



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA AGRÁRIA E FUNDIÁRIA

O MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL, por intermédio do Promotor de Justiça signatário, no uso de suas atribuições legais, vem a presença de V. Exa. propor a presente Ação Anulatória de Ato Jurídico c/c Liminar em face da

EUCLIDES BARROS TORRES NETO, brasileiro, solteiro, lavrador, RG nº 828.427, SSP/PI, CPF nº 007.411.273-26, residente e domiciliado na Localidade de Corrente-Pará, Zona Rural, Currais/PI, **é inventariante da herança do Sr. ANTÔNIO JOSÉ DE SOUSA** após cessão de direitos dos seguintes herdeiros: Luzenesio Barros de Sousa, Maria Dalila Barros de Sousa Sobrinho, Antônio Jucival Barros de Sousa, José Junival Barros de Sousa, Joaquim Martins de Sousa, Valter Barros de Sousa, Luiz Calisto de Sousa Filho, Sérgio Luiz Barros de Sousa, Maria Dailde Barros de Sousa e Maria do Carmo Barros Botelho; e

ANA BEATRIZ MORAES TRISTÃO, brasileira, casada, empresária, portadora do CPF nº 106.561.607-48, RG nº 412.510, SSP/ES, residente e domiciliado na Av. Atlântica, nº 3846, apto. 1001, Bairro Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, **herdeira cessionária do Espólio de Antônio José de Sousa, a qual é legítima proprietária e de boa fé dos Imóveis Rurais denominados Fazenda “EMA” - Gleba I e II;**

com fundamento no *caput* e o § 4º do artigo 214 da Lei 6.015/1971, pelos fatos expostos a seguir:



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA AGRÁRIA E FUNDIÁRIA**

I – SINOPSE FÁTICA

A Sra. Marinete Lima de Araújo, titular do Cartório do Único da Cidade de Santa Luz/PI deu entrada em um pedido de suscitação de Dúvidas, Processo nº 0000414-88.2014.8.18.0047 - da Comarca de Cristino Castro, sobre a possibilidade de desmembramento da Matrícula nº 1.200, registrada à fl. 200, Livro 2-B, que fora transferido administrativamente da Comarca de Bom Jesus/PI (anexo).

Em outra oportunidade, a dita escrivã solicitou providências, por meio do ofício nº 01/2015, de 10 de janeiro de 2015 (anexo), em que pede orientações/determinações para o cancelamento da Matrícula nº 1.200, fl. 200, do Livro 2-B, registrado no dia 11 de novembro de 2013, no CRI de Santa Luz-PI, “dando conta de que o registro foi praticado isento de dolo pela serventia”, sendo que a supramencionada matrícula foi transferida do Cartório do 1º Ofício de Bom Jesus/PI, para as notas do CRI de Santa Luz-PI, tendo como requerente o Sr. Euclides Barros Torres Neto, ora requerido, e que tal matrícula foi transferida sem apresentar documentos necessários (CCIR, Processo Demarcatório Legal com Planta e Memorial Descritivo, Certidões Negativas e Georreferenciamento), tendo sido apresentada a certidão do CRI de Bom Jesus-PI, referente a Matrícula nº 584, fl. 154, do Livro 03-1A, registrado em 19/06/1942, no livro de Transcrição das Transmissões, não constando o total da área em hectares, apenas o valor indefinido de 24.925.

A titular do Cartório Único da Cidade de Santa Luz/PI, esclareceu que a certidão originária da matrícula nº 1.200 (Matrícula nº 584, Cartório de Registro de Imóveis de Bom Jesus/PI), determina a situação do imóvel na Localidade EMA, haja vista que o registro fora revisado em 18 de junho 1942, bem antes de se proceder a abertura do Processo Demarcatório e Julgamento com trânsito em julgado da Data Ema, a qual ora demarcada e julgada possui extensão de aproximadamente 13.000.00.00 hectares.



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA AGRÁRIA E FUNDIÁRIA**

Com efeito, o teor da Escritura Pública de Inventário e partilha dos bens (anexo), que compõem o espólio de Antônio José de Sousa, escritura esta que originou a referida Suscitação de Dúvidas, *em que consta um quinhão relativo a uma área de terras medindo 2.265,90,98 hectares (dois mil, duzentos e sessenta e cinco hectares, noventa ares e noventa e oito centiares)*, no lugar denominado “Fazenda Ema Gleba 11”, na Data “Ema”, do município de Santa Luz/PI, desmembrado da Matrícula nº 1.200, Livro 2-B, fl. 200, do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luz-PI. Ocorre, M.M Juiz, que a dita matrícula, conforme foi informado pela escritã (transcrito à seguir), e pelo que se verifica do teor da Certidão respectiva (também, transcrito à seguir), em nenhum, momento faz referência a hectares, mas somente a existência *“de uma posse com área de 24.925”*.

Manifestações da Sra. Marinete Lima de Araújo, titular do Cartório do Único da Ciada de Santa Luz/PI:

ofício 01/2015 (fl. 16), solicitando providências por conta dos seguintes fatos: *“(...) A matrícula da referida posse, foi transferida do Cartório do 1º Ofício de Bom Jesus-PI para as notas deste Cartório, tendo como requerente o Sr. Euclides Barros Torres Neto. Dita matrícula foi transferida sem apresentar documentos: CCIR, Processo Demarcatório Legal com Planta e Memorial Descritivo, Certidões Negativas e Georreferenciamento, tendo sido apresentada somente a Certidão anexa, não constando o total da área em hectares, apenas o valor indefinido de 24.925 (...).”*

A certidão de inteiro teor, datada do dia 18 de junho de 2015 (anexo), certifica: *“(...) constar às folhas-200 do livro-2-B de registro geral sob nº de matrícula 1.200 a matrícula de uma pos-*



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA AGRÁRIA E FUNDIÁRIA**

*se com área de 24.925 (vinte quatro mil e noventa e cinco) denominada **EMA, DATA Ema** deste município, matriculada neste Cartório em data de 11/11/2013. Dita posse encontra-se registrada no CRI de Bom Jesus-Pi sob nº 584, fls. 154 do livro 03-1 A, registrado em 19/06/1942 e não consta o total de Hectares.*

O Ministério Público da Comarca de Cristino Castro – nos autos do Processo nº 0000414-88.2014.8.18.0047 - requereu o bloqueio da Matrícula nº 1.200, fls. 200, do Livro 2-B, aberta em 11/11/2013, do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luz (anexo).

O M.M Juiz, Corregedor Permanente das Serventias Extrajudiciais da Comarca de Cristino Castro, acatando o parecer Ministerial, determinou o bloqueio da matrícula supramencionada, estendendo seus efeitos a eventuais matrículas que dela tenham sido desmembradas – nos autos do Processo nº 0000414-88.2014.8.18.0047 - anexo.

Após o bloqueio supramencionado, a Sra. Ana Beatriz Moraes Tristão interpôs Recurso Administrativo contra a referida decisão, nos autos do Processo nº 0000414-88.2014.8.18.0047, alegando ser herdeira cessionária do Espólio de Antônio José de Sousa, a qual é legítima proprietária e de boa fé dos Imóveis Rurais denominados Fazenda “EMA” - Gleba I e II com áreas de 2.265,90,40 e 2.265,90,90 hectares, respectivamente, adquiridos por Contrato Particular de Compra e Venda e de Escritura Pública de Inventário e Partilha dos bens que compõem o acervo patrimonial do dito Espólio, acostou a petição diversos documentos (anexo).



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA AGRÁRIA E FUNDIÁRIA

II – FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Há divergência quanto à individualização do imóvel em questão.

Essa circunstância contraria o princípio da especialidade inerente ao registro de imóvel, uma vez que não encontra-se perfeitamente individualizado, conforme ensina Luiz Guilherme Loureiro, *in verbis* (*Registros Públicos – Teoria e Prática – pags: 227/229*) :

“De acordo com o princípio da especialidade, todo imóvel que seja objeto de registro deve estar perfeitamente individualizado (...).

.....

A descrição geométrica do imóvel não é suficiente para a observância do princípio da especialidade (...).

.....

(...) Em outras palavras, a perfeita identificação do imóvel nos termos acima referidos é obrigatória no caso de escritura de transferência de imóvel rural (...).

.....

No caso de divisão ou desmembramento de imóvel, deve ser especializada não só a parte desmembrada, como também a parte remanescente (...).”



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA AGRÁRIA E FUNDIÁRIA**

Segundo Luiz Guilherme Loureiro, o princípio da continuidade dos registros deve ser respeitado mesmo quando ocorra desmembramento territorial, senão vejamos (*Registros Públicos – Teoria e Prática – pags: 230 e 231*):

“(...) O desmembramento territorial do cartório, em virtude do qual o imóvel passou à jurisdição de nova serventia, não prejudica a continuidade dos assentos que lhe dizem respeito, uma vez que estes são transportados para o livro do novo cartório, mediante certidão atualizada (...)

.....

Basta, para compatibilidade do título com o registro a que se vincula e a certeza do domínio, que a descrição do imóvel no título se ajuste com aquela constante do registro precedente, para que seja resguardado o princípio da especialidade (RT 523/118).”

As nulidades uma vez provadas invalidam o registro e propiciam o bloqueio da matrícula, assim preceituam o *caput* e o § 4º do artigo 214 da Lei dos Registros Públicos, senão vejamos:

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

§ 4º – Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.”



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA AGRÁRIA E FUNDIÁRIA

III – DA MEDIDA LIMINAR

Visando assegurar um resultado útil da tutela jurisdicional que se busca nesta ação, faz-se mister seja decretada medida liminar ***inaudita altera parte*** o bloqueio da Matrícula nº 1.200, fls. 200, do Livro 2-B, aberta em 11/11/2013, do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luz, e da Matrícula nº 584, fls. 154, do Livro 03-1A, Cartório 1º Ofício da Comarca de Bom Jesus-PI.

Conforme exposto acima, as provas dos autos são contundentes, demonstrando de forma inequívoca o total desrespeito a Lei dos Registros Públicos, que poderá causar danos de difícil e incerta reparação.

IV – DOS PEDIDOS

Ex positis, o Ministério Público requer:

- a) a concessão de medida liminar, *inaudita altera partes*, consistente na decretação do bloqueio da matrícula **o bloqueio da Matrícula nº 1.200, fls. 200, do Livro 2-B, aberta em 11/11/2013, do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luz, e da Matrícula nº 584, fls. 154, do Livro 03-1A, Cartório 1º Ofício da Comarca de Bom Jesus-PI;**
- b) a citação dos requeridos para, querendo, apresentem resposta escrita;



**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ
PROMOTORIA DE JUSTIÇA AGRÁRIA E FUNDIÁRIA**

- c) no mérito, o cancelamento da Matrícula nº 1.200, fls. 200, do Livro 2-B, aberta em 11/11/2013, do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Santa Luz, e da Matrícula nº 584, fls. 154, do Livro 03-1A, Cartório 1º Ofício da Comarca de Bom Jesus-PI.

E. deferimento.

Bom Jesus/PI, 22 de junho de 2015.

**Fco de Assis R. de SANTIAGO Júnior
Promotor de Justiça**