

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

Processo n.º 0000759-98.2016.8.18.0042

Classe: Procedimento Comum

Autor: Ministério Público do Estado do Piauí

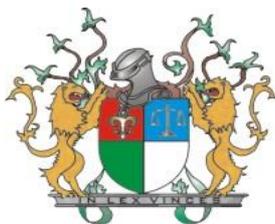
Réus: EUCLIDES DE CARLI, MARIA CECILIA PRATA DE CARLI, SOLO SAGRADO COLONIZAÇÃO E NEGÓCIOS LTDA, LUIZ GONZAGA LOPES, MARIA DOS REIS RIBEIRO LOPES, MARIA RAIMUNDA PEREIRA LOPES, VITÓRIO ANTONIO LOPES, BERNABETE RAMOS LOPES, DAVID ANTÔNIO LOPES, ESPÓLIO de JOÃO EMÍDIO DE SOUSA MARQUES, MANOEL CARMONA DE ARAÚJO ROCHA, ORQUIDEA LEITÃO DE BRITO ROCHA, SALÉM BARBOSA BORGES, JOANA RAMOS LOPES

## DECISÃO

Vistos etc...

Trata-se de **AÇÃO DE ANULATÓRIA C/C LIMINAR** proposta por **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PIAUÍ**, através do **GRUPO ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE COMBATE À GRILAGEM (GERCOG)**, em face de **EUCLIDES DE CARLI, MARIA CECILIA PRATA DE CARLI, SOLO SAGRADO COLONIZAÇÃO E NEGÓCIOS LTDA, LUIZ GONZAGA LOPES, MARIA DOS REIS RIBEIRO LOPES, MARIA RAIMUNDA PEREIRA LOPES, VITÓRIO ANTONIO LOPES, BERNABETE RAMOS LOPES, DAVID ANTÔNIO LOPES, ESPÓLIO de JOÃO EMÍDIO DE SOUSA MARQUES, MANOEL CARMONA DE ARAÚJO ROCHA, ORQUIDEA**

Heliomar Rios Ferreira  
Juiz de Direito



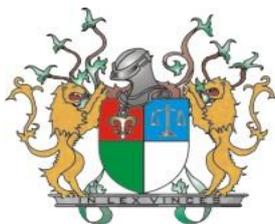
**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

**LEITÃO DE BRITO ROCHA, SALÉM BARBOSA BORGES, JOANA RAMOS LOPES**, onde ser requer, em sede liminar, a concessão do bloqueio das matrículas R01/664, Livro n.º 2-C, fls. 198; R01/269, Livro 2, fls. 269; R02/269, Livro 2, fls. 269; R01/663, Livro n.º 2-C, fls. 197; n.º R02/301, Livro 2-B, fls. 02; R01/03, Livro 02, fls. 03; R03/03, Livro 02, fls. 03; R01/627, Livro 2-C, fls. 160; R02/884, Livro n.º 2-C, fls. 427; R01/885, Livro n.º 2-C, fls. 428; n.º 630, Livro 2-C, fls. 168; n.º R01/662, Livro 2-C, fls. 196; R04/262, Livro 2, fls. 262; R01/640, Livro 2-C, fls. 174; n.º R01/636, Livro 2-C, fls. 170; n.º R05/173, Livro 2, fls. 177; n.º R01/653, Livro 2-C, fls. 187; n.º R01/629, Livro 2-C, fls. 162; n.º R01/628, Livro 2-C, fls. 161; n.º R03/265, Livro 2, fls. 265; n.º R03/178, Livro 2, fls. 178; todas registradas no Cartório Único da Comarca de Santa Filomena/PI; e ESCRITURA – Livro de Notas n.º 12 – fls. 105/106v, do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Bertolândia/PI, bem como todas as matrículas e registros oriundos delas, para isso alega o seguinte:

O Sr. João Emídio de Souza Marques, vulgo “João Orelhinha”, já falecido, sócio e procurador da empresa Solo Sagrado Colonizadora e Negócios LTDA, falsificou procurações públicas para adquirir propriedades.

A primeira delas, tendo como **Outorgantes** David Antônio Lopes e sua mulher Joana Ramos Lopes, registrada no Livro 53, fl. 48, Cartório do 1º Ofício de Gilbués/PI, datada de 26 de março 1996, referente a uma área de terras de 1.353ha.00a.00ca. (um mil trezentos e cinquenta e três hectares), localizada na Serra da Fortaleza – Santa Filomena/PI, denominada Fazenda Fortaleza VI. A segunda, consta como **Outorgante** Luiz Gonzaga Lopes, registrada no Livro 53, fl. 28, Cartório do 1º Ofício de Gilbués/PI, datada de 26 de março 1996, referente a uma área de terras de 3.203ha.00a.00ca (três mil duzentos e três hectares), localizado na Data Fortaleza – Santa Filomena/PI; e a terceira, de 1.268ha.00a.00ca. (um mil duzentos e sessenta e oito



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

hectares), localizado na Fazenda Fortaleza – Santa Filomena/PI.

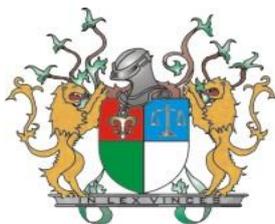
Ditas áreas de terras rurais foram adquiridas, sem seguida, pelo demandado EUCLIDES DE CARLI.

Interessante, e isso é digno de nota nos anais da história piauiense, é que o Cartório do 1º Ofício de Gilbués/PI por meio de certidão, datada do dia 04 de fevereiro de 2010, certificou: “(...) *dando buscas nos Livros de Procurações Públicas deste Cartório a meu poder, no ano de 1996, dos mesmos constatei NÃO ENCONTRAR a Procuração Pública, Livro 53, de fls. 28, em data 26.03.1996, em que foram Outorgantes o Sr. DAVID ANTONIO LOPES e sua mulher D. JOANA RAMOS LOPES, (...)*”. Outrossim, na mesma data, dia 04 de fevereiro de 2010, certificou: “(...) *dando buscas nos Livros de Procurações Públicas deste Cartório a meu poder, no ano de 1996, dos mesmos constatei NÃO ENCONTRAR a Procuração Pública, Livro 53, de fls. 48, em data 26.03.1996, em que foram Outorgantes o Sr. LUIZ GONZAGA LOPES e sua mulher D. MARIA DOS REIS RIBEIRO, (...)*”.

É de cair o queixo tais informações prestadas pela serventia extrajudicial.

Mas não para por aí a orquestração criminosa dos **requeridos**.

O Sr. Manoel Carmona de Araújo Rocha declara ter comprado uma área de 3.300ha.00a.00ca (três mil trezentos e trinta hectares), Data Novas, no município de Santa Filomena/PI, do Sr. João Pereira da Silva, datada do dia 03 de novembro 1980, conforme Escritura Pública lavrada no Tabelionato do 2º Ofício – Sr. Benvindo Lustosa Nogueira – sob n.º R01/269, às fls. 269, Livro 2.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

Agora PASMEN!!!! Dita venda ocorreu 07 (sete) anos após a morte do vendedor, ou seja, o Sr. João Pereira da Silva faleceu no dia 15 de junho de 1973, sendo o registro de seu óbito realizado no dia 22 de julho de 1977, e a transação, conforme exposto, foi realizada no dia 03 de novembro de 1980.

Seria muito cômico se não fosse extremamente trágico! Novamente, na história do Estado do Piauí, morto adquire terras rurais.

Mais uma vez aparece o nome do **requerido** Euclides De Carli adquirindo referida área, através de Escritura Pública de Compra e Venda, datada do dia 02 de outubro de 1989, tendo como vendedor Manoel Carmona de Araújo Rocha e sua mulher Orquídea Leitão de Brito Rocha.

Cansados das procurações públicas, passam os **réus** para outros tipos de fraudes.

Olha ele de novo!!!

O **demandado**, Euclides De Carli, em outubro de 1989, adquiriu um imóvel rural com área de 500ha.00a.00ca (quinhentos hectares) – Matrícula nº R02/301, fls. 02, Livro 2-B, Cartório Único de Santa Filomena – do já conhecido Manoel Carmona de Araújo, localizado na Data Novas, em cima da Serra – Gleba Aleinha, na Comarca Santa Filomena/PI. Ocorre que não há no registro a localização precisa do imóvel, com sua individualização, pois não existe indicação de suas características e confrontações, ferindo, deste modo, de morte o Princípio Registral da Especialidade (art. 176, § 1º, inc. II, 3, letra “a”, da Lei n.º 6.015/73).



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

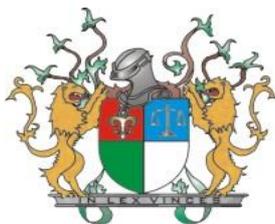
Já o falecido João Emídio de Souza Marques adquiriu a posse de uma área de terras denominada KAJUBAR, localizada na Fazenda Pedrinhas, em Santa Filomena/PI, com área inicialmente de 03 (três) Km de frente, por 30 (trinta) Km de fundo, com os seguintes limites: Leste: com Riozinho; a Oeste: com Serra Geral; ao Norte: Esdras Avelino Filho e ao Sul: com Teodoro Rodrigues de Miranda (R01/03, fls. 03, Livro 02, Cartório Único de Santa Filomena). O dito imóvel, no ano de 1997, passou por uma RETIFICAÇÃO de área passando a possuir 27.089ha.43a.00ca (vinte e sete mil e oitenta e nove hectares e quarenta e três ares). O dito imóvel após passar por retificação de área foi adquirido pelo **requerido** Euclides De Carli, **só para não perder o costume!!!!**

Diversas irregularidades são constatadas no registro do imóvel acima:

1) INICIALMENTE CONSTATA-SE QUE TRATA-SE DE POSSE E NÃO PROPRIEDADE, deste modo, não poderia ter sido aberta matrícula (matrícula n.º 03) para o registro da dita posse, pois a matrícula é o procedimento que toma como base uma inscrição de domínio ou outro direito real imobiliário, o que não ocorre no presente caso; 2) na abertura da matrícula (R03/03) não houve individualização do imóvel apenas a seguintes expressões: “com área aproximada de três quilômetros de frente por trinta quilômetros de fundo” e “com limites e confrontações constantes da Escritura Pública de Re-Ratificação”; 3) não se sabe qual o critério foi utilizado para converter 3 quilômetros de frente, por 30 quilômetros de fundo em uma área de 27.089ha.43a.00ca (vinte e sete mil e oitenta e nove hectares e quarenta e três ares). As irregularidades apontadas ferem o Princípio Registral da Especialidade.

Registra, ainda, que foram adquiridas diversas áreas, pelo Sr. Euclides De Carli, só para variar, em que não constam registros anteriores, ferindo, deste modo, o Princípio Registral da Continuidade, vejamos:

**Heliomar Rios Ferreira**  
Juiz de Direito



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

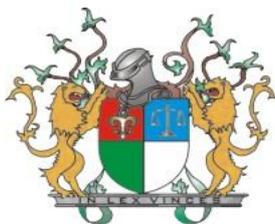
1) Um gleba de terras denominada Brasília, Data Pedrinhas, localizada em Santa Filomena/PI (Matrícula n.º R01/627, fls. 160, Livro 2-C, Cartório Único de Santa Filomena/PI), com área de 1.000ha.00a.00ca (um mil hectares). Por não possuir no registro a localização precisa do imóvel, com sua individualização, não existindo indicação de suas características e confrontações, afronta, outrossim, o Princípio Registral da Especialidade.

2) Um imóvel rural denominado Fazenda São Fernando, localizado na Gleba Fortaleza, Data Fortaleza, em Santa Filomena/PI (Matrícula n.º R02/884, fls. 427, Livro n.º 2-C, Cartório Único de Santa Filomena/PI), com área de 1.012ha.38a.66ca (um mil e doze hectares, trinta e oito ares e sessenta e seis centiares).

3) Uma gleba de terras denominada Fortaleza, localizada na Data Fortaleza, em Santa Filomena/PI (Matrícula n.º R01/885, fls. 428, Livro n.º 2-C, Cartório Único de Santa Filomena/PI), com área de 1.007ha.32a.72ca (um mil e sete hectares, trinta e dois ares e setenta e dois centiares).

Que “cabra” danado!!! Foram, ainda, adquiridas duas áreas, a primeira pelo **demandado** Euclides De Carli, já a segunda pelo mesmo em sociedade com o também **demandado** João Emídio de Sousa Marques, em que não constam a ORIGEM DA MATRÍCULA, indo de encontro, mais uma vez, ao Princípio Registral da Continuidade. Ademais, afrontam, também, o Princípio Registral da Especialidade por não possuírem no registro a localização precisa do imóvel, com sua individualização, não existindo indicação de suas características e confrontações, senão vejamos:

1) Uma área de terras denominada KAMANJIR I e II, localizada na Data Pedrinhas, em Santa Filomena/PI (Matrícula n.º 630, fls. 168, Livro 2-C, Cartório



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

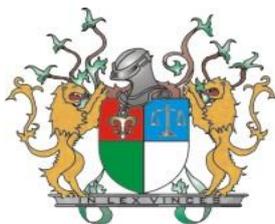
Único de Santa Filomena/PI), com área de 2.000ha.00a.00ca (dois mil hectares).

2) Uma área de terras, não possuindo denominação, localizada nas Serras do Ouro e das Guaribas, em Santa Filomena/PI (Matrícula n.º R01/662, fls. 196, Livro 2-C, Cartório Único de Santa Filomena/PI), com área de 48.497ha.07a.30ca (quarenta e oito mil quatrocentos e noventa e sete hectares, sete ares e trinta centiares).

Em nome da SOLO SAGRADO COLONIZADORA E NEGÓCIOS LTDA, representada pelo sócio-gerente, João Emídio de Sousa Marques, foi adquirido pelo Grupo do Sr. De Carli uma gleba de terras, localizada na Data Tagí, em Santa Filomena/PI, com área de 3.112ha.00a.00ca (três mil cento e doze hectares). Ocorre, que mais uma vez foi contrariado o Princípio Registral da Especialidade (art. 176, § 1º, inc. II, “3”, alínea “a”, da Lei 6.015/73), haja vista que não houve uma completa identificação do imóvel, sendo mencionado apenas as características e confrontações de forma bastante genérica: **“norte: Borda da Serra; sul: Fazenda Fortaleza; leste Borda da Serra; oeste Fazenda Novas II”** (Matrícula R04/262, fls. 262, Livro n.º 2, Cartório Único de Santa Filomena/PI).

O Sr. João Emídio de Sousa Marques, também muito danado, adquiriu um imóvel rural denominado Fazenda Livramento, localizada na Serra do Livramento, em Santa Filomena, com área de 7.226ha.59a.00ca (sete mil duzentos e vinte e seis hectares, cinquenta e nove ares), de Salém Barbosa Borges (Matrícula R01/640, fls. 174, Livro n.º 2-C, Cartório Único de Santa Filomena/PI).

Ocorre que o referido imóvel passou por um processo de RE-RATIFICAÇÃO. Após o levantamento topográfico foi encontrado uma área de 7.226ha.59a.00ca (sete mil duzentos e vinte e seis hectares, cinquenta e nove ares).



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

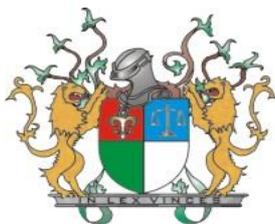
Contudo, em nenhum momento na Escritura Pública, lavrada no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Gilbués, em 23/06/1997, sendo o titular a época o Railon Barreira Seraine, consta o tamanho da área antes da RE-RATIFICAÇÃO o que faz com que se conclua que a fazenda Livramento partiu de 0 (zero) hectares para 7.226ha.59a.00ca (sete mil duzentos e vinte e seis hectares, cinquenta e nove ares), sendo uma verdadeira GRILAGEM DE TERRAS e contrariando totalmente o Princípio Registral da Continuidade.

Ademais, constata-se que foi aberta matrícula (matrícula R01/640) para o registro da posse do dito imóvel, o que é vedado pela Lei n.º 6.015/73, pois a abertura de matrícula é um procedimento que toma como base uma inscrição de domínio ou outro direito real imobiliário, que não ocorreu no presente caso.

O **requerido** João Emídio de Sousa Marques, **DONO DE QUASE O PIAUÍ INTEIRO JUNTAMENTE COM EUCLIDES DE CARLI**, adquiriu um imóvel denominado Pedrinhas, localizado em Santa Filomena, com área de 20.000ha.00a.00ca (vinte mil hectares), sendo sua origem uma ação de usucapião, datada de 02/03/57 (Matrícula n.º R01/636, fls. 170, Livro 2-C, Cartório Único de Santa Filomena/PI).

A Escritura Pública de compra e venda, lavrada no Cartório Único de Santa Filomena/PI, apenas descreve a forma originária de aquisição da propriedade, ocorrida através de Ação de Usucapião em 02/03/57, sendo inicialmente registrado sob o n.º 489, no Livro n.º 03 (Transcrições das Transmissões), contrariando o art. 167, inc. I, “28”, da Lei 6.015/73. Entretanto, deixa de informar quais foram as partes da ação e o número do processo.

**Heliomar Rios Ferreira**  
Juiz de Direito



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

O imóvel não foi corretamente identificado, sendo mencionado apenas a denominação e a área, já as confrontações e a localização foram definidas de forma bastante genérica, não sendo indicado na escritura as características do dito bem (art. 176, § 1º, inc. II, “3”, alínea “a”, da Lei n.º 6.015/73).

Como eu havia dito, **O SENHOR DAS TERRAS**, Euclides De Carli adquiriu 06 (seis) imóveis rurais, em Santa Filomena, em que as matrículas contrariam o Princípio Registral da Especialidade por não possuírem no registro a localização precisa do imóvel, não existindo indicação de suas características e confrontações (art. 176, § 1º, inc. II, “3”, alínea “a”, da Lei n.º 6.015/73), senão vejamos:

1) Uma área terras sem denominação; sem características; sem confrontações; localização genérica – localizada em cima da Serra da Data Lagoa, em Santa Filomena/PI (Matrícula nº R05/173, fls. 177, Livro 2, Cartório Único de Santa Filomena/PI), com área de 500ha.00a.00ca (quinhentos hectares).

2) Através da Solo Sagrado Colonizadora e Negócios LTDA, representada pelo sócio-gerente Sr. João Emídio de Souza Marques, foi adquirido uma área de terras, sem denominação; sem características, visto que as apresentadas referem-se localização e a área; sem confrontações; localizada na Fazenda Tagí, Data Tagí, em Santa Filomena/PI (Matrícula nº R01/653, fls. 187, Livro 2-C, Cartório Único de Santa Filomena/PI), com área de 1.000ha.00a.00ca (um mil hectares).

3) Uma área de terras, denominada “Fazenda Cecília”; sem características, haja vista que as apresentadas referem-se a denominação, localização e a área; sem confrontações; localização genérica – localizada na gleba Kamanjir, em Santa Filomena/PI (Matrícula nº R01/629, fls. 162, Livro 2-C, Cartório Único de Santa



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

**Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974**

Filomena/PI), com área de 2.100ha.00a.00ca (dois mil e cem hectares).

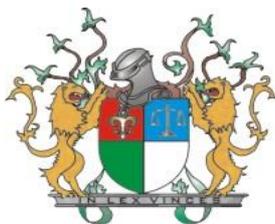
4) Uma área de terras, denominada “Fazenda Uberlândia”; sem características, haja vista que as apresentadas referem-se a denominação, localização e a área; sem confrontações; localização genérica – localizada na Data Meninas, em Santa Filomena/PI (Matrícula n.º R01/628, fls. 161, Livro 2-C, Cartório Único de Santa Filomena/PI), com área de 900ha.00a.00ca (novecentos hectares).

5) Uma área de terras, denominada “Salto”; sem características, haja vista que as apresentadas referem-se a denominação, localização, área e confrontações; confrontações bastante genéricas e confusas (limites: Norte com a Serra Geral; Sul com a Gleba Salto; Leste com a Serra Geral e Oeste com a Gleba Salto); localização genérica – localizadas em cima da serra da referida Gleba, na Data Fortaleza, em Santa Filomena/PI (Matrícula n.º R03/265, fls. 265, Livro 2, Cartório Único de Santa Filomena/PI), com área de 1.000ha.00a.00ca (um mil hectares).

6) Uma área de terras, sem denominação; sem características; sem confrontações; localização genérica – na Data Novas, em área de serra, na sua parte mais alta e dita chapada plana, em Santa Filomena/PI (Matrícula n.º R03/178, fls. 178, Livro 2, Cartório Único de Santa Filomena/PI), com área de 476ha.00a.00ca (quatrocentos e setenta e seis hectares).

O que foi demonstrado até agora é um verdadeiro exemplo de uma imensa grilagem de terras, talvez a maior do Estado do Piauí.

**É o que impende relatar.**



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

**DECIDO.**

De acordo com o artigo 222 da Lei de Registros Públicos:

“Art. 222. Em todas as escrituras e em todos os atos relativos a imóveis, bem como nas cartas de sentença e formais de partilha, o tabelião ou escrivão deve fazer referência à matrícula ou ao registro anterior, seu número e cartório”.

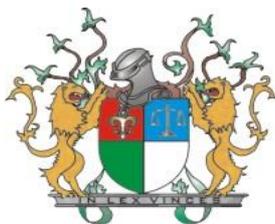
**AO QUE SE INFERE DOS AUTOS EM QUESTÃO, E DE ACORDO COM AS PRÓPRIAS CERTIDÕES, NÃO SE FAZEM MENÇÃO A REGISTROS E NEM MATRÍCULAS ANTERIORES, E QUANDO O FAZEM, DE MANEIRA ERRÔNEA. PORTANTO, EM DESACORDO COM A LEI.**

Veja-se que os documentos apresentados para criação das matrículas se abstiveram por completo do referido dispositivo.

Tal determinação encontra sua razão de ser no princípio da continuidade dos registros públicos, o qual é averiguado pelo notário no ato de lavrar a escritura pública, bem como pelo Oficial do registro de imóveis no ato do registro.

Ao receber o título para registro, antes mesmo de examiná-lo sob a luz dos princípios da disponibilidade e da continuidade, deverá o registrador proceder à análise do mesmo quanto à possibilidade jurídica, isto é, à luz do princípio da legalidade, assim entendido como sendo aquele que obriga o registrador a examinar o título que lhe é apresentado, quanto à sua validade e ao seu efetivo registro em conformidade com a lei.

Heliomar Rios Ferreira  
Juiz de Direito



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

O saudoso SERPA LOPES, dissertando sobre o assunto, assim se manifestou:

**“Podemos asseverar, sem receio de contestação, tratar-se de um dos mais importantes requisitos” - referia-se o autor aos característicos e confrontações do imóvel -, não somente porque, como os demais, representa um dos elementos integrantes da própria transcrição, senão também por estar destinado a representar e desempenhar papel de grande relevo, no sentido de dar ao Registro Imobiliário uma das peças necessárias ao fim a que se destina: a certeza do domínio.**

**Não se compreende que um imóvel possa ser transcrito ou inscrito com deficiências a respeito de seus característicos e confrontações.**

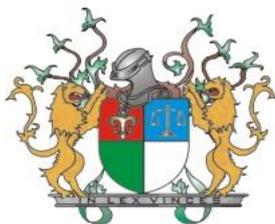
**Pela expressão – característicos e confrontações – compreende-se tudo quanto concerne às medições e confrontações do imóvel. Se existirem medições imprecisas ou se elas não são consignadas perfeitamente nos títulos, se se ignoram as confrontações, há o recurso à ação demarcatória ou a de aviventação de marcos. E nem para outro mister foram elas criadas no artigo 569 do Código Civil” - Tratado dos Registros Públicos, 3ª edição volume IV, 1957, página 429.**

Compila o tratadista, em poucas palavras, todos os argumentos necessários para a boa orientação na perfeita descrição do imóvel.

Ocorre que essa determinação não vem sendo cumprida com o devido rigor. A perdurar tal situação, isto é, se os Oficiais do Registro de Imóveis e os Tabeliães omitirem-se no cumprimento das disposições legais, nenhum passo dar-se-á para o aprimoramento do regime imobiliário pátrio.

Ademais, erros pretéritos na sistemática registral não autorizam que sejam repetidos.

Heliomar Rios Ferreira  
Juiz de Direito



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

Inegavelmente, a Lei n.º 6.015/73 representou um considerável avanço em termos de aperfeiçoamento dos Registros Públicos, ensejando sua simplificação e racionalização, a par de permitir a mecanização dos serviços e o emprego das técnicas operacionais modernas. Especialmente no Registro de Imóveis, ao adotar a “matrícula” (fólio real), figura que modificou radicalmente a sistemática tradicional do registro, proporcionando a atual cadastração imobiliária. E com o mérito, ainda, de aproximar bastante o sistema brasileiro do germânico, considerado o mais perfeito por alguns especialistas na matéria, e que também restou implantado na Argentina (artigo 227).

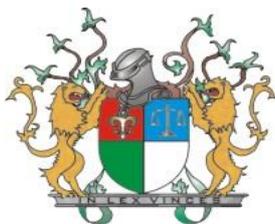
Desta forma, cumpre consignar que, tanto no sistema anterior, como no atual, já era obrigatória a descrição do imóvel com justeza. É a aplicação do chamado princípio da especialidade, a exigir que cada unidade imobiliária figure completa e corretamente caracterizada no Registro de Imóveis.

Entende-se, pois, que, a partir da vigência da Lei n.º 6.015/73, todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado no Livro n.º 2 – Registro Geral, obedecido ao disposto no artigo 176 e incisos combinado com o artigo 225, ambos do diploma legal citado. Destarte, com o advento dessa lei, não mais se admite, no sistema registral, descrição de imóvel mediante o emprego da locução “mais ou menos”, pois a identificação deve ser feita com precisão: características, confrontações, área, etc. É o que se chama princípio da especialidade.

A respeito, é ainda AFRÂNIO DE CARVALHO quem escreve:

**“Ora, por imperativo legal, todo imóvel, para ser objeto de matrícula, há de ser vendido como coisa certa e discriminada, isto é, com sua cabal identificação, feita mediante a indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou**

Heliomar Rios Ferreira  
Juiz de Direito



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver (Lei n.º 6.015/73, artigo 176, § 1º, II, n.º 3). Sem que o imóvel vendido traga no título de venda os limites e confrontações, o traçado inequívoco de seu perímetro, de modo a formar um corpo certo, que se distingue de qualquer outro no universo fundiário que rodeia, esse imóvel não pode ser matriculado.

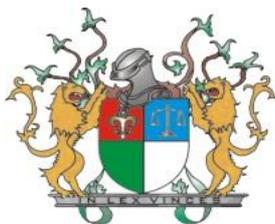
À míngua de caracterização feita de maneira indicada, de modo a singularizá-lo, tornando-o inconfundível, o imóvel se acha ipso facto excluído do registro” - opera e loc. *Citare.*

Outro não é o posicionamento de ANTONIO ALBERGARIA PEREIRA:

“A área deve ser precisa e certa, tanto a apurada matematicamente pelo Oficial como a constante do título, e a expressão 'mais ou menos', embora contida no título, não deve ser considerada pelo Oficial imobiliário, quando examina o título a ser registrado, em obediência ao princípio da disponibilidade. O princípio da disponibilidade, no aspecto qualitativo, é um corolário do princípio da especialidade. Só o imóvel devidamente identificado é que será apreciado para registro, através do exame e observância do princípio da disponibilidade, notadamente quando se tratar de desmembramento de área maior” (Princípio da Disponibilidade, Boletim do Direito Imobiliário - 1º decênio – julho/90).

Fatos graves foram levantados pelo Grupos de Regularização Fundiária e de Combate à Grilagem (GERCOG) do Ministério Público do Estado do Piauí. Ofensas aos princípios da continuidade e especialidade foram vilipendiados, bem como, mortos renasceram e assinaram procurações públicas e escrituras públicas de compra e venda.

O saldo disso tudo: **124.491ha.74a.68ca (cento e vinte e quatro mil, quatrocentos e noventa e um mil hectares, setenta**



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

**e quatro ares, sessenta e oito centiares) e um prejuízo imenso ao Estado do Piauí, porque não se sabem onde essas áreas poderão ser alocadas, caminhando por todos o cerrado piauiense e prejudicando àqueles que produzem na região.**

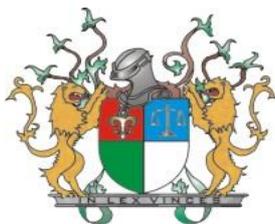
De acordo com o art. 294 do CPC: “A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência”.

No art. 300 do CPC a tutela de urgência será concedida “ **houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo**”.

O advento das tutelas de urgência resultou, indubitavelmente, em celeridade processual, além de efetivar a seguridade para os bens em litígio, quando estes estiverem sob eminente perigo de se perderem ou se deteriorarem, ou até mesmo, prejudicarem terceiros de boa-fé em caso de compra e venda, por exemplo. A demora decorrente do trâmite da lide poderia ser letal à busca do justo, caso não houvessem as tutelas de urgência.

Neste sentido, apoiamo-nos nos seguintes embasamentos doutrinários:

**“Um dos grandes óbices à efetividade da tutela jurisdicional é o tempo que o processo de conhecimento requer, o que pode gerar risco de inutilidade ou de ineficácia do provimento requerido. Como o tempo pode representar o perecimento definitivo do direito, então é necessário que a tutela jurisdicional de urgência seja regulamentada com urgência, além de ser necessária a busca de novas modalidades de tutela de forma a adequar a**



## **PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

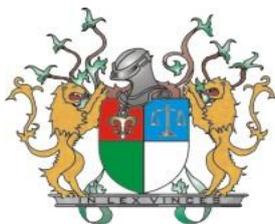
Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

proteção jurisdicional à situação de direito substancial A duração do processo representa obstáculo à plena satisfação do direito, uma vez que o fato de o direito permanecer insatisfeito durante todo o trâmite processual cognitivo já configura o denominado dano marginal, causado ou agravado pela duração do processo. Uma alternativa ao dano marginal causado pelo processo seria a sumarização da atividade cognitiva, tornando admissível a tutela jurisdicional mediante conhecimento não exauriente [sic].(Grifo acrescentado). (BRAGA, 2008)

A inexistência de tutela adequada a determinada situação conflitiva significa a própria negação da tutela a que o Estado se obrigou no momento em que chamou a si o monopólio da jurisdição, já que o processo nada mais é do que a contrapartida que o Estado oferece aos cidadãos diante da proibição da autotutela. (MARINONI, 2000. p. 120)

Quem procura a proteção estatal, ante a lesão ou ameaça a um interesse juridicamente assegurado no plano material, precisa de uma resposta tempestiva, apta a devolver-lhe, da forma mais ampla possível, a situação de vantagem a que faz jus.(...) A efetividade da tutela jurisdicional significa a maior identidade possível entre o resultado do processo e o cumprimento espontâneo das regras de direito material.(...) É [inefetividade ou ineficácia da tutela] verdadeira denegação desse mesma tutela, pois não confere ao titular do direito a proteção a que se propôs o Estado, ao estabelecer o monopólio da jurisdição (...) o direito à tutela jurisdicional, como garantia constitucional significa direito à tutela efetiva, o que somente se torna possível se houver instrumentos adequados para alcançar esse resultado. (Grifo acrescentado). (BEDAQUE, 2009. p. 45)

O exercício desse direito de ação, que envolve necessariamente a relação triangular das partes e do juízo, está atrelado a diversos outros fatores que interferem na velocidade do processo tornando-o mais lento. São eles a grande quantidade de recursos, o formalismo exacerbado, a falta de funcionários, a dilação procedimental de alguns ritos etc., fatores que acabam influenciando na eficácia do provimento final, deteriorando o direito guerreado. A instituição da fungibilidade entre as tutelas de urgência demonstra que, não só por observância ao princípio da economia processual, mas por questão de preservação de uma garantia Constitucional (art. 5.º, XXXV, CF), deve o Poder judiciário colocar à frente das questões



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

eminente teóricas o direito a que se busca, a proteção que se pretende com o pedido, sob pena de naufragar em infortunadas regras de formalidade.” (Grifo acrescentado). (LIMA JÚNIOR, 2004)

*Permissa venia*, de acordo com o art. 214, § 3º, da Lei de Registros Público, “Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel”.

E mais, o § 4º, do mesmo dispositivo, preceitua o seguinte: “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”.

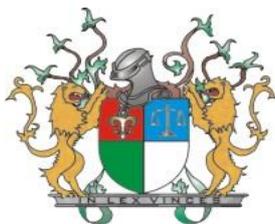
A *fumus boni iuris* está patenteado nos documentos trazidos aos autos pela autora **ESTÃO EM DESACORDO COM O QUE DETERMINA O ARTIGOS 176 e 222 DA LEI N.º 6.015/73.**

O *periculum in mora* reside na possibilidade concreta de transmissão indevida e com prejuízos a terceiros desavisados da propriedade desses imóveis rurais, e, ainda, a proliferação de ações judiciais decorrentes dos títulos aparentemente viciados.

A respeito, colaciono os seguintes julgados:

**“AGRAVO DE INSTRUMENTO. BLOQUEIO MATRÍCULA IMÓVEL. AÇÃO DE NULIDADE DE REGISTRO. MEDIDA ACAUTELATÓRIA. 1. O bloqueio**

Heliomar Rios Ferreira  
Juiz de Direito



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

realizado na matrícula do imóvel objeto de ação de nulidade de registro visa resguardar possíveis prejuízos a terceiros de boa-fé, impedito a realização de quaisquer acordos/negócios com o imóvel. 2. Até que se resolva as questões atinentes a eventuais irregularidades de registro, o gravame deve ser mantido” (Agravo de Instrumento Cível n.º 0404097-58.2011.8.13.0000, 7ª Câmara Cível do TJMG, Rel. Oliveira Firmo. j. 07.02.2012, unânime, Publ. 09.03.2012).

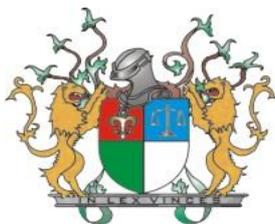
“AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA ANTECIPADA – REQUISITOS PRESENTES - FRAUDE À EXECUÇÃO - BLOQUEIO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL. Diante da existência de prova inequívoca capaz de convencer sobre a verossimilhança da alegação, bem como da possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação, deve ser mantida a tutela antecipada concedida. Evidenciada a relevância do pedido com base em fundados indícios de atos fraudatários aos direitos da universalidade dos credores, aliado à imperiosa necessidade de assegurar o cumprimento da obrigação que ao final vier a ser proferida responsabilizando o devedor, admite-se a indisponibilidade de bens do réu” (Agravo de Instrumento n.º 0057587-60.2011.8.13.0000, 10ª Câmara Cível do TJMG, Rel. Pereira da Silva. j. 24.01.2012, unânime, Publ. 03.02.2012).

Tal medida visa resguardar possíveis prejuízos decorrentes de novos registros, sem que, contudo, impeça aos interessados a prenotação de seus títulos para ressalvar possíveis direitos, isso nos termos do art. 214, §§ 3º e 4º, da Lei n.º 6.015/1973.

Assim, e ante o que fora exposto, **DETERMINO**:

**1. o BLOQUEIO das matrículas R01/664, Livro n.º 2-C, fls. 198; R01/269, Livro 2, fls. 269; R02/269, Livro 2, fls. 269; R01/663, Livro n.º 2-C, fls. 197; n.º R02/301, Livro 2-B, fls. 02; R01/03, Livro 02, fls. 03; R03/03, Livro 02, fls. 03; R01/627, Livro 2-C, fls. 160; R02/884, Livro n.º 2-C, fls. 427; R01/885, Livro n.º 2-C, fls. 428;n.º 630, Livro 2-C, fls. 168; n.º R01/662, Livro 2-C, fls. 196; R04/262,**

Heliomar Rios Ferreira  
Juiz de Direito

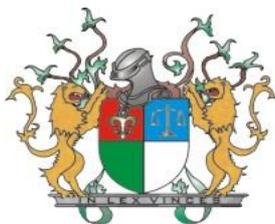


**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

Livro 2, fls. 262; R01/640, Livro 2-C, fls. 174; nº R01/636, Livro 2-C, fls. 170; nº R05/173, Livro 2, fls. 177; nº R01/653, Livro 2-C, fls. 187; nº R01/629, Livro 2-C, fls. 162; nº R01/628, Livro 2-C, fls. 161; nº R03/265, Livro 2, fls. 265; nº R03/178, Livro 2, fls. 178; todas registradas no Cartório Único da Comarca de Santa Filomena/PI; e ESCRITURA – Livro de Notas nº 12 – fls. 105/106v, do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Bertolândia/PI; bem como todas as matrículas e registros oriundos delas, suspendendo provisoriamente novos registros e averbações até o julgamento do mérito da presente ação, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.

2. Expeça-se mandado de bloqueio, para cumprimento imediato, devendo os Oficiais do Registro Público de Santa Filomena/Pi e Bertolândia/PI, prestarem informações acerca dos fatos narrados na presente decisão e encaminhar, no prazo de 10 (dez) dias, cópias dos documentos que embasaram as aberturas das respectivas matrículas R01/664, Livro nº 2-C, fls. 198; R01/269, Livro 2, fls. 269; R02/269, Livro 2, fls. 269; R01/663, Livro nº 2-C, fls. 197; nº R02/301, Livro 2-B, fls. 02; R01/03, Livro 02, fls. 03; R03/03, Livro 02, fls. 03; R01/627, Livro 2-C, fls. 160; R02/884, Livro nº 2-C, fls. 427; R01/885, Livro nº 2-C, fls. 428; nº 630, Livro 2-C, fls. 168; nº R01/662, Livro 2-C, fls. 196; R04/262, Livro 2, fls. 262; R01/640, Livro 2-C, fls. 174; nº R01/636, Livro 2-C, fls. 170; nº R05/173, Livro 2, fls. 177; nº R01/653, Livro 2-C, fls. 187; nº R01/629, Livro 2-C, fls. 162; nº R01/628, Livro 2-C, fls. 161; nº R03/265, Livro 2, fls. 265; nº R03/178, Livro 2, fls. 178; todas registradas no Cartório Único da Comarca de Santa Filomena/PI; e ESCRITURA – Livro de Notas nº 12 – fls. 105/106v, do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Bertolândia/PI; bem como todas as matrículas e registros oriundos dela, sob pena de multa pessoal no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia,



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

contados da ciência da presente decisão.

3. Oficie-se à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Piauí, enviando-se cópia da presente decisão e do processo, solicitando abertura de procedimento administrativo contra o Oficial do Registro Público da cidade de Santa Filomena/PI, bem como determinar o seu afastamento e a nomeação de interventor, além de outras providências cabíveis a respeito da regularização das matrículas.

4. Oficie-se o Conselho Nacional de Justiça da presente da decisão para que sejam tomadas as medidas cabíveis.

5. Oficie-se a Ouvidoria Agrária Nacional da presente da decisão para que sejam tomadas as medidas cabíveis em relação a regularização fundiária no Estado do Piauí.

6. Notifiquem-se os membros do Ministério Público oficiante nas Comarcas de Santa Filomena/PI, Gilbués/PI e Bertolândia/PI, da presente decisão, inclusive remetendo cópias da inicial e dos documentos que a instruem.

7. Oficie-se a Associação de Notários e Registradores do Brasil ANOREG/BR da presente decisão para que sejam tomadas as medidas cabíveis com relação ao caso.

8. Oficie-se o Ministério Público Federal, dando ciência da presente decisão e fornecendo as cópias requeridas ulteriormente, tendo em vista os ora réus e proprietários do imóvel serem subsidiados por fundos internacionais,



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

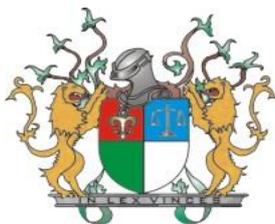
Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

bem como haver indícios de empréstimos junto a instituições financeiras.

9. Oficie-se o Banco Central do Brasil, enviando-se cópia da presente decisão, através de seu representante legal, para que faça a devida comunicação às instituições financeiras que operacionalizaram e viabilizaram valores com base nos referidos registros públicos oriundos das matrículas R01/664, Livro n° 2-C, fls. 198; R01/269, Livro 2, fls. 269; R02/269, Livro 2, fls. 269; R01/663, Livro n° 2-C, fls. 197; n° R02/301, Livro 2-B, fls. 02; R01/03, Livro 02, fls. 03; R03/03, Livro 02, fls. 03; R01/627, Livro 2-C, fls. 160; R02/884, Livro n° 2-C, fls. 427; R01/885, Livro n° 2-C, fls. 428; n° 630, Livro 2-C, fls. 168; n° R01/662, Livro 2-C, fls. 196; R04/262, Livro 2, fls. 262; R01/640, Livro 2-C, fls. 174; n° R01/636, Livro 2-C, fls. 170; n° R05/173, Livro 2, fls. 177; n° R01/653, Livro 2-C, fls. 187; n° R01/629, Livro 2-C, fls. 162; n° R01/628, Livro 2-C, fls. 161; n° R03/265, Livro 2, fls. 265; n° R03/178, Livro 2, fls. 178; todas registradas no Cartório Único da Comarca de Santa Filomena/PI.

10. Ante a recomendação do Provimento n.º 003/2011 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Piauí, determino a intimação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA e o Instituto de Terras do Piauí, para serem ouvidos no prazo de 10 (dez) dias, tendo em vista que essa providência, além de facilitar a execução do Plano Nacional de Reforma Agrária no Estado do Piauí, viabilizando o fornecimento de elementos que permitirão uma melhor análise e investigação a respeito das questões fundiárias levadas a Juízo, evitando-se que o Judiciário dê provimento a pretensões fundadas em escrituras públicas e títulos idôneos.

11. Notifique-se o Ministério Público Agrário.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ  
VARA AGRÁRIA DA COMARCA DE BOM JESUS**

Praça Marco Aurélio, s/n.º, Centro, CEP n.º 64.900-000, Fone: (89) 35622974

12. Ante as especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento posterior a análise da conveniência da audiência de conciliação, nos termos do art. 139, VI, do CPC e em consonância com o Enunciado n.º 35 da ENFAM (“Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo”).

Citem-se as partes rés para contestarem no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da carta/mandado que a ausência de contestação implicará no decreto da revelia e na presunção de veracidade dos fatos elencados na petição inicial.

13. Intimem-se.

Bom Jesus(PI), 5 de julho de 2016.

**HELIOMAR RIOS FERREIRA**  
Juiz de Direito