



Número: **0007396-96.2016.2.00.0000**

Classe: **ACOMPANHAMENTO DE CUMPRIMENTO DE DECISÃO**

Órgão julgador colegiado: **Plenário**

Órgão julgador: **Gab. Cons. Maria Tereza Uille Gomes**

Última distribuição : **19/12/2016**

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

Relator: MARIA TEREZA UILLE GOMES

Assuntos: **Registro de Imóveis, Acompanhamento de Cumprimento de Decisão**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
BOM JESUS AGROPECUARIA LTDA (REQUERENTE)	RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE (ADVOGADO) GILSON LANGARO DIPP (ADVOGADO)
CORREGEDORIA DAS COMARCAS DO INTERIOR DO ESTADO DA BAHIA (REQUERIDO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
38625 73	29/01/2020 15:57	Juntada dos Relatórios de Mapeamento das Comarcas - Prot. 477/2019	Certidão
38625 86	29/01/2020 16:50	Ofício Conjunto nº 01-2020 - Prot 477-2020	Informações
38625 87	29/01/2020 16:50	Relatório Mapeamento Matrículas CNJ - Finalizado - Cont. Ext. do CD que Acompanha Prot 477-2020	Relatório digitalizado
38625 88	29/01/2020 16:50	Apresentação matrícula 736 - Cont. Ext. do CD que Acompanha Prot 477-2020	Informações
38625 89	29/01/2020 16:50	Apresentação matrículas 726 e 727 - Cont. Ext. do CD que Acompanha Prot 477-2020	Informações
38625 90	29/01/2020 16:50	Joao com indicadores Final menor Parte9 - Cont. Ext. do CD que Acompanha Prot 477-2020	Informações



Conselho Nacional de Justiça

Autos: **ACOMPANHAMENTO DE CUMPRIMENTO DE DECISÃO - 0007396-96.2016.2.00.0000**

Requerente: BOM JESUS AGROPECUARIA LTDA

Requerido: CORREGEDORIA DAS COMARCAS DO INTERIOR DO ESTADO DA BAHIA

Informações referentes aos Relatórios de Mapeamento de Matrículas dos Cartórios de Registros de Imóveis - Corregedoria Geral da Justiça e Corregedoria das Comarcas do Interior da Bahia/TJBA - e documentação que os acompanha (CD), protocoladas sob o número 477/2020, encaminhadas à Seção de Protocolo e Digitalização para inserção no presente feito.

Brasília, 29 de janeiro de 2020.

IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 15:57:29

<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916121237700000003493316>

Número do documento: 20012916121237700000003493316

Num. 3862573 - Pág. 1

Prot - 477/2020
CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA
RECEBIDO EM: 29 / 01 / 2020
AS 15 : 29 HORAS



[Signature]
Assinatura.

Ofício Conjunto Nº. 01/2020

Salvador, 27 de janeiro de 2020.

À Excelentíssima Senhora Maria Tereza Uile Gomes,
Conselheira do Conselho Nacional de Justiça

Assunto: Relatório Mapeamento de Matrículas dos Cartórios de Registro de Imóveis das Comarcas de Santa Rita de Cássia- BA e Formosa do Rio Preto-BA.

Senhora Conselheira,

Cumprimentando-a, cordialmente, e considerando a determinação proferida no Pedido de Providências CNJ nº. 0007396-96.2016.2.00.0000, no sentido de que fosse feito mapeamento do histórico das matrículas dos imóveis nas áreas de Santa Rita de Cássia e Formosa do Rio Preto, que integram o território baiano do MATOPIBA, serve o presente para encaminhar a Vossa Excelência, o Relatório conclusivo do trabalho desenvolvido nas referidas Comarcas.

Respeitosamente,

DESA. LISBETE MARIA TEIXEIRA ALMEIDA CEZAR SANTOS
CORREGEDORA GERAL DE JUSTIÇA

DES. EMÍLIO SALOMÃO RESEDÁ
CORREGEDOR DAS COMARCAS DO INTERIOR





PODER

JUDICIÁRIO DO

**ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

RELATÓRIO

MAPEAMENTO DE MATRÍCULAS

REGISTROS DE IMÓVEIS

ÁREAS DE SANTA RITA DE CÁSSIA/BA E FORMOSA DO RIO PRETO/BA

JANEIRO

2020

1



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:42
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916494217300000003493330>
Número do documento: 20012916494217300000003493330

Num. 3862587 - Pág. 1



PODER

JUDICIÁRIO DO

**ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

1. APRESENTAÇÃO

O presente relatório destina-se ao atendimento da determinação proferida no Acompanhamento de Cumprimento de Decisão do Plenário do Conselho Nacional de Justiça nº 0007396-96.2016.2.00.0000 (Matrículas 726 e 727) e Pedido de Providência nº 0009541-23.2019.2.00.0000 (João Alfredo dos Santos), pela Excelentíssima Senhora Conselheira Maria Tereza Uille Gomes, conforme decisão abaixo transcrita:

"Intime-se a Corregedoria-Geral de Justiça da Bahia para apresentar o Mapa do histórico das matrículas nas áreas de Santa Rita de Cássia e Formosa do Rio Preto, que integram o território baiano do MATOPIBA, contendo o número da matrícula, data da abertura, origem, valor e a respectiva área de terra (extrair diretamente da fonte primária – que são os livros dos cartório)."

Em cumprimento à decisão, foram expedidos pela Corregedoria Geral da Justiça e pela Corregedoria das Comarcas do Interior os seguintes atos administrativos:

- Edital CGJ nº 01/2020, por meio do qual a Desembargadora Corregedora Geral da Justiça designou Inspeção nos Cartórios de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas das Comarcas de Santa Rita de Cássia e Formosa do Rio Preto, "para diligências referente ao Pedido de Providências do CNJ de nº 0007396-96.2016.2.00.0000, juntamente com a Corregedoria das Comarcas do Interior", no período de 08 a 15 de janeiro de 2020. Designou para formar o grupo de Inspeção o Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça, Dr. Moacir Reis Fernandes Filho e as assessoras Cristiane Nascimento, Larissa Campos e Tatyane Ramalho (Diário da Justiça Eletrônico nº 2.534, disponibilizado em 7 de janeiro de 2020).





PODER

JUDICIÁRIO DO

**ESTADO DA BAHIA
CORREGEDÓRIA GERAL DA JUSTIÇA**

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

- Portaria nº CCI – 232/2019-GSEC, de iniciativa do Desembargador Corregedor das Comarcas do Interior em que determinou a realização de Correição Extraordinária no âmbito dos Cartórios de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas das Comarcas de Santa Rita de Cássia e Formosa do Rio Preto, no período de 06 a 17 de janeiro de 2020, designando para presidência dos atos, conjuntamente, os Juízes Auxiliares das Corregedorias de Justiça (CGJ e CCI), Bel. Moacir Reis Fernandes Filho – CGJ e Bel. Antônio Maron Agle Filho, CCIN – 2^a Região, (Diário da Justiça Eletrônico nº 2.534, disponibilizado em 7 de janeiro de 2020).

Destarte, consta no presente documento a narrativa fática do desenvolvimento do trabalho, a descrição da metodologia adotada, os resultados obtidos e a conclusão.

2. NARRATIVA FÁTICA

Do dia 7 ao dia 11 de janeiro de 2020 a equipe de Inspeção deu início aos trabalhos, sendo acompanhada da senhora Lucélia Pitombeira Barreto, Delegatária titular do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da comarca de Santa Rita de Cássia/BA. Iniciados os trabalhos no próprio cartório registral, decidiu-se pelo deslocamento da equipe para o Fórum daquela cidade em razão do volume de documentos a serem analisados, evitando-se, também, comprometer a continuidade do serviço da Serventia em questão.

Em continuidade, de 12 a 15 de janeiro, foram iniciados os trabalhos na cidade de Formosa do Rio Preto/BA., com visita ao Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca, presente o Oficial de Registro, Sr. Davidson Dias de Araújo, foram recolhidas as matrículas vinculadas a diligência, conforme protocolo de





PODER

JUDICIÁRIO DO

**ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

recebimento anexo, seguindo o grupo de trabalho para o Fórum da cidade onde foram realizados os trabalhos.

3. METODOLOGIA ADOTADA

A fim de proceder ao levantamento histórico/descriptivo das matrículas nas áreas de Santa Rita de Cássia e Formosa do Rio Preto, a análise documental se deu, inicialmente, por amostragem.

Desta forma, de maneira individualizada, obteve-se as seguintes informações: abertura inicial das matrículas (nome atribuído, qualificação objetiva e subjetiva, proprietário, adquirente, valor e registro anterior) atos subsequentes que importaram em transmissão de propriedade, especificando o tipo de ato, a data do registro/averbação, transmitente, adquirente, área, valor, área remanescente e observações complementares.

Visando atender ao comando do CNJ, o mapeamento, dentre outras, se concentrou nas matrículas seguintes: nº 726 e 727 (Fazenda São José); 736 (Fazenda Estrondo); 2640, 2642 a 2644, 2647, 2648, 2670, 2671, 2687, 2808 a 2812, 2814 a 2816, 2822 a 2829, 2831 a 2836, 2838 a 2840 (João Alfredo dos Santos), seus registros anteriores e os seus desdobramentos.

Com os dados obtidos na forma descrita acima, procedeu-se ao fluxograma histórico das referidas matrículas (anexos). O mapeamento excluiu os registros de cédulas e suas respectivas baixas.

4. RESULTADOS

A finalidade da presente Inspeção permitiu a identificação dos achados, com irregularidades nos registros imobiliários de caráter formal e material, que contribuem para a completa insegurança jurídica dos serviços registrais inspecionados.





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

Estes achados demonstram o caminho para que se consolide a desordem fundiária, com a prática de fraudes que potencializam o conflito pela posse e domínio das terras, os quais são descritos a seguir:

4.1 ACHADOS

Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas da **Comarca de Santa Rita de Cássia**.

Em comum às matrículas residentes no Cartório de Santa Rita de Cássia, observou-se:

- Abertura de matrículas sem remissões a registros anteriores, abertas apenas por inventários sem qualquer qualificação objetiva, com omissão de herdeiros ou indicação parcial deles ou do formal de partilha;
- Maltrato ao princípio da continuidade;
- Dupla linha de filiação com aberturas simultâneas de matrículas, originadas de um único processo de inventário, sem notícia do partilhamento;
- Omissão no encerramento das matrículas dos imóveis situados na cidade de Formosa do Rio Preto, após abertura de nova matrícula no novo serviço extrajudicial havido com a criação daquela comarca;
- Na mesma linha, a abertura das matrículas originárias em Santa Rita de Cássia e Formosa do Rio Preto se deu com inobservância da qualificação subjetiva e objetiva, art. 176 da Lei n. 6.015/73;

- Violação ao princípio da unitariedade (uma matrícula para cada imóvel). Em várias matrículas ocorreram averbações de desmembramentos de áreas na matrícula sem abertura de uma outra contendo a área desmembrada, após uma compra e venda. Ou seja, o ato de transmissão, por si só,





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

desencadeava o desmembramento da área, residindo o parcelamento na mesma matrícula, sem a ocorrência da dominialidade individualizada;

– Descrição precária e registros imprecisos causando insegurança à própria localização e identificação dos imóveis;

– Não há descrição do espaço ocupado pelo imóvel nas terras, medidas perimetrais, pontos de ligações ou demarcações – perpetuação de manifesta ofensa ao princípio da especialidade objetiva;

– Observa-se, inclusive, que diversas matrículas apenas contêm a indicação Fazenda “Tal” com “750 braças em comum”, sem mencionar limites e hectares, sem coordenadas e rumos, enfim, dados que deveriam constar do CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (individualização do imóvel, art. 176 e 225 da Lei n. 6.015/73);

– Falta de qualificação do regime de bens nos casos de adquirentes casados ou mesmo se a aquisição se deu no período da vigência da Lei n. 6.515/77;

– Fusões e desmembramentos de matrículas sem especificação das áreas e observância da contiguidade, com limites incertos e sem definições de hectares (desrespeito aos arts. 234 e 235 da Lei n. 6.515/77), portanto sem apuração das áreas remanescentes quando dos desmembramentos parciais, ou encerramento da matrícula quando do desmembramento ou unificação de áreas;

– No corpo das matrículas avultam o registro de frações ideais com o descerramento de matrícula para cada fração; o registro de compra e venda, alienação fiduciária e direito real de usufruto num único ato de registro, entre tantos outros, denotando a completa falta de capacitação e formação técnica adequada, ou até mesmo o inteiro desconhecimento das disposições pertinentes





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

(Lei de Registros Públicos e Código Civil), pelo que se identificou ainda:

- Inserção de área, sem que o registro anterior tivesse parâmetros mínimos definidores até mesmo da localização da área;
- Abertura de matrículas a pretexto de desmembramentos que na verdade não existiam, já que se tratava de venda total da área para único proprietário, de sorte que bastava ter sido feito o registro da compra e venda na matrícula já existente;
- Desmembramentos das fazendas sem a criação de respectivas matrículas ou sem a observância dos procedimentos adequados (planta, memorial descritivo);
- Desmembramento parcial de área, quando já não existia área remanescente, em ofensa ao princípio da disponibilidade;
- Matrícula sem a especificação da área constando apenas o seu suposto valor, no entanto, averbações posteriores, sem o devido procedimento para a correta identificação da área, apresentam o tamanho dela, sendo realizada apenas demarcação amigável;
- Completa falta de controle da disponibilidade do registro de origem, denotando que de uma mesma matriz foram expedidos títulos de parcelas que somadas superam em muitas vezes a sua área original, a exemplo da situação que será descrita nas matrículas de João Alfredo dos Santos;
- A reiterada inovação unilateral na descrição dos imóveis, sem a observância do devido processo legal (retificação de registro imobiliário), ou seja, inserção de dados no fólio real sem citação de confrontantes/confinantes, ensejando a violação da especialização da unidade imobiliária de modo descontrolado, com sérios riscos de sobreposições de áreas, trazendo inaceitável insegurança jurídica para os assentamentos registrais;





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

- Acentuado aumento do valor das unidades imobiliárias fracionadas, tomando como referência os valores originais naquelas hipóteses em que foram escrituradas. As aquisições por empresas apontam como sócios as mesmas pessoas envolvidas;
- Confusão entre registro e averbação. Atos típicos de registro realizados como atos de averbação e vice-versa;
- Os títulos de posse, de tantos outros direitos resolúveis, foram sendo emitidos e trespassados sem qualquer mediação registral, vale dizer, clandestinamente, sem a devida publicidade e o devido processo legal;
- Registro de Inventário com transmissão direta sem observância do necessário inventário dos herdeiros antecessores, violando a cadeia sucessória e o princípio da continuidade.
- Títulos sem causa legítima - ingresso de títulos de posse no registro imobiliário ou de títulos que não teriam força para transmitir o domínio, sem qualquer descrição da unidade imobiliária que pudesse oferecer segurança para que fosse conhecida a sua corporalidade, ensejando o processo de sobreposição de registros dominiais, fundada em títulos inaptos para os registros imobiliários.
- Observação importante resulta da inexistência de anotação no fólio real (averbações) da mudança cadastral das propriedades rurais junto ao INCRA, conforme normativo do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural). De maneira pontual foi detectado o cumprimento à norma, sendo que a maioria não contém anotação da atualização cadastral.
- Em algumas matrículas nas quais há desmembramentos posteriores é apresentado memorial descritivo e georreferenciamento do remanescente quando o interessado busca viabilizar novos desmembramentos. Logo, o Registrador não tem apurado o remanescente destes desdobramentos.





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

– Desmembramentos com a criação de nova propriedade cuja extensão importa em ofensa ao módulo mínimo nos termos do Estatuto da Terra (art. 65, da lei 4504/64). Ademais, não tem havido escrituração do respectivo desmembramento, muito menos apuração de área remanescente.

– **Fazenda Divisa** – Portal do Jalapão: OBS¹: Todas as frações desmembradas, exceto a primeira (matrícula 2552), encontram-se inferiores à fração mínima de parcelamento (3 há), conforme Tabela do INCRA; OBS²: As áreas desmembradas constituíram o loteamento Portal do Jalapão, o qual não obedeceu os requisitos de parcelamento do solo da Lei 6766/79, podendo configurar crime, nos termos do art. 52 da mesma Lei.

**4.2 - HISTÓRICO E CADEIA SUCESSÓRIA, COM OS ACHADOS,
DAS MATRÍCULAS nºs 726 E 727 E SEUS DESDOBRAMENTOS.**

A - TRANSCRIÇÃO 54 - 20/06/1887

Fazenda São José - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - sita à margem esquerda do rio Sapão, com três léguas de extensão ao correr do mesmo rio, com todos os seus fundos na direção do Termo do Parnaguá, Província do Piauhy, e própria para criação de gado, vacum e cavalar.

Proprietário: SUZANO RIBEIRO DE SOUZA, mediante compra e venda, de Anna Felicia de Souza, no valor de 950\$000 (novecentos e cinquenta mil reis), sem área delimitada, da FAZENDA SÃO JOSÉ, pertencente ao Município de Formosa do Rio Preto, lavrada por escritura pública em 15/1/1870.

ACHADOS: Qualificação objetiva precária (ausência de área, limites e confrontantes).





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

B - MATRÍCULA 395 – 10/08/1977

Fazenda São José – Registro anterior: transcrição 54.

Proprietário: SUZANO RIBEIRO DE SOUZA, adquirida de Anna Felicia de Souza, pelo valor de 950\$000 (novecentos e cinquenta mil reis).

ACHADOS: Qualificação objetiva precária (ausência de área, limites e confrontantes); desmembramentos sem planta, memorial descritivo, e sem apuração de área, gerando as matrículas 726, 727, 980, 1010, 1011 e 1012, estas já com inserção de área. Foi aberta, ainda, a matrícula 6316 por decisão judicial de 23/09/2013, com inserção de área de 4.289ha35a80ca.

4.2.1 - A MATRÍCULA 395 FOI DESDOBRADA NAS MATRÍCULAS 726, 727, 980, 1010, 1011 e 1012 e 6316.

A - MATRÍCULA 980 – 20/08/1979

ÁREA: 3.137,00ha

FAZENDA SÃO JOSÉ I

REGISTRO ANTERIOR: transcrição 54 e matrícula 395

Proprietário: Heliodoro Tiago Ribeiro

ACHADOS: inserção de área sem planta e memorial descritivo e sem que existisse área na matrícula do registro anterior.

B - MATRÍCULA 1010 – 20/09/1979

ÁREA: 3.137,0ha

FAZENDA SÃO JOSÉ I

REGISTRO ANTERIOR: transcrição 54 e matrícula 395

10



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:42
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2001291649421730000003493330>
Número do documento: 2001291649421730000003493330

Num. 3862587 - Pág. 10



PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

Proprietário: Alexandrina de Souza Louzeiro e José Luiz Ribeiro

ACHADOS: inserção de área sem planta e memorial descritivo e sem que existisse área na matrícula do registro anterior.

C - MATRÍCULA 1011 – 20/09/1979

ÁREA: 3.137,0ha

FAZENDA SÃO JOSÉ I

REGISTRO ANTERIOR: transcrição 54 e matrícula 395

Proprietário: Luís Gonzaga Louzeiro

ACHADOS: inserção de área sem planta e memorial descritivo e sem que existisse área na matrícula do registro anterior. Em seguida, memorial descritivo averbado, altera a área para 3.359,49ha.

D - MATRÍCULA 1012 – 20/09/1979

ÁREA: 3.137,0ha

FAZENDA SÃO JOSÉ I

REGISTRO ANTERIOR: transcrição 54 e matrícula 395

Proprietário: Maria Lisboa Louzeiro, Raimundo Tiago Louzeiro, Cesario Tiago Louzeiro, Manoel Elizeu Louzeiro, Maria Elsa Louzeiro Tiago e José Norberto Louzeiro.

ACHADOS: inserção de área sem planta e memorial descritivo e sem que existisse área na matrícula do registro anterior. Os proprietários acima são sucessores de Manoel Tiago Louzeiro, que por sua vez é neto de Suzano Ribeiro de Souza, não havendo informações dos inventários anteriores de Manoel e de seu pai, herdeiros de Suzano.





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

E - MATRÍCULA 6316 – 1º/10/2013

ÁREA: 4.289,258ha

FAZENDA SÃO JOSÉ I/ BOM JARDIM I/ TOCA DA ONÇA

REGISTRO ANTERIOR: transcrição 54 e matrícula 395

Proprietário: Adenir Jonatan Weisheimer

ACHADOS: inserção de área sem planta e memorial descritivo e sem que existisse área na matrícula do registro anterior. Imóvel adquirido por inventário de Domingo Suzano de Souza (filho de Suzano Ribeiro de Souza), não havendo informações do inventário de Suzano de Souza para o filho com a delimitação da área do seu quinhão. Acrescente-se ainda que há registro de certificação de duas áreas parciais (498,34 e 640,00ha) sem desmembramento, sem indicação de novas matrículas e sem informação da área remanescente.

F - MATRÍCULA 726 – 20/12/1978

FAZENDA SÃO JOSÉ I

ÁREA 194.702,00 ha

Proprietário: David Czertok e LAMESA

Registro anterior: 395

ACHADOS: houve inserção de área (sem planta, memorial descritivo e ART); Desmembramento (sem planta, memorial descritivo, ART e apuração de remanescente).

4.2.2 – EXEMPLOS DE ACHADOS DE ALGUMAS MATRÍCULAS DESDOBRADAS DA MATRÍCULA 726.

A – MATRÍCULA 849 – 12/05/1979

12



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:42
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2001291649421730000003493330>
Número do documento: 2001291649421730000003493330

Num. 3862587 - Pág. 12



PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

FAZENDA AREAL

ÁREA 10.015 ha

Proprietário: DUSIA CZERTOK; ARIE CZERTOK; DANIEL CZERTOK; BEATRIZ CZERTOK.

ACHADOS: Aberta nova matrícula a pretexto de desmembramento que na verdade não existiu, já que houve a venda total da área para um único proprietário, de sorte que bastava ter sido feito o registro da compra e venda na matrícula já existente.

B - MATRÍCULA 855 – 19/05/1979

FAZENDA DUDUCA

ÁREA 10.850 ha

Proprietário atual: Vicente Mashahiro Okamoto

ACHADOS: Desmembramento parcial da área, para as matrículas 4548, 4557 e 4582, com áreas de 600 ha, 500 ha e 500 ha, respectivamente, quando já não existia mais área remanescente, porquanto houve transferência para o CRI de Formosa do Rio Preto, sob a **matrícula n. 393**.

C - MATRÍCULA 856 – 19/05/1979

FAZENDA CABREUVA

ÁREA 12.160 ha

Proprietário atual: Indústria e Comercio Assaimenka S/A

ACHADOS: Fusão total da área com outra (sem planta e memorial) e sem encerramento da matrícula.





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

D - MATRÍCULA 858 – 19/05/1979

FAZENDA DIVISA

ÁREA 6.400 ha

Proprietário atual: Algodoira Goioere Industria e Comercio LTDA,

ACHADOS: Desmembramento (sem planta, memorial descritivo, ART e apuração de remanescente).

E - MATRÍCULA 3918 – 16/09/1987

FAZENDA AREAL

PROPRIETÁRIO: ALGODEIRA GOIOERE IND. COM. LTDA

ÁREA 10.015 ha

ACHADOS: não consta na matrícula o registro anterior, mas foi identificado como sendo a matrícula 849.

F - MATRÍCULA 3356 – 10/12/1985

FAZENDA DUDUCA E FAZENDA PAZ

PROPRIETÁRIO: INDUSTRIA E COMÉRCIO ASSAIMENKA

ÁREA REMANESCENTE: 3.461,63

ACHADOS: Matrícula aberta por requerimento de fusão, sem planta e memorial e sem apuração de remanescente, após os desmembramentos efetuados na matrícula.

4.2.3 - MATRÍCULA 727 E EXEMPLOS DE ACHADOS DE ALGUMAS MATRÍCULAS DELA DESDOBRADAS.





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

A - MATRÍCULA 727 - 20/12/1978

FAZENDA SÃO JOSÉ II

ÁREA 119.850,00 ha

Registro anterior: 395

Proprietários finais: David C. Czertok - 88.870 ha (avaliada em Cr\$5 milhões de cruzeiros); Lamesa – Laminação de Metais LTDA - 30.980 há (adquirido por Cr\$48 milhões de cruzeiros, em 16/03/1979).

ACHADOS:

1. Acentuado aumento do valor das unidades imobiliárias fracionadas, tomando como referência os valores originais naquelas hipóteses em que foram escrituradas.
2. Constam duas averbações com o mesmo número – AV-5

B - MATRÍCULA 868 - 21/05/1979

FAZENDA ALOUÁ

Proprietário final: Julio Kenzo Okamoto

ACHADOS:

1. Não há área informada na matrícula, apenas a sua avaliação em cruzeiros - Cr\$7.100.635,000 – sete milhões, cem mil e seiscentos e trinta e cinco cruzeiros).
2. Quando efetuada a venda para Julio Kenzo Okamoto, aponta-se a área de 10.015 hectares, sendo a mesma vendida pelo preço de Cr\$ 68.621.998,000 (sessenta e oito milhões, seiscentos e vinte e um mil e novecentos e noventa e oito cruzeiros) com escritura datada de 26/10/1984(Av-14). Por demarcação amigável (Av-15) conformou-se a indicação da área apontada na escritura pública.





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

C – MATRÍCULA 870 – 23/05/1979

FAZENDA CAMPINA

ÁREA 13.450 Ha

Proprietários:

- Fazenda Campina I - Emilio Demarchi (área de 500hectares)
- Fazenda Campina II - Irineu Bento Demarchi(área de 500hectares) e Olavo Demarchi (área de 1.000 hectares)
- Fazenda Campina III - Alberto Yutaro Okamoto(área de 11.450 hectares)

ACHADOS:

1. Acentuado aumento do valor das unidades imobiliárias fracionadas, tomando como referência os valores originais naquelas hipóteses em que foram escrituradas. Adquiriu por 10 milhões de cruzeiros a área de 1.500hectares e vendeu a área de 500hectares em pouco tempo por 9 milhões.
2. Os desmembramentos foram realizados, porém, somente foram criadas duas novas matrículas.

D – MATRÍCULA 874 – 23/05/1979

FAZENDA ESPÍRITO SANTO

ÁREA 6.203 Ha

Proprietário final: Sinezio Siroti - Fazenda Espírito Santo I(área de 2.500 hectares) e Agropecuária Goioerê Ltda - Fazenda Espírito Santo II (área de 3.703 hectares)

ACHADOS: Desmembramentos sem a abertura de novas matrículas.

16





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDÓRIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

E - MATRÍCULA 877 – 23/09/1979

FAZENDA BOA VISTA

ÁREA 30.980 Ha

Proprietários final: Vicente Mashahito Okamoto, Sociedade Agropecuária Vale do Rio Claro LTDA, Indústria e Comércio Assaimenka S/A e Algodoreira Goioerê Indústria e Comércio Ltda.

Achados: Por instrumento particular de justificativa de protocolo de cisão parcial com incorporação à empresa o imóvel foi transferido a DC – Participações e Representações Ltda sendo transferida posteriormente para Vicente Okamoto e outros, ocorre que os sócios da nova empresa são herdeiros.

4.2.4 - NARRATIVA FÁTICA DOS REGISTROS DA FAZENDA SÃO JOSÉ:

1. A origem da Faz. São José é a transcrição **54**, cujo proprietário é Suzano Ribeiro de Souza, que adquiriu a propriedade por meio de Escritura datada de 15/01/1870. Em 1977, foi aberta a matrícula **395**, em razão da alteração do sistema de transcrição para matrícula. Na matrícula 395, houve diversos desmembramentos, sem qualquer memorial descritivo ou planta, gerando as matrículas nº: **726,727,980,1010,1011 e 1012**. Da matrícula 395 ainda foi gerada a matrícula **6.316** por decisão judicial de 23/09/2013.

2. MATRÍCULA 726 – nessa matrícula surge uma área para a Fazenda São José, de **207.250,00ha** diretamente na abertura da matrícula, sem notícia de memorial descritivo e planta ou qualquer ordem oriunda de ação judicial,





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDÓRIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

figurando como proprietários David Czertok e Albertoni de Lemos Bloise, os quais adquiriram a área por meio do Inventário de Suzano Ribeiro de Souza, em que David Czertok figurou como Inventariante, cujo inventário tramitou em Santa Rita de Cássia, sob nº 2.703/1978, com formal de partilha expedido em 14/12/1978, assinado pela Juíza Mary Raimunda Barreto de Araújo.

(**OBS:** O inventário foi considerado fraudulento, pois oriundo de uma certidão de óbito falsa de Suzano Ribeiro de Souza, certidão esta lavrada na Comarca de Corrente/PI, em 1977 (Cartório do 2º Ofício de Notas – Assento nº 169, à fl. 169 do Livro de Registro de óbito), cuja invalidade foi declarada nos autos da Ação de Nulidade de Assento de Óbito nº 17871/2005, por sentença datada de 31/08/2006. O registro de óbito fraudulento teria sido lavrado em 1977, quando já havia inclusive tramitado o inventário de Suzano há 87 anos, nos idos de 1890, no qual restou partilhada a Fazenda São José, entre a esposa Maria Conceição Ribeiro e 5 filhos. Partilha homologada em 02 de setembro 1890. Já no ano de 1908 houve um inventário de Maria Conceição Ribeiro. Não há notícia de que os quinhões dos herdeiros de Suzano tenham sido registrados, esse o motivo pelo qual um novo inventário foi aberto por David Czertok, a pretexto de ter comprado os direitos hereditários dos herdeiros de Suzano, como sendo Tiago Pinheiro e esposa, Luiz Gonzaga e esposa, Alexandrina de Souza Louzeiro, José Luis Ribeiro, Maria Lisboa Louzeiro, Raimundo Tiago Lemos Louzeiro, Cezanario Tiago Louzeiro e esposa, Manoel Eliseu Loureiro e esposa, José Norberto Louzeiro, Maria Elza Louzeiro Tiago e esposo e Cezário Tiago Nogueira. Isto porque, afirmou o David Czertok, no inventário em comento, que o de *cujus* Suzano Ribeiro de Souza havia deixado uma única filha de nome Joana Francisca Ribeiro que se casou com José Tiago da Cunha Louzeiro, ambos falecidos. Ocorre que o *de cuius*, na verdade, deixou a esposa Maria Conceição Ribeiro e cinco filhos (Antonia, Raimundo, Joana, Maria e Domingos).





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

3. Por escritura de divisão amigável, o imóvel da matrícula 726 foi dividido em duas novas áreas. Uma de 68.740,00ha em favor de Albertoni de Lemos Bloise e a outra de 125.062,00 ha, em favor de David Czertok. O proprietário Albertoni de Lemos Bloisi vende para LAMESA - Laminação de Metais Ltda. Em seguida, a área objeto da matrícula foi desmembrada em glebas distintas, criando-se matrículas sob nºs: 849 a 865, sem notícia de planta e memorial descritivo. Os desmembramentos posteriores constam da planilha.

4. MATRÍCULA Nº 727 - A partir de cessão de direitos hereditários, David C. Czertok e Albertone de Lemos Bloisi, em 20/12/1978, promoveram ação de inventário dos bens deixado por Suzano Ribeiro de Souza, passando a proprietários de parte da Fazenda São José, que passou a se chamar Fazenda São José II. Formal de Partilha foi julgado por sentença em 14/12/1978. Nesta oportunidade surge a área de 119.850,00 hectares, apontando as confrontações. Posteriormente(R-1), por divisão amigável, de 08 de março de 1979, os proprietários dividiram a respectiva área em dois quinhões, sendo que, coube ao primeiro, David C. Czertok uma área de 88.870ha, constando na matrícula que a mesma foi avaliada em Cr\$5 milhões de cruzeiros. Ao segundo, Albertone de Lemos Bloisi, coube 30.980hectares, avaliados em Cr\$ 5 milhões de cruzeiros. Em seguida, em 21 de março de 1979, Albertone de Lemos Bloisi vendeu sua quota, ou seja, 30.980 hectares à empresa Lamesa – Laminação de Metais LTDA (R-3), cujo diretor era David Czertok, pelo preço de Cr\$48 milhões de cruzeiros. Lembrando que ele adquiriu a área com avaliação de Cr\$5 milhões de cruzeiros em 09 de março de 1979. Houve desmembramento em glebas distintas com áreas “cada uma de 5.294 hectares menor e 30.990ha, abrindo-se novas matrículas de n.s 866 a 877” (Av-4).





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

Com a morte de David Czertok, foi aberto inventário cuja sentença proferida em 01/09/1983 pelo juízo da 9^a Vara de Família e de Sucessões de São Paulo, os seus respectivos herdeiros, a meeira Dusia Czertok e os filhos Arie Czertok, Daniel Czertok, Beatriz Esther Czertok herdaram á área de 88.870 ha e venderam conjuntamente, transformando a Fazenda São José II:

1. **MATRÍCULA 866 - FAZENDA FORMOSA - ÁREA 5.294 ha - Proprietário final:** Alberto Yutaro Okamoto;
2. **MATRÍCULA 867 - FAZENDA J.K - ÁREA 13.890 ha - Proprietário final:** Vicente Mashamiro Okamoto;
3. **MATRÍCULA 868 - FAZENDA ALOUÁ - ÁREA não informada, mas avaliada em Cr\$7.100.635,000, posteriormente auferida em 10.015 hectares através de demarcação amigável.** Proprietário final: Julio Kenzo Okamoto;
4. **MATRÍCULA 869 - FAZENDA FERNÃO DIAS- ÁREA 13.650 Há -Proprietário final:** Julio Kenzo Okamoto
5. **MATRÍCULA 870 - FAZENDA CAMPINA - ÁREA 13.450 Ha**
Proprietários finais:
 - 5.1 Fazenda Campina I - Emilio Demarchi (área de 500hectares) - NOVA MATRÍCULA SOB nº 4.022.
 - 5.2 Fazenda Campina II - Irineu Bento Demarchi(área de 1000hectares) e Olavo Demarchi (área de 500 hectares) –
NOVA MATRÍCULA SOB O nº 3.934 – REFERENTE A PARTE DE
Olavo Demarchi
 - 5.3 Fazenda Campina III - Alberto Yutaro Okamoto (área de 11.450 hectares)
6. **MATRÍCULA 871 - FAZENDA MONTE AZUL - ÁREA 4.650 Há -Proprietário final:** Agropecuária Goioerê Ltda
7. **MATRÍCULA 872 - FAZENDA OSWALDO CRUZ - ÁREA 5.605 Há - Proprietário final:** Agropecuária Goioerê Ltda





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

8. **MATRÍCULA 873 - FAZENDA ITAPOLIS - ÁREA 4.700 Há** - Proprietário final: Agropecuária Goioerê Ltda
9. **MATRÍCULA 874 - FAZENDA ESPIRITO SANTO - ÁREA 6.203 Ha**
 - 9.1 Sinezio Siroti - Fazenda Espírito Santo I(área de 2.500 hectares)
 - 9.2 Agropecuária Goioerê Ltda - Fazenda Espírito Santo II (área de 3.703 hectares)
10. **MATRÍCULA 875 – FAZENDA BURITIRAMA – ÁREA 5.905 Há** – Proprietário final: Hudson Carlos Medeiros Guimarães
11. **MATRÍCULA 876 – FAZENDA SANTANA – ÁREA 5.508 Há** – Proprietário final: Hudson Carlos Medeiros Guimarães

A Lamesa transferiu a área de 30.980 hectares que adquiriu de Albertone de Lemos Bloisi originando a **MATRÍCULA 877 – FAZENDA BOA VISTA** com área de 30.980 hectares – para Vicente Mashahito Okamoto.

4.3 - ACHADOS ESPECÍFICOS DA MATRÍCULA Nº 736 E SEUS DESDOBRAMENTOS

Constatação apenas descritiva das matrículas.

- Ofensa aos princípios da especialização objetiva, legalidade, continuidade.
- Desdobramentos dessas ofensas: subjetivação imprecisa das matrículas com omissões. No plano objetivo, inexistência de delimitação e confrontações.
- Parcelamentos através de desmembramentos e unificações através





PODER

JUDICIÁRIO DO

**ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

de fusões de áreas, sem observância da qualificação objetiva.

- Acentuado aumento do valor das unidades imobiliárias fracionadas, tomando como referência os valores originais naquelas hipóteses em que foram escrituradas, num breve espaço de tempo entre as transmissões.

- Nascimento das matrículas sem referência a registros anteriores (ofensa ao princípio da continuidade) e com títulos precários, muitos dos quais decorrentes de processos judiciais de inventário ou arrolamentos, com precariedade descritiva, com sonegação da ordem sucessória e sem referência dominial. (art. 222 da Lei n. 6.015)

- Como consequência, registros de desmembramentos consolidados por herdeiro único em matrículas fragmentadas com transmissão por outros herdeiros, em menoscabo à indivisibilidade patrimonial, porquanto que sem a consolidação da partilha. A ausência de confrontações e delimitações de áreas foi constante nos atos registrais.

- Confusão patrimonial entre transmitentes e adquirentes, notadamente envolvendo cessões hereditárias.

- Inobservância a territorialidade. Justifica-se: mesmo após o desmembramento cartorário resultante da criação da comarca de Formosa do Rio Preto, com instalação do cartório de registro de imóveis, atos registrais foram realizados no RI de Santa Rita de Cassia.

- Precariedade dos atos: confusão entre registro e averbação. Atos típicos de registro realizados como atos de averbação e vice-versa.





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

-Quanto ao achados da análise das matrículas do JOÃO ALFREDO DOS SANTOS:- todas tem a mesma sistemática já citada anteriormente, pois fazem menção ao registro de escritura pública de inventário de Vicêncio Rabelo da Silva, tida como herdeira de sua bisavó Rufina Maria da Cunha, em tem como herdeiros 4 filhos, mas na escritura apenas é citado Francisco José da Silva, logo, sonega-se a cadeia sucessória quando da consolidação da área dominial de João Alfredo (faz referência a Rufina, proprietária originária, desprezando o processo sucessório havido após o falecimento, em 1884; João Alfredo aparece como cessionário e adjudicatário dos imóveis;

- verificação de inventário do pai de Vicêncio – Joel José da Silva, esta escritura tem como cessionário e adjudicatário o advogado Emerson Allan Gonçalves Oliveira:2640, 2808, 2809, 2810, 2812, 2823, 2824, 2827, 2828, 2829, 2833, 2834,2835, 2836, 2838, 2839, 2840; Escritura do inventário lavrada no cartório de Tocantins;-escritura aberta com redação trucada, confusa, sem delimitação de área, sem qualquer anuênciam de confrontantes, impossibilidade de identificação do inventariante, nenhum indício de que houve prévia retificação da descrição do imóvel de réis para hectares.

- Na maioria dos georreferenciamentos averbados não se verificou a anuênciam de confrontantes.

4.4 - ACHADOS ESPECÍFICOS DAS MATRÍCULAS 1036 e 1037

A matrícula 1036 é oriunda da matrícula 3193 (sem indicação de registro anterior e sem área). A matrícula 3193 origina-se indicando o quinhão de Margarida de Souza Barros, proveniente do arrolamento de bens de seu





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

esposo Eustáquio Ribeiro de Souza, datado de 01.09.1915.

A matrícula 1037 é oriunda da matrícula 3194 (sem indicação de área e registro anterior). A matrícula 3194 origina-se indicando o quinhão de Delfino Ribeiro de Barros, proveniente do arrolamento de seu pai Eustáquio Ribeiro de Barros, datado de 01/09/1915.

4.5 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

O presente relato se presta a um esboço geral dos dados coletados nas planilhas (anexas), as quais descrevem os achados em cada matrícula que constitui o acervo registral imobiliário nos dois municípios.

O Registro de Imóveis de Formosa do Rio Preto foi instalado no ano de 1989, portanto, na vigência do sistema matricial ordenado pela Lei nº 6.015/73, ainda em vigor, de onde se extrai os comandos e princípios norteadores da eficiência e segurança jurídica por meio da adoção de ordem de serviço acompanhada de escrituração dos atos devidamente balizados pelo legislador.

O menoscabo aos princípios da legalidade, especialização objetiva e continuidade, foi determinante desde o momento de recepção dos registros originários de Santa Rita de Cássia, como visto acima, dada a conduta claudicante do registrador na observância dos comandos normativos, quando o então Oficial (atual delegatário) quedou-se no dever de exigência, perante os interessados, vocacionada ao conserto e adequação à norma dos atos “viciados”.

Como visto, assim não o fez.

Manteve no fólio registros destituídos de descrições basilares (art. 176 e 225, da Lei nº 6.015/73), ou até mesmo concebidos por “títulos” precários, sem dominialidade (art. 167, LRP), portanto, sem o registro anterior que deveria ser detectado quando fosse exigida a certidão atualizada (de inteiro teor) da

24



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:42
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2001291649421730000003493330>
Número do documento: 2001291649421730000003493330

Num. 3862587 - Pág. 24



PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDÓRIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

matrícula originária em face do desmembramento territorial (arts. 170, 196, 197 e 229, LRP), omitindo-se no cumprimento do seu dever de apresentar “nota de exigência ou devolutiva” ao interessado para superação das ilegalidades (art. 198, LRP).

Em afronta ao quanto estabelecido no art. 225, da Lei de Registros Públicos, deu cumprimento a comandos judiciais sem observar o procedimento de superação das irregularidades reproduzidas em razão dos vícios originários e constantes desde Santa Rita de Cássia (art. 198, LRP), mais uma vez quedando-se na ilegalidade.

O resultado desse quadro evidencia fragilidade do sistema, até os dias atuais, que deveria reproduzir segurança jurídica, enquanto valor ontológico, propiciando grave instabilidade fundiária a uma região detentora de grande poder econômico (agronegócio) passando a figurar como atrativo à participação reiterativa de oportunistas (“estelionatários”), oriundos das mais diversas áreas de atuação profissional.

A título ilustrativo, o cartório de Formosa do Rio Preto teve a arrecadação, no último semestre, no valor de R\$ 3.942.826,79, enquanto o de Santa Rita de Cássia foi no montante de R\$ 412.258,81 (Fonte: Justiça Aberta/CNJ).

Outro tópico a ser destacado advém das matrículas abertas em Formosa do Rio Preto que cumpriram o ritual normativo, denunciando conhecimento do mesmo registrador acerca dos seus deveres (é certo que enaltece a sua omissão na adoção das providências supramencionadas). A análise das matrículas resultantes dos desmembramentos permitiu constatar observância à qualificação subjetiva e objetiva, em que os dados e informações dos interessados foram colhidos na sua inteireza, bem assim o correto cadastro





PODER

JUDICIÁRIO DO

ESTADO DA BAHIA
CORREGEDÓRIA GERAL DA JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

da área objeto do ato registral, como sendo a determinação das poligonais e confrontantes, por meio de memorial descritivo e georreferenciamento acompanhado de anuência dos confrontantes (por vezes através de escritura pública, que é meio inadequado dada a responsabilidade do registrador na aferição dos requisitos, cuja delegação ao notário se mostra incompatível), inclusive com referência ao cadastro no INCRA, evidenciando, repita-se, a apropriação do conhecimento e destreza no cumprimento correto do ato.

O fato insuperável, por sua vez, mormente porque o tema aqui tratado é de ordem pública, resulta da nulidade originária que se perpetua nos atos subsequentes, mormente na apuração de responsabilidades.

Lado outro, foi constatada a iniciativa da registradora de Santa Rita de Cássia, que assumiu a delegação a partir do ano de 2017, em promover a superação das ilegalidades através de notas devolutivas fundamentadas, conforme se depreende do anexo, em que, se utilizando de ferramentas acessíveis a qualquer interessado (sobretudo ao registrador) pode constatar possível sobreposição de área por parte do interessado. É certo que ela deve implementar maior esforço nessa missão, conforme destacado na Ata Correicional, por quanto exercente do controle de legalidade do ato registral. Contudo, demonstra correção na conduta adotada.

À teor dos achados referentes à Fazenda São José, a mercê dos desmembramentos havidos, a cadeia sucessória dos interessados que tem início nas pessoas de Eustáquio Ribeiro de Barros e Suzano Ribeiro de Souza, cuja matrícula inicial é a de 3193, “sem registro anterior”, portanto, uma posse, induz a ideia de que o fracionamento ou parcelamento havido refere-se

a uma única área, sugerindo inconsistência dos desmembramentos ou sobreposição dos registros desmembrados.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

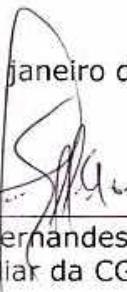
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – 5^a Av. do CAB, nº 560, sala 312 SUL
Centro Administrativo da Bahia – Salvador – BA. CEP: 41.745-004. Tel.: (71) 3372-5094; Fax: 3372-5103

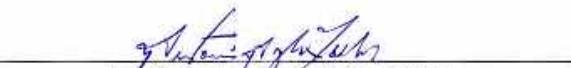
a uma única área, sugerindo inconsistência dos desmembramentos ou sobreposição dos registros desmembrados.

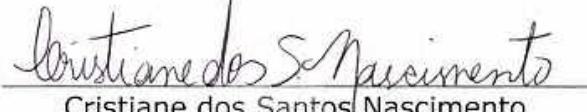
1. CONCLUSÃO

Assim, apresenta-se ao egrégio Conselho Nacional de Justiça as constatações acima expostas, de forma pontual, portanto sem exaurimento na averiguação de outras irregularidades, mas demonstrando a arquitetura e concepção originária dos vícios registrais, em atendimento do quanto determinado no auto de inspeção.

Salvador, 22 de janeiro de 2020.


Moacir Reis Fernandes Filho
Juiz Auxiliar da CGJ


Antônio Maron Agle Filho
Juiz Auxiliar da CCI


Cristiane dos Santos Nascimento
Chefe de Gabinete da CGJ



**ORGANOGRAMA
MATRÍCULAS DO
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA RITA DE CÁSSIA-BA**



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:44
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916494251100000003493331>
Número do documento: 20012916494251100000003493331

Num. 3862588 - Pág. 1

67 181 255 439 440 733 734 735

FUSÃO



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

TRAMISSÕES E
DESMEMBRAMENTOS



1º - R2 2º - R4 R5 3º - AV6 4º - AV7 5º - AV8 6º - AV9 7º - AV9 8º - AV10 9º - AV11 10º - AV12 11º - R13 12º - AV16 13º - AV18 14º - AV30

AV14 e
AV15



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

Promessa de Compra e Venda Particular R-

2

↓
2.137ha

2

Obs. Na época do registro o promitente vendedor (União de Construtoras S/A) não era mais o proprietário.



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

Compra e Venda

Transmitente: Delfin S/A Crédito Imobiliário e Delfin Rio S/A Crédito Imobiliário.

Adquirente: Brasnorte Administração de Imóveis e Colonização Ltda.

R4

2

25.000HA

2.000HA

Compra e Venda

Transmitente: Brasnorte Administração de Imóveis e Colonização Ltda.

Adquirente: Keizo Higaki (500ha), José Mitsu Higaki (500ha) e Luiz Yoshiyuki Higaki (1000ha)

R5

Transferida para Formosa do Rio Preto sob nº matrícula 725.



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-6

4.919ha

2655

2656

2657

2658

Transferida pra Formosa do Rio Preto com 1.801,00ha

148 FRP



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-7

2.420ha

2679

2



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-8

3.000ha

2684



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-9

4839,99ha

2712

2713

2714

2



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-9

1.210ha

2

2938



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-10

3.000ha

3189

1.000ha

3190

1.000ha

3191

1.000ha

2



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-11

1.000ha

3338

3339

2



MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-12

2.549,271ha

3369

2



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:44
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916494251100000003493331>
Número do documento: 20012916494251100000003493331

Num. 3862588 - Pág. 12

MATRÍCULA 736
405.000,07HA

Compra e Venda

Transmitente: Delfin S/A Crédito Imobiliário e Delfin Rio S/A Crédito Imobiliário.

Adquirente: Brasnorte Administração de Imóveis e Colonização Ltda.

R13

2

5.000HA

DESMEMBRAMENTO 2.055,729ha - AV14

DESMEMBRAMENTO 605ha - AV15

3451

3452

3453

3454

3455

3516



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:44
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916494251100000003493331>
Número do documento: 20012916494251100000003493331

Num. 3862588 - Pág. 13

MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-16

8.000ha

3679

2



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:44
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916494251100000003493331>
Número do documento: 20012916494251100000003493331

Num. 3862588 - Pág. 14

MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-18

2.552ha

4063

2



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:44
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916494251100000003493331>
Número do documento: 20012916494251100000003493331

Num. 3862588 - Pág. 15

MATRÍCULA 736
405.000,07HA

DESMEMBRAMENTO
AV-30

77.875,1124ha

2

5031	5032	5033	5034	5035	5036	5037	5038	5039	5040
5041	5042	5043	5044	5045	5046	5047	5048	5049	5050
5051	5052	5053	5054	5055	5056	5057	5058	5059	5060
5061	5062	5063	5063	5065	5066	5067	5068	5069	5070
5071	5072	5073	5074	5075	5076	5077	5078	5079	5080
5081	5082	5083	5084						



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:44
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916494251100000003493331>
Número do documento: 20012916494251100000003493331

Num. 3862588 - Pág. 16

RESUMO DOS CÁLCULOS

SOMA DAS ÁREAS DESMEMBRADAS

ATO	ÁREA DESMEMBRADA (ha)
AV6	4919
AV7	2420
	3000
AV8	000.000
AV9	4839,99
	1210,00
AV9	1210210,00
AV10	3000
AV11	1000
AV12	2549,27
R13	5000
AV16	8000
AV18	2552
AV30	77875,1124





ORGANOGRAMA

**MATRÍCULAS DO 726 E 727
REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTA RITA DE CÁSSIA-
BA**



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:44
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2001291649442920000003493332>
Número do documento: 2001291649442920000003493332

Num. 3862589 - Pág. 1

54 - TRANSCRIÇÃO

Data do registro
20/06/1887

NÃO CONSTA ÁREA

MATRÍCULA 395

Data do registro
10/09/1977

NÃO CONSTA ÁREA

Desmembramentos
AV - 2 - 395

Abertura de matrícula
AV - 4 - 395

726

727

980

1010

1011

1012

194.702,00 HA 119.850,00 HA 3.137,00 HA 3.137,00 HA 3.137,00 HA
FAZENDA FAZENDA
SÃO JOSÉ I SÃO JOSÉ II

6316

4.289,3580 HA

Decisão judicial incluindo área em 23/09/2013



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:44

<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916494429200000003493332>

Número do documento: 20012916494429200000003493332

Num. 3862589 - Pág. 2

54 - TRANSCRIÇÃO

Data do registro
20/06/1887

NÃO CONSTA ÁREA

MATRÍCULA 395

Data do registro
10/09/1977

NÃO CONSTA ÁREA

Desmembramentos
AV - 2 - 395

Abertura de matrícula
AV - 4 - 395

726

727

194.702,00 HA 119.850,00 HA
FAZENDA FAZENDA
SÃO JOSÉ I SÃO JOSÉ II

3.137,00 HA 3.137,00 HA 3.137,00 HA 3.137,00 HA

6316

4.289,3580 HA

Decisão judicial incluindo área em 23/09/2013



Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:49:44

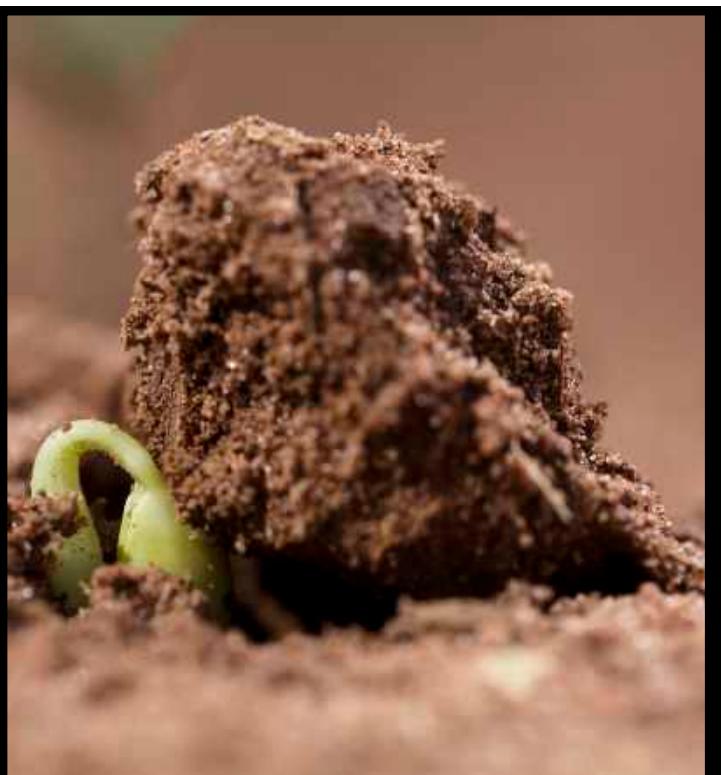
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916494429200000003493332>

Número do documento: 20012916494429200000003493332

Num. 3862589 - Pág. 3

CADEIA DA MATRÍCULA 726 DE SANTA
RITA DE CÁSSIA.

FAZENDA SÃO JOSÉ
|
ÁREA: 194.702,00 HA



MATRÍCULA 726

Desmembramentos da 726 no AV - 4

849

855

861

850

856

862

851

857

863

852

858

864

853

859

865

854

860



MATRÍCULA 726

Desmembramentos e/ou abertura de matrículas em Santa Rita de Cássia

849 → 3918

850 → 3919

851 → 3920

852 → 3921

853 → 3922

854 → 3922

855 → { 4548
4567
4582

856 → 3356

857 → 3356

858 → { 4480 4593 4676
4559 4594 4677
4560 4675 4678

859 → { 4556
4558

860

861

862

863 → 3924

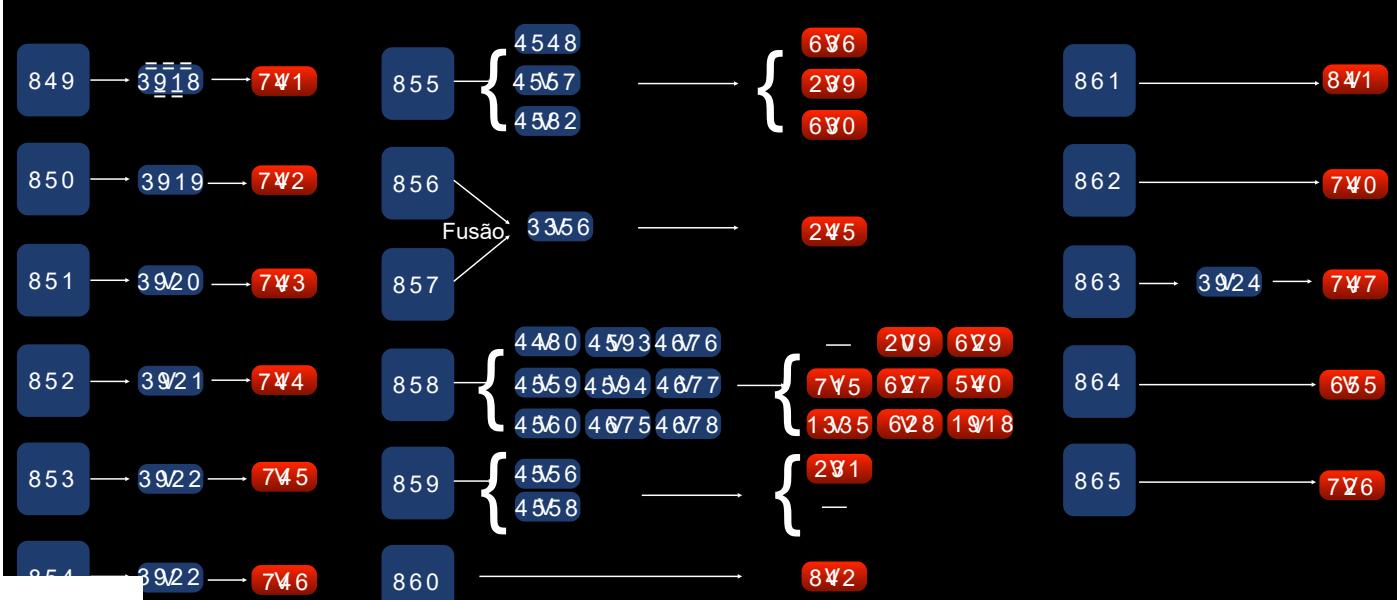
864

865



MATRÍCULA 726

Transferências das matrículas para Formosa do Rio Preto



MATRÍCULA 726

Cadeia das matrículas com desmembramentos em Formosa do Rio Preto

4593 —> 209 —> 2987

858



4678 —> 1918 —> 2052 2506 2584 2585 2586 2257 2258 2259 2260 2261
2770 2771 2774 2775 2776 2795 2796 2813 2814 2815
2816 2884 2951 2963 2964 2965 2966 2967 2994 2996
2997 2998 2999 3000 3001 3002 3003 3004 3005 3006
3007 3008 3009 3010 3011 3012 3013 3014 3015 3016
3017 3018 3530

860

—> 842 —> 2467



CADEIA DA MATRÍCULA 727 DE SANTA
RITA DE CÁSSIA.

FAZENDA SÃO JOSÉ
II
ÁREA: 119.850,00 HA



MATRÍCULA 727

Desmembramentos AV - 4 - 727

866

872

867

873

868

874

869

875

870

876

874

877



MATRÍCULA 727

Desmembramentos em Santa Rita de Cássia

866

872

867 → { 3930
3931

873

868

874

869

875

870 → { 3934
4022

876

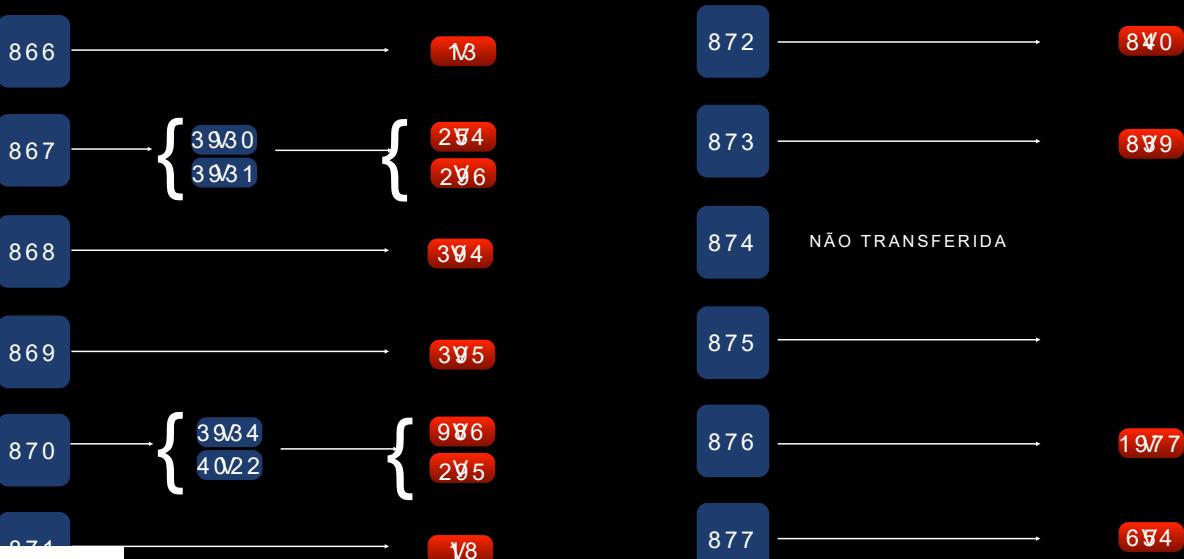
874

877



MATRÍCULA 727

Transferências das matrículas para Formosa do Rio Preto



MATRÍCULA 727

Cadeia das matrículas com desmembramentos em Formosa do Rio Preto

869

385

788

789

780

877

684

2678



REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 9-1

[Página Inicial](#) - [Voltar](#)

MATRÍCULA N.º 2833

DATA 27 de setembro de 2016

IMÓVEL: (CONTINUAÇÃO DO AV-2-2833...) - Aquino de Lisboa, AUTO DE ADJUDICAÇÃO: Vee por força da escritura particular acima transcrita o herdeiro cederá todos os direitos hereditários do espólio acima ao cessionário adjudicante EMERSON ALLAN GONÇALVES OLIVEIRA acima qualificado. CARTA DE ADJUDICAÇÃO: Passada ao único adjudicante: EMERSON ALLAN GONÇALVES OLIVEIRA. Estando assim concluída a PARTILHA, Pelo INVENTARIANTE, sempre acompanhado pelo Assistente, foi apresentada Certidão de Óbito do falecido, os documentos pessoais do inventariante, e que as quitações para com a Fazenda Pública Federal, Estadual e Municipal. Certidões e demais documentos necessários ao Registro dos Imóveis ora inventariados, cedidos e adjudicados, serão apresentados ao Cartório Imobiliário competente no ato do registro do presente, como também apresentou o DAE - Documento de Arrecadação Estadual devidamente quitado. Novo Jardim, 14 de junho de 2013. Documentos apresentados: Planta e Memorial Descritivo, ART: nº 2570696, Declaração do Respeito de Limites, firmado pelo proprietário e pelo Profissional responsável, Declaração de Responsabilidade Civil e Criminal do Profissional, Declarações de Reconhecimento de Limites, firmada pelos Confrontantes, Certidão Negativa expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, Número do Imóvel na Receita Federal - NIF: 8.772.962-8, como também o CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural nº 05912842165, com Código do Imóvel Rural sob nº 999.954.215.260-5, emissão exercício 2010/2014, devidamente quitados do Imóvel Fazenda Ouro Velho, cuja documentação fica arquivada em Cartório, neste Ato sem valor Declarado. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 27 de setembro de 2016. Eu, Edson Matos de Souza, Servidor Designado do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, fiz datilografar e assino.

Edson Matos de Souza

AV-3-2833 - Procedeu-se a Averbação da Certificação expedida pelo MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO, INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA, do Seguinte Teor. MEMORIAL DESCRIPTIVO: PROPRIETÁRIO, EMERSON ALLAN GONÇALVES OLIVEIRA, MATRÍCULA DO IMÓVEL: 2833, CPF: 226.385.041-49. CARTÓRIO (CNS): (00.738-5) SANTA RITA DE CASSIA-BA MUNICÍPIO/UF: FORMOSA DO RIO PRETO - BA, CÓDIGO INCAR/SNICH: 9999542152605, RESPONSÁVEL TÉCNICO: LUCAS FURLANI BERNARDINELLI. FORMAÇÃO: GEÓLOGO, CREM: 1208284886/MT, CÓDIGO DE CREDENCIALMENTE: F51_A.R.T.: 2570696-MT. SISTEMA GEODÉSICO DE REFERÊNCIA: SINIGAS2000. COORDENADAS: LATITUDE, LONGITUDE E ALTITUDE GEODESICAS. ÁREA (SISTEMA GEODESICO LOCAL): 3256,0911 HA. PERÍMETRO(M): 22.436,21 M. AZIMUTES: AZIMUTES GEODESICAS. DESCRIÇÃO DA PARCELA - VERTICE SEGMENTO BANTE - Código Longitude Latitude Altitude (m) Código Azimute Dist. (m) Confrontações; F51-M-0807 -44°18'17,400" -10°47'23,296" 514,65 F51-M-0808 119°43'42,64,02 Fazenda Sombra da Mata, ocupação de Jeová Clemente Medanhai. F51-M-0808 -44°16'15,504" -10°48'32,083" 512,64 F51-M-0809 180°25' 3239,97 Fazenda Sombra da Mata, ocupação de Jeová Clemente Medanhai; F51-M-0809 -44°16'16,295" -10°50'17,519" 495,78 F51-M-0810 262°19' 5621,69 CNS: 00.738-5 | Mat. 2839 | Fazenda Lagoa Alegre F51-M-0810 -44°19'19,710" -10°50'41,930" 465,42 F51-M-0811 344°50' 316,29 CNS: 00.738-5 | Mat. 2839; F51-M-0811 -44°19'22,433" -10°50'31,995" 465,21 F51-M-0812 345°45' 564,13 CNS: 00.738-5 | Mat. 2839; F51-M-0812 -44°19'27,000" -10°50'14,200" 507,45 F51-M-0813 272801 0015,88 CNS: 00.738-5 | Mat. 2839; F51-M-0813 -44°20'00,422" -10°50'13,030" 504,26 F51-M-0814 03°24' 4296,22 CNS: 00.738-5 | Mat. 2810 | Fazenda Santa Rita; F51-M-0814 -44°19'52,017" -10°47'53,465" 542,42 F51-M-0815 91°45' 377,41 CNS: 00.738-5 | Mat. 2810; F51-M-0815 -44°19'39,600" -10°47'53,840" 548,75 F51-M-0816 20°35' CNS: 00.738-5 | Mat. 2810; F51-M-0816 -44°19'37,286" -10°47'47,749" 525,84 F51-M-0807 72°47' 2540,68 CNS: 00.738-5 | Mat. 2810. CERTIFICAÇÃO: b694aa16-4810-47f6-a3b80a26ee1e79b. Em atendimento ao § 58 do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. Data Certificação: 10/08/2016 14:24. Data da Geração: 31/08/2016 12:08. Foi apresentado o CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural nº 05912842165, com Código do Imóvel Rural sob nº 999.954.215.260-5, emissão exercício 2010/2014. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 27 de setembro de 2016. Eu, Edson Matos de Souza, Servidor Designado do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, fiz datilografar e assino.

Edson Matos de Souza

R-4-2833 - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls. 088 no Livro nº 16-A, em 11 de março de 2015, na Cidade e Comarca de Carinhanha, Estado da Bahia, em Cartório, perante mim, JOÃO DE SOUZA NETO, Tabellão de Notas, Sr. ADÉLINO SOARES DA SILVA, brasileiro, viúvo, agricultor, portador da CIRG nº 07984579-70/SSP-BA, e inscrito no CPF/MF sob o nº 205.136.665-91, residente e domiciliado a Rua Anísio Lopes Carvalho, nº 08, em Formosa do Rio Preto, Bahia, neste ato, representado por seu Procurador e Adjudicante, EMERSON ALLAN GONÇALVES OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, advogado, portador da OAB-BA 12.684, com endereço profissional a Rua Campos Sales, nº 474 B, Bairro Renato Gonçalves, Barreiras, Bahia, conforme procuração pública lavrada no Cartório de Tabellonato de Notas do Município de Novo Jardim, Comarca de Dianópolis, Tocantins, no Livro 006, as fls 084, re-ratificado no mesmo livro as fls 104, VENDE a EMPRESA LEAO PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.619.763/0001-58, estabelecida a Rua C-64 (quadras 86, 87, 97, 98), s/n, Quadra 87, Lote 01, Bairro Jardim Céu Azul, em Valparaíso de Goiás, Goiás, neste ato, representada por seu bastante procurador CLEITION DE SOUZA, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1969302-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 548.529.931-00, residente e domiciliado a Rua IC-18, Qd. 12, Lt 36, residencial Tocantins, Goianira, Goiás, conforme Procuração Pública lavrada no Livro 0051, fls. 189, do Tabellonato de Notas, Protesto de Títulos, Tabellonato e Oficialato de Registro de Contratos Marítimos da Cidade Ocidental, Goiás, um Imóvel Rural denominado FAZENDA OURO VELHO, situado no município de Formosa do Rio Preto, Bahia, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Santa Rita de Cá

(CONTINUAÇÃO NO VERSO...)



REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.^o 2 - I

[Página Inicial](#) - [Voltar](#)

MATRÍCULA N.^o 2833

DATA 27 de setembro de 2016

IMÓVEL (CONTINUAÇÃO DO R-4-2833...) - Sia, Bahia, no Livro 2-I, de Registro Geral, sob a matrícula nº 2.833, com área georreferenciada medindo 3.256,0911 (três mil, duzentos e cinquenta e seis hectares, nove áres e onze centímetros), Perímetro (m): -22.436,21m - DES- CRIÇAO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice F51-M-0807 de coordenadas (Longitude: -44°18'17,400", Latitude -10°41'23,296" e Altitude: 514,65m); situado no limite das terras da Fazenda Sombra da Mata; deste, segue confrontando com Fazenda Sombra da Mata, ocupação de Jecóá Clemente Mendanha, CPF nº 095.110.751-87, com os seguintes azimutes e distâncias: 119°43' e 4.264,02m até o vértice F51-M-0808, (Longitude: -44°16'15,504", Latitude -10°48'32,083" e Altitude: 512,64m); 180°25' e 3.239,97m até o vértice F51-M-0809 (Longitude: -44°16'16,295" Latitude -10°50'17,519" e Altitude: 495,78 m); situado no limite das terras da Fazenda Lagoa Alegre, cadastrado no INCRA sob nº 999.1954.226.297-4, Matrícula nº 2839, Registrado no Cartório de Registro de Imóveis, da comarca de Santa Rita de Cássia, estado da BA, de propriedade de Jason Francisco da Silva Junior, CPF nº 085.233.704-39, com os seguintes azimutes e distâncias: 262°19' e 5.621,69m até o vértice F51-M-0810, (Longitude: -44°19'19,710", latitude -10°50'41,930" e Altitude: 465,42m); 344°50' e 316,29m até o vértice F51-M-0811, (Longitude: -44°19'22,433", Latitude -10°50'31,995" e Altitude: 465,21 m); 345°45' e 564,13m até o vértice F51-M-0812, (Longitude: -44°19'27,000", Latitude -10°50'14,200" e Altitude: 507,45m); 272°01' e 1.015,88m até o vértice F51-M-0813, (longitude: -44°20'00,422", Latitude -10°50'13,030" e Altitude: 504,26m); situado no limite das terras da Fazenda Santa Rita; deste, segue confrontando com Fazenda Santa Rita, cadastrado no INCRA sob nº 999.1954.226.297-4, Matrícula nº 2810, Registrado no Cartório de Registro de Imóveis, da comarca de Santa Rita de Cássia, estado da BA, de propriedade de Jason Francisco da Silva Junior, CPF nº 085.233.704-39, com os seguintes azimutes e distâncias: 3224' e 4.295,22m até o vértice F51-M-0814 (Longitude: -44°19'52,017", Latitude -10°47'53,465" e Altitude: 542,42m); 91°45' e 377,41m até o vértice F51-M-0815, (longitude: -44°19'39,600", Latitude -10°47'53,840" e Altitude: 548,75 m); 20°35' e 199,94m até o vértice F51-M-0816, (Longitude: -44°19'37,285" Latitude -10°47'47,749" e Altitude: 525,84m); 72°47' e 2540,68m até o vértice F51-M-0807, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartasinal locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetros e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartasianas geocentricas. Responsável Técnico: LUCAS FURLANI BERNARDINELLI - Geólogo - CRECI: 1200284886 - Credenciamento INCRA: F51-ART: 2570696, pelo preço e quantia certa de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), que me apresentou o conhecimento do pagamento do ITBI, no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), em 11/03/2015; foi quitado o DANE nº 628849, série 01, no valor de R\$ 620,50. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 27 de setembro de 2016. Eu, Edson Matos de Souza, Servidor Designado do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, fiz datilografar e assino.

R-5-2833 - Proceder-se o Registro da CEDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CCB - EMPRESTIMO DE Nº 365009, emitida em 21 de outubro de 2016, com vencimento para 01 de novembro de 2021, por LEAO E LERD SUPERMERCADO LTDA-ME, CNPJ-MF: 19907386000148, situada na Avenida Alfredo Nascer - S/N., Parque Estrela Dalva VII - Quadra 02 - Luziania - GO, CEP: 72830010, no valor de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) sendo Crédor COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO CENTRO BRASILEIRO LTDA - CNPJ/MF: 37.395.399/0001-67, situada na Avenida T-8 Quadral - 24 Lote 1/6 e 15 - S/N- Setor Marista - Goiania-Goiás-GO - CEP: 74150060, assinada pelo emitente devedor rubrica do representante da LEAO E LERD SUPERMERCADO LTDA - ME, CNPJ-MF: 19907386000148, pelos Avalistas Bartolomeu Cardoso Pereira Leão, brasileiro, casado, administrador, portador da CIRG, nº 2415939-SSP/DF., inscrito no CPF sob nº 963.810.945-91, residente na Rua Florentino Chaves nº 66 Lt B-SN-Diego Machado de Araújo-Luziania-GO-CIRP: 72810100 e sua conjugue Gabriele Gomes de Souza Leão, brasileira, casada, administradora, portadora da CIRG nº 1662468-SSP/DF inscrita no CPF sob nº 853.129.321-91, CARACTERISTICAS DA OPERAÇÃO DE CREDITO: NATUREZA: EMPRESTIMO, FORMA DE PAGAMENTO: DEBITO AUTOMATICO AGÊNCIA: 5004- CONTA CORRENTE: 922323. Nº DE PARCELAS: 60. DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 30/11/2016. DATA DE VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 01/11/2021. "PRAIA E LOCAL DE PAGAMENTO: LUZIANIA-GO. GARANTIAS: Imóvel Rural denominado "FAZENDA OURO VELHO", COM ÁREA DE 3.256,0911 (três mil, duzentos e cinquenta e seis hectares, nove áres e onze centímetros), com área de 2.759,00 hectares, objeto da presente Matrícula nº 2833 do Livro 2-I de Registro Geral deste Cartório e Livro 3-A de Registro Auxiliar sob nº 3498, obedecendo ainda todas as demais Cláusulas e Termos da presente Cédula. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 25 de outubro de 2016. Eu, Edson Matos de Souza, Servidor Designado do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, fiz datilografar e assino.

R-6-2833 - Por ESCRITURA PÚBLICA DE RE-RATIFICAÇÃO, lavrada as fls. 101 no Livro nº 17, em 04 de novembro de 2016, na Cidade e Comarca de Laranjeiras, Estado da Bahia, em Cartório, perante mim, JORO DE SOUZA NETO, Tablilão de Notas, Sr. ABELINO SOARES DA SILVA, brasileiro, viúvo, agricultor, portador da CIRG nº 07984579-70 SSP/BA, e inscrito no CPF/MF sob o nº 205.136.665-91, residente e domiciliado a Rua Anísio Lopes Carvalho, nº 08, em Formosa do Rio Preto, Bahia, neste ato, representado por seu Procurador e Adjudicante, EMERSON ALLAN GONÇALVES OLIVEIRA, brasileiro, divorciado, advogado, portador da OAB-BA nº 12.684, com endereço profissional a Rua Campos Sales, nº 474 B, Bairro Renato Gonçalves, Barreiras-Bahia, conforme procuração pública lavrada no Cartório do Tablilônato de Notas.

(CONTINUAÇÃO NA FOLHA SEGUINTE...)

P.22.386-
DAJE Nº
990015

P.22.405-
DAJE Nº
074425

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

[Página Inicial](#) - [Voltar](#)

LIVRO N.º 9...1

MATRÍCULA N.º 2833

DATA 07 de novembro de 2016

IMÓVEL:(CONTINUACAO DO R-6-2833...) - do município de Novo Jardim, Comarca de Dianaópolis Tocantins, no Livro 006 as fls. 084, re-ratificada no mesmo livro as fls 104, e de outro lado, como Outorgante Compradora a empresa LEÃO PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.619.763/0001-58, estabelecida a Rua C' 64 (Quadrilhas 86, 87, 97, 98), s/n, Quadra 87, Lote 01, Bairro Jardim Céu Azul em Valparaíso de Goiás, Goiás, neste ato, representada por seu bastante procurador, CLEITON DE SOUZA, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 1969302 SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 548.329.931-00, residente e domiciliado a Rua IC-18, Qd; 12, Lt 36, Residencial Tocantins, Goianira, Goiás, conforme Procuração Pública lavrada no Livro 0051, fls. 189, do tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, Tabelionato e Oficialato de Registro de Contratos Marítimos da Cidade Ocidental, Goiás, a qual se encontra arquivada neste cartório, os presentes conhecidos por mim sóbrios sendo os proprios do que trato e dou fé. E, pelo primeiro Contratante referido me foi dito que outorgou escritura pública de compra e venda de imóvel rural, lavrada nas notas desse Cartório do Tabelionato de Notas no livro 16-A, folhas 088, na data de 11 (onze) de março de ano de 2015, no valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), em favor do segundo contratante, do seguinte imóvel: FAZENDA OURO VELHO, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Santa Rita de Cássia, Bahia, no Livro 21, de Registro Geral, sob a matrícula nº 2.833, com área georreferenciada medindo 3.256,0911 (três mil, duzentos e cinquenta e seis hectares nove ares e onza centiares), Perímetro (m): 22.436, 21 m - DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice F51-M-0807 de coordenadas (longitude: -44°18'17,400" Latitude -10°47'23,296" e Altitude: 514,65 m); situado no limite das terras da Fazenda Sombra da Mata; deste, segue confrontando com Fazenda Sombra da Mata, ocupação de Jeova Clemente Mendanha, CPF nº 095.110.751-87, com os seguintes azimutes e distâncias: 119°43' e 4.264,02 m até o vértice F51-M-0808, Longitude: 44°16'15,504" Latitude -10°48'32,083" e Altitude: 512,64 m; 180°25' e 3.239, 97m até o vértice F51-M-0809 (longitude: -44°16'16,295" Latitude -10°50'17,519" e altitude: 495,78m); situado no limite das terras da Fazenda Lagoa Negra; deste, segue confrontando com Fazenda Lagoa Alegre, cadastrada no INCRA sob nº 999.954.226.432-3, matrícula nº 2839, Registrado no Cartório de Registro de Imóveis, da comarca de Santa Rita de Cássia, Estado de BA, de propriedade de Jason Francisco da Silva Junior, CPF nº 085.233.704-39, com os seguintes azimutes e distâncias: 262°19' e 5.621,69 m até o vértice F51-M-0810 (longitude: -44°19'19,710" Latitude -10°50'41,930" e Altitude 465,42 m); 344°50' e 316,29 m até o vértice F51-M-0811 (longitude: -44°19'22,433" Latitude -10°50'31,995" e Altitude: 465,21 m); 345°21m e 564,13m até o vértice F51-M-0812 (longitude: -44°19'27,00" Latitude -10°50'14,200" e Altitude: 507,45 m); 272°01' e 1.015,88m até o vértice F51-M-0813 (longitude: -44°20'00,422" Latitude -10°50'13,030" e Altitude: 504,26m); situado no limite das terras da Fazenda Santa Rita; deste, segue confrontando com Fazenda Santa Rita, cadastrado no INCRA sob nº 999.954.226.297-4, Matrícula nº 2810, Registrado no Cartório de Registro de Imóveis, de comarca de Santa Rita de Cássia, estado de BA, de propriedade de Jason Francisco da Silva Junior, CPF nº 085.233.704-39, com os seguintes azimutes e distâncias: 3°24' e 4.296,22 m até o vértice F51-M-0814 (longitude: -44°19'52,017" Latitude -10°47'53,465" e Altitude: 542,42 m); 91°45' e 377,41m até o vértice F51-M-0815 (longitude: -44°19'39,600" Latitude -10°47'53,840" e Altitude: 548,75 m); 20°35' e 199,94 m até o vértice F51-M-0816 (longitude: -44°19'37,286" Latitude -10°47'47,749" e Altitude: 525,84 m); 72°47' e 2540,68 m até o vértice F51-M-0807 ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pela coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distância foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocentricas. Responsável Técnico: Lucas Furani Bernardinelli - Geólogo - CREA: 1208284886 - Credenciamento INCRA: F51-MRI: 2570696. Havida por herança carta de adjudicação pelo Outorgante Vendedor, no inventário de Joel José da Silva, junto ao inventariante/herdeiro, Abílio Gonçalves da Silva. Acontecendo, no entanto, que em referida escritura consta a denominação do imóvel como FAZENDA OURO VELHO, quando deveria ter passado a denominá-la de FAZENDA LAGOA ARCADIA, denominação esta que autorizamos que seja alterada a partir desta re-ratificação e, desta forma, pela presente escritura e na melhor forma de direito, ratificam referida escritura nesta parte e ratificam nas demais, de qual a presente fica fazendo parte integrante e complementar, para que juntas produzam todos os seus legais efeitos jurídicos. Pela partes me foi dito que aceitavam a presente escritura e a re-ratificação em todos os seus termos, do que dou fé. O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 07 de novembro de 2016. Eu, Edson Matos de Souza, Servidor Designado do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas dessa Comarca, fiz datilografar e assinar.

R-7-2833 - Procedeu-se a Averbação do ADITIVO AO CONTRATO PARTICULAR DE MUITO COM ALIENAÇÃO FIDUCIARIA DE IMÓVEL, NOS TERMOS DA LEI 9.514/97, COM EFEITOS DE ESCRITURA PÚBLICA, datado de 21 de outubro de 2016, por LEÃO E LEÃO SUPERMERCADOS LTDA - ME, CNPJ/MF: 19907386000148, situada na Avenida Alfredo Nasser - S/N., Parque Estrela Dalva VII - Quadra 02 - Luziania - GO., CEP: 72830010, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), representado por seu Sócio BARTOLOMEU CARDOSO PEREIRA LEÃO, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02564538750, DETRAN-DF., Cédula de Identidade nº 2415939-SSP/DF., inscrito no CPF/MF sob nº 963.810.945-91, residente e domiciliado na Rua Florentino Chaves, QD-66, LT-8, S/N, aptº. 1001, Diego Machado de Araújo, Luziania-GO, CEP: 72.810-100; e GABRIELE GOMES DE SOUZA LEÃO, brasileira, casada, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 1.662.468-SSP/DF., inscrita no CPF/MF sob nº

(CONTINUAÇÃO NO VERSO...)

P-22.411
Data N.
199320

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.^o 9 - I

[Página Inicial](#) - [Voltar](#)

MATRÍCULA N.^o 2833

DATA 28 de novembro de 2016

IMÓVEL: (CONTINUAÇÃO DO R-7-2833...) - 853.129.321-91, residente e domiciliado na Rua Flávio Florentino Chaves, QD-66, LT-B, S/N, aptº. 1001, Diogo Machado de Araújo, Luziania-GO, CEP: 72.810-100; sendo Credora COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA LTDA - SICOOB UNICENTRO BRASILEIRA, Sociedade Cooperativa, inscrita no CNPJ/MF: 37.395.299/0006-1-67, situada na Avenida T-8 Quadra L-24 Lote 1/6 e 15 - S/N - Setor Marista - Goiania - Goiás -GO-CEP: 74150060, neste Ato devidamente representada por seus bastante Procuradores, MARCELO MEIRELES MADEU, brasileiro, cooperativário, casado, portador da Cédula de Identidade nº 4029436-SP/CE/GO, 2^a Via, inscrito no CPF sob o nº 711.350.731-04 e LUCAS ANTONIO RODRIGUES DE MORAES, brasileiro, médico, casado, portador da Cédula de Identidade nº 180.448-SSP/DF, inscrito no CPF sob nº 119.803.621-49, assinada pelo emitente devedor e brica do representante da LEÃO E LEÃO SUPERMERCADOS LTDA - ME CNPJ-MF: 19907386000148, pelos Avalistas Bartolomeu Cardoso Pereira Leão, brasileiro, casado, administrador, portador da CIRG nº 2415939 - SSP/DF, inscrito no CPF sob nº 963.810.245-91, residente na Rua Florentino Chaves QD 66 LT B-SN - Diogo Machado de Araújo - Luziania-GO- CEP: 72810100 e sua conjugue Gabriele Gomes de Sousa Leão, brasileira, casada, administradora, portadora da CIRG nº 1662468-SSP/DF, inscrito no CPF sob nº 853.129.321-91, o referido Aditivo de Re-ratificação para Constar a Alteração da denominação do Imóvel de "FAZENDA OURO VELHO" para "FAZENDA LAGOA ARCADIA". O referido é verdade e dou fé. Santa Rita de Cássia, 28 de novembro de 2016. Eu, Edson Matos de Souza, Servidor Designado do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca, fiz datilografar e assino.....

Edson Matos de Souza
"AV-9-2833" em cumprimento à decisão proferida pela MMª CORREGEADORA DAS COMARCAIS DO INTERIOR, DRA. CYNTHIA MARIA PINA RESENDE, PROFERIDA EM 22/08/2017, no todo do processo TJ-ADM-2017/81999, procedendo ao bloqueio da presente matrícula, de modo a vedar a prática de qualquer ato de registro ou averbação na mesma, bem como a emissão de certidão. SANTA RITA DE CASSIA-BA. 10 DE OUTUBRO DE 2017 EU, JMJ
OFICIAL DESIGNADO.

PRENDITAGÃO - 92.732 - ISENTO





Assinado eletronicamente por: IRANEIDE PEREIRA DE ALMEIDA - 29/01/2020 16:50:19
<https://www.cnj.jus.br:443/pjecnj/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20012916501699800000003493883>
Número do documento: 20012916501699800000003493883

Num. 3862590 - Pág. 5