESSADO)</b> | <b>VICTOR FERREIRA PAES CARDOSO (ADVOGADO)</b><br><b>MARCELO MENDES SANTOS (ADVOGADO)</b>      |
| <b>Ministério Público do Estado da Bahia (TERCEIRO INTERESSADO)</b>                           |  |
| <b>MUNICIPIO DE SALVADOR (TERCEIRO INTERESSADO)</b>   |  |
| <b>ESTADO DA BAHIA (TERCEIRO INTERESSADO)</b>   |  |

| Documentos    |                    |   |                               |
|---------------|--------------------|---|-------------------------------|
| Id.           | Data da Assinatura | Documento   | Tipo                          |
| 39896<br>5098 | 11/07/2023 18:32   | <a href="#">0348121-41.2018 - PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 2 OP -</a> | Parecer do Ministerio Público |

Vara de Registros Públicos

Processo nº. 0348121-41.2018

MM<sup>(a)</sup>. Juiz(a),

Trata-se de Pedido de Providências formulado pelo Delegatário do 2º Ofício Predial, tendo em vista inúmeras irregularidades nas matrículas desmembradas da transcrição nº 46.461, fl. 245 do Livro 3-AQ do 2º Ofício Predial.

Afirma, em síntese, que a matrícula 14.350 (ID 220680611) foi aberta em 12/06/1980, identificando uma área com 232.400,00 m<sup>2</sup>, desmembrada da Fazenda Santo Antônio do Quadrado, ex-São Francisco do Quadrado, no subdistrito de Pirajá, situada de frente com a Av. Orlando Gomes.

Dessa matrícula foram efetivados diversos desmembramentos, gerando as matrículas nº 149.929; 156.092, 164.350; 164.351; 164.352; 164.353; 164.354; 164.355; 164.356, 164.357 e 164370, com violação ao Princípio da Territorialidade, vez que os imóveis se localizam na circunscrição do 7º Ofício Predial.

Também observou a ausência de encerramento da matrícula 14.204 (ID 220680638), já que aberta a matrícula 53.734 no 7º Ofício Predial (ID 220680649). Nota-se que a matrícula 14.349 (ID 220680655) foi aberta a partir do mesmo título aquisitivo que gerou a matrícula 14.350, também desmembrada da Fazenda Santo Antônio do Quadrado, ex-São Francisco do Quadrado, no subdistrito de Pirajá, situada na Av. Orlando Gomes.



Importa destacar que a área original da Fazenda Santo Antônio do Quadrado era de 4.329.864,00, constando mais de 5.299.646,50 de área desmembrada somente no 2º Ofício Predial.

Ao ID 220680722, o Delegatário do 2º CRI informou que encerrou a matrícula nº 14.204.

Após o pronunciamento ministerial de ID 220680729, o Delegatário do 2º Ofício Predial prestou as informações ao ID 220680738, esclarecendo que não foram localizados, nos arquivos da serventia, os títulos que viabilizaram a abertura das matrículas 14.349, 14.350 e 149.929; requerimento lançado no AV-6 da matrícula nº 14350; matrícula da área de 50.000,00m<sup>2</sup> constante do AV-9 da matrícula nº 14350, matrícula da área de 1.244.989,00m<sup>2</sup> oriunda da transcrição nº 46.461, fl. 245 do Livro 3-AQ e indicador pessoal da CONCIC Imobiliária S/A.

Juntou cópia dos indicadores pessoais de Waldméia Sento Sé; cópia da matrícula nº 4888; cópia do livro protocolo demonstrando o ingresso do título que originou a matrícula nº 14349; certidão da Civil Construtora expedida pela JUCEB; requerimentos da CIVIL Construtora requerendo a retificação de área das matrículas nº 164350, 149929, 164351 e 14350 e desmembramento em novas áreas, sem a instruir com qualquer autorização municipal para tanto.

O 3º Ofício Predial juntou ao ID 220681000 certidão da transcrição nº 10455 do Livro 3-E, que registrava em nome da Sociedade Agrícola Imobiliária Irma LTDA. a propriedade agrícola Santo Antônio do Quadrado, constituída de 1054 tarefas (4.591.224,00m<sup>2</sup>). Desta área, ainda no 3º Ofício Predial, foi desmembrado um terreno de 265.114,00<sup>2</sup> para o Loteamento Recreio Viña Del Mar, restando como remanescente, em 1965, a área de 4.326.110,00m<sup>2</sup>.



A SEDUR apontou que não dispõe, em seus arquivos, da planta da Fazenda Santo Antônio do Quadrado em sua totalidade, apenas de uma fração. Entretanto, deixou de juntar aos autos a planta mencionada (ID 220681008).

O Município de Salvador manifestou ao ID 220681009, pedindo dilação de prazo em função da complexidade da análise necessária acerca dos fatos dos autos.

Conforme certidão de ID 220681011, não foi localizado o representante do Espólio de Waldméa Sento Sé Fernandes da Cunha.

Ao ID 220681027 foi colacionada a Escritura Pública lavrada em 21/03/1980, no 10º Tabelionato de Notas, nº 5570, fl. 73 do Livro 66, em que o Espólio de Waldméa Sento Sé Fernandes da Cunha vendeu à CIVIL CONSTRUTORA LTDA as áreas de 247.600,00m<sup>2</sup> e 232.400,00m<sup>2</sup>, imóveis de matrícula 14.349 e 14.350, respectivamente.

O Estado da Bahia manifestou ao ID 220681040, requerendo dilação de prazo.

Ao ID 220681049, foi juntada a Escritura Pública lavrada em 09/12/1972, no 6º Tabelionato de Notas, às fls. 144-147 do Livro 372, em que João Fernandes da Cunha e Waldméa Sento Sé Fernandes da Cunha incorporaram ao patrimônio pessoal, por dissolução da Sociedade Agrícola Imobiliária Irma LTDA da qual eram únicos sócios, o imóvel transcrito às fls. 67, do Livro 3-E, nº 10455 do 3º Ofício Predial, que é descrito neste título com área de 994 tarefas (4.329.864,00m<sup>2</sup>), um aumento de 3754m<sup>2</sup> do que efetivamente estava disponível na transcrição à época.

O Delegatário do 7º Ofício Predial informou ao ID 220681057, que estão registrados naquela



serventia os imóveis de matrícula 53.734, com área de 60.000,00m<sup>2</sup>, cujo registro anterior é a matrícula 14.204 do 2º Ofício Predial; matrícula 3550, com área de 28.590,43m<sup>2</sup>, e o imóvel de matrícula 4.250, com área de 50.000,00m<sup>2</sup>, cujo registro anterior é a matrícula 14.350 do 2º Ofício Predial.

Após o pronunciamento ministerial de ID 220681177, determinado o bloqueio das matrículas nº 156.092, 164.352, 164.353, 164.354, 164.355, 164.356 e 164.370 do 2º Ofício Predial, conforme decisão de ID 220681179.

Intimado, o Município de Salvador se manifestou ao ID 220681185, informando que o imóvel objeto da transcrição em análise *“não integra a área desapropriada pelo Município de Salvador para implantação da Avenida Luiz Viana Filho”*, bem como acostou planta parcial da Fazenda Santo Antônio do Quadrado.

A ortofoto acostada pelo ente público municipal, de forma contraditória ao pronunciamento da sua Procuradoria, atravessa parte da Avenida Paralela, em um trecho que inclusive há a estação metroviária Tamburugy (ID 220681186). Vê-se, no entanto, que o traçado encaminhado pelo Município de Salvador não alcança os terrenos à margem da Avenida Orlando Gomes.

Oficiado, o Delegatário do 2º Ofício Predial informou ao ID 220681198 o encerramento da matrícula nº 14.204, conforme determinação constante dos autos, em função da abertura da matrícula nº 53.734 do 7º Ofício Predial, bem como enviou cópia do indicador pessoal da Civil Construtora e das matrículas nº 74.175, 74.176, 156.092, 164.350 e 164.351.

O 8º Tabelionato de Notas apresentou ao ID 220681230 a certidão da escritura pública lavrada em 04/03/1988, pela qual o imóvel de matrícula nº 14350 fora incorporado ao



patrimônio da CIVIL CONSTRUTORA. Nesta escritura é mencionado que esta matrícula seria do 3º Ofício Predial, embora descreva o mesmo imóvel cuja certidão consta ao ID 220680611 dos autos.

A Civil Construtora LTDA. peticionou ao ID 220681242, requerendo que as apurações concernentes ao imóvel de titularidade da interessada fossem realizadas de forma apartada, e, quanto ao mérito, que no momento da aquisição, ocorrida em 1980, havia remanescente suficiente para a abertura das matrículas nº 14.349 e 14.350, que totalizavam um desmembramento de 480.000,00m².

Segue informando que em 1999 vendeu o imóvel de matrícula nº 14.349, sendo que era proprietária de um remanescente de 96.087,00m² da matrícula nº 14.350. Requereu, ainda, o encerramento da matrícula nº 164.350 do 2º Ofício Predial, vez que o imóvel já conta com registro no 7º Ofício Predial desde 1991, na matrícula nº 3.550.

Segue aduzindo que houve aprovação municipal para os desdobros realizados na matrícula nº 14.350, que resultaram nas inscrições imobiliárias nº 451587-0 e 358.441-0. Ocorre que os documentos acostados ao peticionamento foram emitidos pela Coordenadoria de Arrecadação e Cobrança da SEFAZ, que não é o órgão municipal competente para autorização de desdobro imobiliário.

O Delegatário do 7º Ofício Predial informou ao ID 220681278 que não localizou registro de aquisição de imóveis em nome de Waldméa Sento Sé Fernandes da Cunha e Conci Imobiliária S/A.

O Município de Salvador peticionou ao ID 220681279, informando que a inscrição imobiliária nº 358.441-0 correspondia ao imóvel com área de 232.400,00m² de titularidade



da Civil Construtora LTDA., que fora desmembrado nas inscrições imobiliárias nº 403.623-9, 403.624-7, 403.625-5, 451.587-0 e 935.145-0, com doação de área de 18.730m<sup>2</sup> para escola, recreação e área verde. Colacionou mapa demonstrando a localização das inscrições imobiliárias.

Ao ID 220681290, o Delegatário do 7º Ofício Predial apresentou manifestação, apontando, em síntese, que no indicador pessoal da Contato Assessoria e Serviços LTDA foi encontrada a matrícula nº 3.931, cujo registro anterior é a matrícula nº 14.350 do 2º Ofício Predial, no qual consta a incorporação do Residencial Villa Tropical. Quanto ao Loteamento Colinas de Jaguaribe, informou que consta a incorporação na matrícula nº 22.936, aberta após a unificação dos imóveis de matrícula nº 14.349, 74.176 e 74.177 do 2º Ofício Predial. Aduz não ter localizado outros registros originados da transcrição em análise nestes autos.

O Delegatário do 2º Ofício Predial pugnou pela concessão de prazo para manifestação ao ID 220681302.

Ao ID 220681416, o Delegatário do 2º Ofício Predial apresentou manifestação informando ter localizado as fichas que, em tese, seriam as últimas fichas das matrículas nº 164.350 e 164.351, porém sem constar no livro protocolo o ingresso dos títulos ali registrados. Informa ter encerrado a matrícula nº 164.350, conquanto demonstrado que este imóvel já possui registro na matrícula nº 3550 do 7º Ofício Predial desde 1991, conforme determinado pelo Ministério Público.

Ocorre que o Ministério Público não determinou averbação de encerramento desta matrícula, apenas requereu que este MM. Juízo determinasse a averbação de encerramento da matrícula nº 14.204 do 2º Ofício Predial, que estava em duplicidade com a matrícula nº 53.734 do 7º Ofício Predial, não tendo, ainda, emitido qualquer requerimento de



cancelamento ou encerramento para a matrícula nº 164.350.

O Registrador, portanto, encerrou a matrícula em função da constatação, de ofício, acerca da duplicidade do registro, conduta determinada pelo art. 169, IV da LRP.

A Civil Construtora manifestou novamente ao ID 220681452 argumentando que não há irregularidade insanável nas matrículas titularizadas pela Civil Construtora, sendo que, em que pese o Município de Salvador tenha órgãos distintos para tratar de matéria urbanística e tributária, o ente já teria se manifestado nestes autos e nada alegou sobre a irregularidade dos desmembramentos, entendendo que podem ser convalidados por este motivo.

Sustenta que a abertura das matrículas nº 164.352, 164.353, 164.354, 164.355, 164.356 e 164.370 no 2º Ofício Predial são atos de averbação, e por isso não houve burla à territorialidade, vez que não foram transacionados com terceiros. Afirma que a competência do 7º Ofício Predial só estaria atraída caso os imóveis fossem objeto de algum registro.

Pugna pelo cancelamento das matrículas nº 164.352 e 164.353 do 2º Ofício Predial, posto que a área já possui registro no 7º Ofício Predial desde 1991, bem como pela manutenção das matrículas nº 164.354, 164.355, 164.356 e 164.370 do 2º Ofício Predial, ou, na eventualidade, seja determinado o cancelamento e a abertura de novas matrículas no 7º Ofício Predial.

A Civil Construtora manifestou interesse na designação de audiência ao ID 220681457.

Designada audiência, conforme despacho de ID 220681458.

Termo de Audiência acostado ao ID 220681514, na qual foi deferido o prazo de dez dias para apresentação de manifestação pela Civil Construtora, bem como a intimação do Estado da



Bahia, que requereu dilação de prazo e não mais se manifestou no processo desde então.

A Civil Construtora peticionou ao ID 220681518, apresentando um relatório da transcrição nº 46.461, fls. 245 do Livro 3-AQ, alegando que não ocorreram desmembramentos superiores à disponibilidade deste registro, vez que várias das averbações de desmembramento não foram transpostas para matrículas individuais.

A peticionante alega que os desmembramentos datados de 25/10/2001 (13.130,60m<sup>2</sup>) e 05/09/2022 (1.244.909,00m<sup>2</sup>) não geraram novas matrículas, permanecendo atrelados à transcrição originária. Aponta, ainda, que um dos desmembramentos certificados nesta transcrição remonta a matrícula cujo registro anterior é Fazenda Jagoaripe de Cima.

E quanto a territorialidade dos desmembramentos, sustenta que não ocorreu irregularidade, vez que entende que a abertura das matrículas individualizadas no 2º Ofício Predial não burla este princípio, vez que tratou apenas de averbação de desmembramento.

A Civil Construtora, ainda, traz aos autos pretensão retificatória para aumento do terreno que, originariamente, dizia ter um remanescente de 96.087,00m<sup>2</sup> averbado conforme AV-06 da Matrícula nº 14350, e, agora, afirma ter 102.627,87m<sup>2</sup>. Necessário destacar que o procedimento de retificação de área está disciplinado no art. 213, I da LRP, de modo que caberá à interessada adotar as medidas legais para comprovar que faz jus a retificação perimetral, o que não é o objeto deste Pedido de Providências.

Intimado, o Estado da Bahia apresentou a manifestação de ID 220681536, apontando que as poligonais constantes dos autos não integram o seu patrimônio fundicário, ao passo em que informou que há sobreposição entre as áreas de diversas matrículas constantes dos autos.



Pugnou pela intimação da CONDER, vez que o Decreto nº 14646/2013 incide sobre a região em questão. Entretanto, juntou documentação que não possui relação ao objeto dos autos aos ID's 220681538. No que pertine aos autos, juntou ortofotos contendo as indicações de sobreposição de áreas entre as matrículas desmembradas na região da Avenida Orlando Gomes.

Após o pronunciamento de ID 220681610, certificado ao ID 220681611 que o e-mail encaminhado pelo 7º Ofício Predial ao ID 220681290 continha anexos, que, entretanto, só foram colacionados aos autos a partir desta certificação. Os anexos se restringiram às matrículas nº 3931 e 22936 do 7º Ofício Predial.

A CONDER apresentou manifestação ao ID 220681679, noticiando que a CIVIL Construtora utilizava faixa de domínio da Avenida Orlando Gomes medindo 3.407,53m<sup>2</sup>, mas que o ente público foi imitado na posse desta área para execução das obras de duplicação da Avenida Orlando Gomes e implantação da Avenida 29 de março.

O pronunciamento ministerial de ID 224051765 requereu, entre outras diligências, a intimação do Município de Salvador e da Civil Construtora para manifestação acerca da sobreposição alegada pelo Estado da Bahia.

O Delegatário do 2º Ofício Predial informou ao ID 232234086 que não seria possível afirmar se a desapropriação da área de 685.000,00m<sup>2</sup> foi averbada em duplicidade tanto na matrícula nº 14591 quanto na transcrição nº 46461, fls. 245 do Livro 3-A-Q, vez que a matrícula nº 14591 foi extraviada em data anterior à sua assunção na serventia.

A CIVIL Construtora manifestou ao ID 237097347, apontando que as alegações de sobreposição apontadas pelo Estado da Bahia vieram desacompanhadas de qualquer



comprovação, que a área de 685.000,00m<sup>2</sup> não foi originada da transcrição nº 46461, fls. 245 do Livro 3-A-Q e, portanto, não teriam ocorridos destaques superiores à disponibilidade de área inicial deste registro.

Ao ID 247237894, o Município de Salvador requereu dilação de prazo.

O Ministério Público reiterou a necessidade de manifestação do Município de Salvador ao ID 370259901.

O Município de Salvador peticionou ao ID 386416893, ocasião em que apontou, em síntese, que as poligonais não sobrepõem vias públicas, porém sobrepõem a área do Rio Jaguaribe. Sustenta que a SEDUR nada encontrou de autorização municipal para os desdobros efetuados pela CIVIL Construtora em 2016, encaminhando, entretanto, documentação datada de 1990 acerca do empreendimento de urbanização integrada que a CIVIL desistiu de implantar.

Quanto ao pronunciamento ministerial de ID 387152870, temos a esclarecer que a instituição implantou, no mês de abril, a integração entre o sistema interno (IDEA) e o PJE, com o fito de otimizar o recebimento das intimações eletrônicas. Ocorre que o sistema falhou ao distribuir este processo para um de seus membros que não tem atribuição para atuar em matéria registral, o que resultou no protocolo da peça em questão, que não foi subscrita pela 2ª Promotoria de Registros Públicos.

De todo modo, a CIVIL Construtora foi intimada e apresentou manifestação ao ID 391903750, reiterando que a SEDUR nunca teria arguido qualquer ilegalidade nos desmembramentos efetuados em 2016 e que, quanto à sobreposição ao Rio Jaguaribe, que celebrou em 2018 um TAC com a CONDER e o Consórcio Desenvolvimento Urbano do Rio



Jaguaribe, para realização, pela empresa pública, de obras de macrodrenagem para canalização e revestimento na calha dos Rios Jaguaribe e Mangabeira, instituindo uma servidão administrativa não onerosa na área, para preservação da faixa de APP.

### **É o relatório.**

A documentação colacionada aos autos permite afirmar com precisão a existência de desdobramentos irregulares de imóveis já inteiramente alienados a terceiros, conforme restará claro a seguir:

A transcrição nº 46.461 (ID 220680634), datada de 23 de agosto de 1973, cujos proprietários são JOÃO FERNANDES DA CUNHA e WALDINÉIA SENTO-SÉ FERNANDES DA CUNHA, descreve uma área remanescente da Fazenda Santo Antônio do Quadrado, com dimensões de 994 tarefas (4.329.864m<sup>2</sup>), cujo registro anterior é a transcrição nº 10.455, Livro 3-E do 3º Ofício Predial.

A certidão da transcrição acima aponta, de maneira completamente equivocada, a localização do imóvel como sendo em Lauro de Freitas, que, entre 1973 e 1979, teve seus registros deslocados, ainda que sem previsão legal para tanto, para o 2º Ofício Predial.

Remontando à época, faz-se necessário apontar que, em 04 de janeiro de 1973, a Prefeitura Municipal de Salvador promulgou a Lei nº 2454, que descreve, com precisão, os limites territoriais do Município de Salvador. Daremos destaque à descrição dos limites entre Salvador e Lauro de Freitas na transcrição a seguir:

Art. 1º O Município do Salvador, nos termos da legislação estadual específica, tem os limites seguintes:



(...)

A LESTE:

a) Com o Município de Lauro de Freitas:

Começa no ponto já descrito de interseção dos limites dos municípios de Simões Filho e de Lauro de Freitas, na interseção da linha Ideal, afastada 01 (um) km a leste do eixo da rodovia Centro Industrial de Aratu-Aeroporto 02 de Julho, (limite da faixa considerada de utilidade pública pelo Decreto Estadual Nº 20.476 de 05/12/1969), com o rio Ipitanga nas proximidades de suas nascentes; segue pela citada linha ideal, sempre na distância constante de 01 (um) km do eixo da referida rodovia, até o ponto em que encontra os limites da Base Aérea do Salvador, pelos quais segue até alcançar o ponto extremo leste; daí, tomando o rumo de 45º SE, até alcançar o ponto ideal situado na orla marítima ao norte da foz do Riacho Flamengo.

Da análise do referido dispositivo, não é crível imaginar que tanto a então Registradora, quanto os particulares, acreditavam que toda a área ocupada pela Avenida Orlando Gomes estava situada no Município de Lauro de Freitas. Estamos diante, de fato, de manobra fraudulenta utilizada, a época, para burlar a competência territorial do 3º Ofício Predial, fato que, por si já fere a legalidade dos registros atacados.

O mesmo diploma legal estabelece, também, os limites dos subdistritos da cidade a partir de então, em especial o subdistrito de Itapuã:

Art. 5º Os subdistritos do Direito do Salvador terão as seguintes delimitações:

(...)

IV - SUBDISTRITO DE ITAPOA

AO NORTE:

a) Com o subdistrito de Pirajá:





Começa no ponto de confluência dos limites entre os subdistritos de Itapoã, Pirajá, São Caetano e Amaralina, no cruzamento do rio Cachoeirinha com o eixo da Avenida Governador Luiz Viana Filho segue pelo eixo da citada avenida até o seu cruzamento com o rio Jaguaribe, ponto de confluência dos subdistritos de Itapoã, Pirajá e São Cristóvão.

b) Com o subdistrito de São Cristóvão:

Começa no ponto supra descrito, de confluência dos limites entre os subdistrito de Itapoã, Pirajá e São Cristóvão, no cruzamento do rio Jaguaribe com a Avenida Governador Luiz Viana Filho; daí segue pelo eixo da citada avenida até sua interseção com o eixo da Estrada Itapoã-Aeroporto; segue pelo eixo desta última até a interseção com o prolongamento do eixo da estrada que vai para a Cidade de Lauro de Freitas; atravessa o pontilhão, sobre o rio Ipitanga e segue pelo eixo desta última até o ponto de cruzamento com os limites da Base Aérea do Salvador, ponto de confluência dos limites dos subdistritos de Itapoã, São Cristóvão e do município de Lauro de Freitas.

c) Com o município de Lauro de Freitas:

Começa no ponto supracitado de confluência dos limites dos subdistritos de Itapoã, São Cristóvão e do município de Lauro de Freitas, no ponto de cruzamento do eixo da estrada que vai para a cidade de Lauro de Freitas, com os limites da Base Aérea do Salvador; daí segue pelos citados limites até o seu ponto extremo Leste, tomando o rumo 45° SE até alcançar a orla marítima, no ponto ideal ao norte da foz do riacho Flamengo.

A LESTE E AO SUL:

Com o Oceano Atlântico:

Começa no ponto ideal supra descrito ao Norte da foz do riacho Flamengo, no Oceano Atlântico, de onde segue, sempre pela orla marítima, até a foz do rio das Pedras, na localidade conhecida como Boca do Rio.

A OESTE:



Com o subdistrito de Amaralina:

Começa no ponto supra descrito na foz do rio das Pedras, nas imediações da Boca do Rio, daí subindo pelo citado rio até o ponto onde nele desemboca o rio Cachoeirinha; daí subindo por este último até a sua interseção com o eixo da Avenida Governador Luiz Viana Filho, ponto de confluência dos limites entre os subdistritos de Itapoã, Amaralina, São Caetano e Pirajá.

Apenas por esse ponto, já resta demonstrada a incompetência territorial do 2º Ofício Predial para os registros dos imóveis remanescentes da parcela da Fazenda Santo Antônio do Quadrado localizada no sentido aeroporto da Avenida Paralela, pertencente ao subdistrito de Itapuã, e, portanto, integraria a circunscrição do 3º Ofício Predial entre 1946 e 1988.

Frisamos que os atos de registro nos imóveis desmembrados continuaram a ser manejados pela então Registradora do 2º Ofício Predial até o ano de 2016, em flagrante ilegalidade, face a incompetência territorial legalmente prevista.

A abertura de matrícula não é um ato de averbação. A averbação do desmembramento poderia ser feita à margem do registro anterior, por óbvio, mas a abertura de matrícula decorrente deste desmembramento só poderia ser realizada na circunscrição competente, que, no caso dos autos, é o 7º Ofício Predial.

A seguir, passaremos a apontar, detidamente, as irregularidades em cada uma das matrículas analisadas nestes autos.

## 1. MATRÍCULA 14.204

A matrícula 14.204 (ID 220680638), descreve um imóvel com área de 60.000,00m<sup>2</sup>, cuja



abertura se deu em 29/05/1980. A cadeia sucessória do imóvel descreve múltiplas alienações de fração ideal do imóvel, com a averbação, em 20/07/2015, do endereço do imóvel e sua circunscrição territorial para o subdistrito de Itapuã. Em que pese inexistir qualquer averbação de construção na referida matrícula, no endereço apontado está em pleno funcionamento o SHOPPING PARALELA. A averbação de encerramento foi realizada apenas em 2019, por determinação deste MM. Juízo.

## **2. MATRÍCULA 14.349**

A matrícula 14.349 (ID 220680655), aberta em 12/06/1980, inicialmente descrevia um imóvel com área de 247.600,00m<sup>2</sup>, retificada para 266.328,00m<sup>2</sup> em 04/01/1999. O R-10 deste instrumento aponta o TAC referente ao Loteamento Colinas de Jaguaribe, indicando que este imóvel integra o referido empreendimento, que teria sido implantado em diversas matrículas tanto do 2º Ofício quanto do 7º Ofício. Surpreendentemente, mesmo com a implantação do referido condomínio, foi apurado um remanescente de 7.478,78m<sup>2</sup>, que foi unificado aos remanescentes dos imóveis de matrículas 74.175 e 74.176, resultando na matrícula 156.092, aberta em 01/04/2015, em concreta violação ao princípio da territorialidade.

## **3. MATRÍCULA 14.350**

A matrícula 14.350 (ID 220680611), aberta inicialmente com uma área de 232.400,00m<sup>2</sup> e posteriormente retificada no AV-6 para 213.672,00m<sup>2</sup>, teve averbados destaques que, somados, totalizam 237.286,97m<sup>2</sup>. Assim, apontamos um excesso de 23.614,97m<sup>2</sup> da área total registrada. A matrícula foi encerrada em 20/12/2016.

## **4. MATRÍCULA nº 149.929**



A matrícula 149.929 (ID 220680630), com registro anterior na matrícula 14.350, foi aberta em 19/02/2014 com uma área de 23.614,97m<sup>2</sup>. Em 20/12/2016, foi averbado o desdobro de uma área de 22.298,81m<sup>2</sup> (matrícula 164.357, aberta em 20/12/2016), restando um remanescente de 1.316,16m<sup>2</sup> (requerimento colacionado ao ID 220680836).

O imóvel de matrícula 164.357 teve sua área retificada para 18.445,34m<sup>2</sup> (requerimento ao ID 220680959), na mesma data, e posteriormente foi fundido ao remanescente do seu próprio registro anterior, surgindo desta unificação o imóvel de matrícula 164.370, datado de 21/12/2016. Foram averbados os encerramentos das matrículas 149.929 e 164.357 em 21/12/2016. Chamamos atenção para o estranho fato de que o imóvel de matrícula 164.357 foi aberto e encerrado praticamente no mesmo dia de sua criação.

#### **5. MATRÍCULA Nº 164350**

A matrícula 164.350, com registro anterior na matrícula 14.350, inicialmente foi aberta em 20/12/2016 com área de 28.590,43m<sup>2</sup>, foi retificada para fazer constar que sua área real era de 37.345,25m<sup>2</sup> (requerimento juntado ao ID 220680744). Um aumento de 8.754,82m<sup>2</sup>. A área desta matrícula foi desmembrada em duas outras, denominadas GLEBA 05 com 18.615,14m<sup>2</sup> (matrícula 164.352) e GLEBA 06 com 18.730,11m<sup>2</sup> (matrícula 164.353, aberta em 20/12/2016).

#### **6. MATRÍCULA Nº 164.351**

A matrícula 164.351, também com registro anterior na matrícula 14.350, inicialmente foi aberta em 20/12/2016 com área de 43.881,60m<sup>2</sup>, sendo posteriormente retificada para fazer constar que sua área real era 45.161,11m<sup>2</sup>, um acréscimo de 1.279,51m<sup>2</sup> (requerimento de retificação ao ID 220680916).



Na mesma data de abertura, o imóvel foi desdobrado em três áreas, denominadas GLEBA 02 com 18.332,41m<sup>2</sup> (matrícula 164.354, aberta em 20/12/2016), GLEBA 03 com 14.625,27m<sup>2</sup> (matrícula 164.355, aberta em 20/12/2016) e GLEBA 04 com 12.563,43m<sup>2</sup> (matrícula 164.356, aberta em 20/12/2016) totalizando uma área de 45.521,11m<sup>2</sup>. Aqui, novamente, outro aumento de área em 360m<sup>2</sup> do total já retificado. Não há averbação de encerramento da matrícula 164.351 e faltam fichas da referida matrícula nos autos.

Frisamos que em nenhum dos requerimentos de desdobro efetuados pela CIVIL CONSTRUTORA LTDA foi apresentada autorização do Município de Salvador para o desmembramento. Evidente, portanto, a violação à Lei de Parcelamento do Solo Urbano. Tampouco foi acostada a anuência dos confrontantes dos imóveis para as retificações que aumentaram substancialmente o perímetro dos terrenos.

O argumento esposado pela Civil Construtora acerca da regularidade dos desmembramentos não subsiste. É frágil, pautado na omissão do Município de Salvador, que se restringe a dizer que a SEFAZ efetuou os cadastros dos imóveis em razão da Registradora do 2º Ofício Predial ter realizado os desdobros, quando se sabe, muito claramente, que o procedimento deve ser iniciado na SEDUR (à época, SUCOM), para só então passar pelo Cartório imobiliário competente.

A SEFAZ é competente apenas da parte tributária. A parte urbanística, a fiscalização da legalidade do uso do solo urbano cabe à SEDUR. E não foi assim que procedeu a construtora, quando, em 2016, promoveu uma série de desdobros sem a autorização legal para tal.

A nulidade absoluta dos registros efetivados sem a observância das formalidades legais deve ser reconhecida, senão estaria comprometida a segurança jurídica que emana dos



Registros Públicos. A disciplina da matéria encontra-se na LRP:

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

A declaração de cancelamento de ato ilegal é medida que se impõe, conforme a orientação decorrente da Súmula nº 473 do Egrégio Supremo Tribunal Federal:

“A administração pode anular seus próprios atos, quando eivados de vícios que os tornam ilegais, porque deles não se originam direitos; ou revogá-los, por motivo de conveniência ou oportunidade, respeitados os direitos adquiridos, e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial”.

Analisando o tema, HELY LOPES MEIRELLES preleciona:

"a anulação dos atos administrativos pela própria Administração constitui a forma normal de invalidação de atividade ilegítima do Poder Público. Essa faculdade assenta no poder de autotutela do Estado. É uma justiça interna, exercida pelas autoridades administrativas em defesa da instituição e da legalidade de seus atos...", pois, prossegue o Mestre, "pacífica é hoje a tese de que, se a Administração praticou o ato ilegal, pode anulá-lo por seus próprios meios (STF, Súmula 473). Para a anulação do ato ilegal (não confundir com ato inconveniente ou inoportuno, que rende ensejo à revogação e não anulação) não se exigem formalidades especiais, nem há prazo determinado para a invalidação, salvo quando a norma legal, o fixar expressamente. O essencial é que a autoridade que o invalidar demonstre a nulidade com que foi praticado. Evidenciada a infração à



lei, fica justificada a anulação administrativa". ( in Direito Administrativo Brasileiro, 3.ª ed., Ed. Revista dos Tribunais, São Paulo, p. 175)

Sobre a possibilidade de cancelamento das matrículas nº 149.929; 156.092, 164.350; 164.351; 164.352; 164.353; 164.354; 164.355; 164.356 e 164.357, 164370 do 2º Ofício Predial, posto que eivadas de nulidade, trazemos à colação os seguintes escólios jurisprudenciais, com trechos destacados:

ACÇÃO DE CANCELAMENTO DE REGISTRO - IMÓVEL OBJETO DE COMPRA E VENDA - INCLUSÃO INDEVIDA EM PARTILHA - REGISTRO DA PARTILHA - DESNECESSIDADE DE ANULAÇÃO PRÉVIA DA PARTILHA - ART. 214 DA LEI DE REGISTROS PUBLICOS - NULIDADE DE PLENO DIREITO.

- O registro de partilha de imóvel que já tinha sido objeto de venda para terceiros pode ser cancelado sem a necessidade de anulação prévia da partilha.

- As nulidades de pleno direito do registro podem ser invalidadas, até mesmo, por requerimento do Oficial de Registro em procedimento administrativo de consulta, sem necessidade de ação direta, desde que garantido o contraditório da parte interessada, nos termos do § 1º do art. 214 da Lei de Registros Públicos (REsp 691456 / MG, Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJe 27/06/2005).

- Comprovada a venda do imóvel para terceiros pelo inventariado, sua esposa e filhos, indevida a inclusão do bem na partilha e o posterior registro na matrícula do imóvel. (TJMG –Processo AC 10040100129663001 -14/08/2013 – Relatora Ana Paula Caixeta)

Isto posto, nos posicionamos pelo cancelamento da matrícula nº 149.929; 156.092, 164.350; 164.351; 164.352; 164.353; 164.354; 164.355; 164.356, 164.357 e 164370 do 2º Ofício Predial, na



forma prevista no art. 214 da LRP. Pugnamos, ainda, seja determinada a averbação de encerramento da transcrição nº 46.461, fl. 245 do Livro 3-AQ do 2º Ofício Predial, vez que comprovado, nestes autos, que toda a área disponível no momento da abertura desta transcrição já foi transposta para o sistema de matrículas.

Salvador, 11 de julho de 2023

**Maria Helena Porto Fahel**

Promotora de Justiça

