



Número: **0002281-52.2026.2.00.0806**

Classe: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS**

Órgão julgador colegiado: **Corregedoria Geral de Justiça do CE**

Órgão julgador: **Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará**

Última distribuição : **17/08/2026**

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

Assuntos: **Fiscalização - Extrajudicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
GLEBA GIRLENE BRITO CAVALCANTE (REQUERENTE)			
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARACANAÚ - TJCE (REQUERENTE)			
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ - TJCE (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
8477868	16/09/2026 13:39	OFÍCIO	OFÍCIO

TJCE
Tribunal de Justiça
do Estado do Ceará

Corregedoria Geral da Justiça

Ofício Circular nº 516/2026-CGJUCGJ

Fortaleza, data da assinatura digital.

Às Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal.

Aos(às) Excelentíssimos(as) Senhores(as) Juizes(as) Corregedores(as) Permanentes do Estado do Ceará.

Aos(às) Notários(as) e Registradores(as) do Estado do Ceará.

Processo: 0002281-52.2026.2.00.0806.

Assunto: Comunicação de Suposta Fraude Documental.

Excelentíssimos(as) Senhores(as),

Com os cumprimentos de estilo e em conformidade com as determinações contidas na Portaria nº 22/2026/CGJCE, disponibilizada no DJEA de 11/06/2026, venho, por meio deste, COMUNICAR ao público em geral, às autoridades interessadas, aos(às) Excelentíssimos(as) Senhores(as) Juizes(as) Corregedores(as) Permanentes, às Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal e aos(às) Senhores(as) Notários(as) e Registradores(as) do Estado do Ceará o inteiro teor do expediente de ID 8324882, anexo, oriundo da 3ª Vara Cível da Comarca de Maracanaú/CE, que noticia a suposta fraude documental.

Respeitosamente,

Giovana Augusta Brasileiro Lobo
Gerente de Correição e Apoio às Unidades Extrajudiciais

Avenida General Afonso Albuquerque Lima, s/n, Cambéba, Fortaleza CE, 60822-325, Brasil, 85 3108 1573,
cgj.extrajudicial@tjce.jus.br





Número: **0002281-52.2026.2.00.0806**

Classe: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS**

Órgão julgador colegiado: **Corregedoria Geral de Justiça do CE**

Órgão julgador: **Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará**

Última distribuição : **17/08/2026**

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

Assuntos: **Fiscalização - Extrajudicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
GLEBA GIRLENE BRITO CAVALCANTE (REQUERENTE)			
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARACANAÚ - TJCE (REQUERENTE)			
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ - TJCE (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
8324480	17/08/2026 13:31	INFORMAÇÃO	INFORMAÇÃO



CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Requerente: Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Maracanaú/CE

Requerido: Corregedoria-Geral a Justiça do Estado do Ceará

Processo de Origem: 0005230-77.2007.8.06.0117

Assunto: Ofício nº 444/2026 - Comunicação

INFORMAÇÃO

Senhora Coordenadora,

Trata-se do Ofício nº 444/2026, encaminhado pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Maracanaú/CE, por meio do qual a magistrado dá ciência do envio da decisão de ID 19569350, proferida nos autos do processo em epígrafe. O referido feito trata de uma Ação Anulatória de Ato Notarial (Escritura Pública) e foi remetido para adoção das providências administrativas cabíveis.

Informa-se que foram consultados os sistemas PJeCOR e SAJADM e não foi localizada outra ação com as partes mencionadas e com a matéria em questão.

Ressalte-se que eventuais inconsistências nos dados cadastrais fornecidos pelo requerente podem comprometer a exatidão das pesquisas e informações ora prestadas.

Fortaleza, 17 de agosto de 2026. Faço remessa dos autos para análise e providências necessárias à Coordenadoria de Organização e Controle das Unidades Extrajudiciais.



Atenciosamente,

Serviço de Protocolo CGJ-CE





Número: **0002281-52.2026.2.00.0806**

Classe: **PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS**

Órgão julgador colegiado: **Corregedoria Geral de Justiça do CE**

Órgão julgador: **Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Ceará**

Última distribuição : **17/08/2026**

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

Assuntos: **Fiscalização - Extrajudicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
GLEBA GIRLENE BRITO CAVALCANTE (REQUERENTE)			
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MARACANAÚ - TJCE (REQUERENTE)			
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ - TJCE (REQUERIDO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
83248 82	17/08/2026 13:31	DECISÃO - 0005230-77 - 3 VC MARACANAU	Documento Diverso



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 80620269457654

Nome original: 0005230-77.2007.8.06.0117-1786643196514-1386601-oficio.pdf

Data: 14/08/2026 09:06:26

Remetente:

Maria Laete Oliveira de Souza

Comarca de Maracanaú - 3ª Vara Cível

TJCE

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Encaminhamos o ofício processo nº 0005230-77.2007.8.06.0117 para conhecimento e prov
idências.





13/08/2026

Número: **0005230-77.2007.8.06.0117**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Comarca de Maracanaú**

Última distribuição : **21/09/2011**

Valor da causa: **R\$ 100,00**

Assuntos: **Compra e Venda**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
VERA MARIA SAMPAIO MONTEIRO (AUTOR)	
	MARCUS VINICIUS V DE MOURA (ADVOGADO)
SUCATARIA CEARENSE LTDA (REU)	
HENRIQUE LOPES DE FREITAS (REU)	
MARANGUAPE CARTORIO DO 2 OFICIO NOTAS (REU)	
	DIEGO MARQUES DIOGENES CIRINO (ADVOGADO)
URUBURETAMA CARTORIO DO PRIMEIRO OFICIO (REU)	
	JOSEFA MARIA ARAUJO VIANA DE ALENCAR (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO CEARA (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
225744022	13/08/2026 14:38	Oficio	Oficio





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ
COMARCA DE MARACANAÚ
SECRETARIA DA 3ª VARA CÍVEL**

Avenida Luiz Gonzaga Honório de Abreu, nº 790, WhatsApp (85) 98145-8227, Piratininga -
CEP 61905-167, Fone: (85)3108.1678, Maracanaú/CE -
E-mail: maracanau.3civel@tjce.jus.br, Balcão Virtual: <https://l1nq.com/F2iub>

Processo: 0005230-77.2007.8.06.0117
Promovente: VERA MARIA SAMPAIO MONTEIRO
Promovido: HENRIQUE LOPES DE FREITAS e outros (3)

Ofício nº444/2026

Maracanaú/CE, 13 de agosto de 2026

À CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

Avenida General Afonso Albuquerque Lima, S/N, no bairro Cambéba, em Fortaleza - CE, CEP 60822-325

Por ordem da Juíza de Direito Titular da 3ª Vara Cível da Comarca de Maracanaú, Dra. Regma Aguiar Dias Janebro, no ato, atendendo ao parecer ministerial também foi determinado o envio de ofícios à Corregedoria-Geral de Justiça para apuração dos fatos relacionados na inicial cujo os documentos seguem anexo cópia da petição inicial ID 195692155 e seguintes, bem como a decisão de ID 19569350.

Atenciosamente,

GLEBA GIRLENE BRITO CAVALCANTE

DIRETORA DE SECRETARIA





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 80620269457655

Nome original: 0005230-77.2007.8.06.0117-1786709109593-1386601-decisao.pdf

Data: 14/08/2026 09:06:26

Remetente:

Maria Laete Oliveira de Souza

Comarca de Maracanaú - 3ª Vara Cível

TJCE

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Encaminhamos o ofício processo nº 0005230-77.2007.8.06.0117 para conhecimento e providências.





14/08/2026

Número: **0005230-77.2007.8.06.0117**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Comarca de Maracanaú**

Última distribuição : **21/09/2011**

Valor da causa: **R\$ 100,00**

Assuntos: **Compra e Venda**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
VERA MARIA SAMPAIO MONTEIRO (AUTOR)	
	MARCUS VINICIUS V DE MOURA (ADVOGADO)
SUCATARIA CEARENSE LTDA (REU)	
HENRIQUE LOPES DE FREITAS (REU)	
MARANGUAPE CARTORIO DO 2 OFICIO NOTAS (REU)	
	DIEGO MARQUES DIOGENES CIRINO (ADVOGADO)
URUBURETAMA CARTORIO DO PRIMEIRO OFICIO (REU)	
	JOSEFA MARIA ARAUJO VIANA DE ALENCAR (ADVOGADO)

Outros participantes	
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO CEARA (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
195769350	06/07/2026 12:36	Decisão	Decisão





**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ
COMARCA DE MARACANAÚ
SECRETARIA DA 3ª VARA CÍVEL**

Avenida Luiz Gonzaga Honório de Abreu, nº 790, WhatsApp (85) 9.8145-8227, Piratininga - CEP 61905-167, Fone: (85) 3108-1678, Maracanaú/CE -
E-mail: maracanau.3civel@tjce.jus.br, Balcão Virtual: <https://l1nq.com/F2iub>

Processo: 0005230-77.2007.8.06.0117
Autor: VERA MARIA SAMPAIO MONTEIRO
Réu: HENRIQUE LOPES DE FREITAS e outros (2)

LPB

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de **Ação Anulatória de Ato Notarial – Escritura Pública de Compra e Venda**, proposta por **Vera Maria Sampaio Monteiro** em face de **Henrique Lopes de Freitas, Sucataria Cearense Ltda., Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE e Cartório do 2º Ofício da Comarca de Maranguape/CE**, conforme fatos e fundamentos contidos na exordial de id 195692155/195692164.

Narra a autora que é **proprietária de um terreno descrito na inicial**, afirmando que, no mês de **abril de 2006**, recebeu ligação telefônica de uma mulher que demonstrava interesse na aquisição do referido imóvel. Na ocasião, informou que eventuais negociações deveriam ser tratadas com seu irmão, pessoa que costumava auxiliá-la na administração do bem.



Relata que, aproximadamente **um mês depois**, seu irmão foi procurado por **Ricardo Pereira Silveira**, diretor da empresa **Sucataria Cearense Ltda.**, o qual informou que havia adquirido o imóvel, mas que posteriormente percebeu ter sido vítima de um golpe.

Segundo narrado, a negociação teria sido realizada com **Henrique Lopes de Freitas**, que se apresentava como procurador da proprietária do imóvel, exibindo **procuração pública lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE**, documento que lhe conferia amplos poderes para alienar o bem.

A autora afirma que **jamais outorgou qualquer procuração ao referido réu**, sustentando que terceiro teria comparecido ao cartório utilizando **documentos falsos**, fazendo-se passar por ela para lavrar o instrumento público.

Com base nessa procuração, foi posteriormente lavrada **escritura pública de compra e venda do imóvel no Cartório do 2º Ofício da Comarca de Maranguape/CE**, mediante a qual o bem teria sido alienado à empresa **Sucataria Cearense Ltda.**

Diante disso, sustenta a ocorrência de **fraude documental**, afirmando que a ausência de manifestação de vontade da proprietária torna **nula a procuração pública** e, por consequência, **nulo o negócio jurídico subsequente**.

Ao final, requer: a declaração de **nulidade da procuração pública** lavrada no Cartório do 1º Ofício de Uruburetama/CE; a declaração de **nulidade da escritura pública de compra e venda** lavrada no Cartório do 2º Ofício de Maranguape/CE; o restabelecimento da situação jurídica anterior relativamente ao imóvel.

A **Sucataria Cearense Ltda.** apresentou contestação (id 195692144/195692150) **desprovida de instrumento procuratório**. Preliminarmente, argui sua ilegitimidade passiva. No mérito, afirma que **também foi vítima da fraude narrada na inicial**. Sustenta que realizou negociação com **Henrique Lopes de Freitas**, o qual se apresentava como procurador da proprietária do imóvel, exibindo procuração pública aparentemente válida.

Relata que, no decorrer das tratativas, passou a desconfiar da conduta do referido indivíduo e, diante disso, entrou em contato com o **irmão da autora**, identificado como **Coronel Sílvio**, ocasião em que tomou conhecimento de que a autora **não estava vendendo o imóvel e que Henrique Lopes de Freitas não possuía poderes para representá-la**.

Em razão dessa circunstância, afirma que percebeu ter sido enganada por estelionatário, motivo pelo qual **sustenta não ter agido de má-fé ou praticado qualquer ato que pudesse prejudicar a parte autora da demanda**. Defende que o golpe foi praticado por terceiro que utilizou documentos falsos. Ao final, caso ultrapassada a preliminar arguida, pede a improcedência dos pedidos autorais em relação a Sucataria contestante.

Em **despacho** de id 195692189 foi determinada a intimação da advogada subscritora da contestação da Sucataria para regularizar a representação em juízo, acostando aos autos instrumento procuratório e o estatuto da pessoa jurídica demandada. Realizada intimação via DJe (id 195692166).



O réu **Horácio Marques Neto**, responsável pelo **Cartório do 2º Ofício da Comarca de Maranguape**, apresentou **contestação** (id 195692170/195692173) sustentando, preliminarmente, sua **ilegitimidade passiva**, uma vez que não integra a relação material entre as partes, não devendo ser parte da relação jurídica processual. Afirma que **não praticou qualquer ato ilícito na lavratura da escritura pública de compra e venda**.

Afirma que a escritura impugnada foi lavrada com base em **procuração pública regularmente apresentada**, a qual havia sido expedida por outro cartório, no caso o **1º Ofício de Notas da Comarca de Uruburetama**.

Argumenta que **não compete ao tabelião que lava a escritura investigar a autenticidade da procuração pública emitida por outro cartório**, uma vez que tal documento goza de **fé pública e presunção de legitimidade**.

Sustenta, ainda, que eventual falsidade da procuração não pode ser atribuída ao cartório responsável pela lavratura da escritura, pois a verificação da identidade do outorgante deveria ter sido realizada pelo cartório que lavrou o instrumento procuratório.

Assim, defende que **não tinha obrigação de exigir nova identificação da outorgante nem de promover reexame da procuração apresentada**, razão pela qual requer o reconhecimento de sua **ilegitimidade passiva** ou, subsidiariamente, a **improcedência dos pedidos em relação a si**.

O **Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama**, responsável pela lavratura da procuração pública questionada, **apresentou defesa** (id 195692085/195692098). Preliminarmente, argui a **ilegitimidade passiva do Cartório**, sob o fundamento de ser ente despersonalizado e, por conseguinte, não ser passível de direitos e obrigações. Suscita, também, a **incompetência do Juízo de Maracanau**, pugnando pelo declínio de competência para a Vara de Uruburetama ou Maranguape.

No mérito, sustenta que o ato notarial foi praticado **com base nos documentos apresentados pela pessoa que compareceu ao cartório se identificando como sendo a autora**. Alega que os documentos exibidos à época **aparentavam regularidade**, inexistindo indícios que permitissem concluir pela falsidade da identidade apresentada.

Aduz que a atividade notarial consiste em **verificar formalmente a documentação apresentada**, não sendo possível ao tabelião realizar investigação aprofundada acerca da autenticidade dos documentos. Afirma, portanto, que eventual fraude teria sido praticada por **terceiro que se utilizou de documentos falsos**, sem que o cartório tivesse condições de identificar a irregularidade no momento da lavratura do ato. Roga o acolhimento das preliminares suscitadas e, caso ultrapassadas, pede a realização de perícia e, ao final, pede a improcedência dos pedidos vindicados na exordial.

Dessume-se dos autos que o ARMP destinado à **citação de Henrique Lopes de Freitas retornou com a informação “ausente”, por três vezes** (id 195692176).

Intimada a se manifestar sobre as contestações apresentadas (id 195692142; 195692130), a autora



apresentou **réplica** (id 195692131/195692133), reiterando integralmente os fatos narrados na petição inicial. Sustenta que a empresa adquirente reconheceu e, até mesmo, desistiu do negócio, quando desconfiou que os documentos apresentados por Henrique não eram confiáveis, assumindo, inclusive, que perdeu a entrada do valor do negócio, sendo indubitoso que a principal beneficiária do ato questionado reconhece o direito da promovente. Refuta o argumento do Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama quanto a despersonalização do Cartório, pugnando pelo prosseguimento do feito em relação ao tabelião. Rechaça, também, a preliminar de incompetência em razão do lugar, indicando que o imóvel em litígio se situa no Maracanaú, pugnando pela aplicação do art. 95 do CPC. Rebate os argumentos de mérito do cartório, notadamente, o pedido de perícia diante do arcabouço probatório trazido aos autos e argumentos dos demais contestantes, no entanto, não se opõe caso necessário a realização da perícia requisitada. No que se refere a contestação apresentada pelo Sr. Horácio Marques Neto, responsável pelo Cartório do 2º Ofício da Comarca de Maranguape, pondera que este não contestou a falsificação, tampouco a nulidade requerida, afirmando que daria cumprimento as determinações judiciais. Ao final, reforça o pedido de procedência dos pedidos iniciais.

Em **despacho** de id 195691816 foi concedido vista dos autos ao Ministério Público, bem como ordenada a intimação das partes para especificarem as provas a produzir.

Por meio de parecer coligido ao id 195691822 o **Ministério Público** opinou pelo envio de ofício à Delegacia de Defraudações e Falsificação para que seja designado um delegado para apurar os delitos praticados pelo tabelião, pugnando no azo pela realização de perícia nos documentos que foram apresentados ao notário, bem como, o envio de ofício para o Douto Corregedor-Geral de Justiça para que instaure o procedimento adequado para investigação e punição do delito.

Sobreveio aos autos petição de id 195691823, por meio do qual Horácio Marques Neto, responsável pelo **Cartório do 2º Ofício de Maranguape**, sustenta que **não praticou qualquer ato ilícito**, pois a escritura pública questionada foi lavrada com base em **procuração pública apresentada pelas partes**, a qual havia sido emitida pelo **Cartório do 1º Ofício de Uruburetama**. Afirma que eventual falsidade da procuração não pode lhe ser imputada, pois **a identificação do outorgante é atribuição exclusiva do cartório que lavrou o instrumento procuratório**, cabendo ao cartório que lavra a escritura apenas examinar os **aspectos formais e externos do documento**.

Argumenta que a **procuração pública possui fé pública e presunção de veracidade**, somente podendo ser desconstituída mediante declaração judicial de falsidade. Assim, defende que sua serventia agiu corretamente ao aceitar o documento apresentado. Por fim, requer **julgamento antecipado da lide em relação à sua responsabilidade**, por entender que a controvérsia é **matéria essencialmente jurídica e já comprovada por documentos constantes dos autos**, sendo desnecessária produção de prova em audiência.

Em seguida, adveio aos autos manifestação do **Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro Civil de Uruburetama/CE** (id 195691824), afirmando que **não possui responsabilidade pelas irregularidades alegadas pela autora**, sustentando que o ônus quanto à autenticidade dos documentos apresentados é do **apresentante da documentação**, e não da serventia notarial.

Requer a **produção de prova pericial**, com nomeação de perito judicial, a fim de demonstrar que **não seria**



possível ao cartório identificar eventual fraude no momento da lavratura do ato, buscando comprovar a **inexistência de responsabilidade do ente notarial** pelos fatos narrados.

Em **decisão** de id 195692028 este Juízo procedeu ao **saneamento do processo**, apreciando questões processuais pendentes. Inicialmente, verificou-se que **o réu Henrique Lopes de Freitas ainda não havia sido citado**, motivo pelo qual **foi determinada a realização de sua citação**, para apresentação de resposta no prazo legal. Constatou-se, ainda, que **a contestação apresentada pela empresa Sucataria Cearense Ltda. não estava acompanhada de instrumento de procuração**, razão pela qual **foi determinada sua intimação para regularização da representação processual no prazo de 15 dias**, sob pena de revelia.

Na mesma decisão, ao apreciar as preliminares suscitadas pelos cartórios demandados, **foi reconhecida a ilegitimidade passiva do Cartório do 1º Ofício de Uruburetama e do Cartório do 2º Ofício de Maranguape**, extinguindo o processo **sem resolução do mérito em relação a tais réus**, nos termos do art. 485, VI, do CPC.

Foi determinado, ainda, **a expedição de ofícios aos referidos cartórios**, para apresentação dos **traslados da procuração pública lavrada em 16/02/2006**, bem como da **escritura pública de compra e venda lavrada em 02/03/2006**, juntamente com os documentos utilizados na formalização dos respectivos atos.

Por fim, delimitou-se como **pontos controvertidos** a verificação de **eventual fraude na lavratura da procuração pública e a consequente nulidade da escritura de compra e venda**, reconhecendo a **necessidade de realização de prova pericial para análise da autenticidade dos documentos**, sendo determinada a distribuição do ônus probatório, conforme art. 373, I e II, do Código de Processo Civil.

No azo, atendendo ao parecer ministerial também foi determinado o **envio de ofícios à Delegacia de Defraudações e Falsificações e à Corregedoria-Geral de Justiça para apuração dos fatos**. A **produção de prova testemunhal foi indeferida**, por entender que a controvérsia demanda prova técnica, sendo determinada a **intimação das partes e do Ministério Público para manifestação no prazo de cinco dias**, nos termos do art. 357, §1º, do CPC.

Em **petitório** coligido ao id 195692031, a parte autora requereu a realização de perícia na documentação apresentada pelos cartórios, a citação de Henrique Lopes de Freitas, por meio de oficial de justiça, além da expedição de ofícios, conforme requerido pelo Ministério Público.

Por meio de **ato ordinatório** foi determinada a expedição de Ofícios aos Cartórios (id 195692034; 195692036; 195692037), bem como expedida **Carta de Citação de Henrique Lopes de Freitas** (id 195692035).

O segundo Traslado da Procuração Pública foi remetido a este Juízo (id 195692043/ 195692045). A correspondência destinada a citação de Henrique Lopes de Freitas retornou a esta secretaria, devolvida pela empresa de Correios, sem lograr êxito, pelo seguinte motivo: outros conforme AR anexado aos autos (id 195692048/ 195692049).

Foi reiterada a expedição de Ofício ao Cartório de Maranguape (id 195692050), com envio a este Juízo do



segundo Traslado da escritura pública de compra e venda de imóvel lavrada às fls. 365/366, do livro 180, datado de 24/02/2006 e certidão atualizada da transcrição n.º 2175, Livro 4-C, Folhas 24(Talão 131 – Página 3092), referente ao imóvel objeto da escritura acima mencionada (ids 195692054/ 195692059).

Por meio de **ato ordinatório** foi determinada a expedição de ofícios à Delegacia de Defraudações e Falsificação para que seja designado delegado para apurar os delitos praticados pelo tabelião, requerendo a realização de perícia nos documentos que foram apresentados ao notário, bem como à Corregedoria Geral de Justiça para tomar as providências cabíveis. Ofícios expedidos (ids 195692063; 195692065).

Em **despacho** de id 195692067 foi determinado vista dos autos ao Ministério Público.

A **autora apresentou petição** (id 195692071), na qual realiza breve síntese da demanda e sustenta que a presente ação busca a **declaração de nulidade da procuração pública lavrada no Cartório do 1º Ofício de Uruburetama/CE**, obtida mediante fraude pelo réu **Henrique Lopes de Freitas**, a qual teria sido utilizada para **alienar imóvel de propriedade da autora à empresa Sucataria Cearense Ltda.**, mediante escritura pública lavrada no **Cartório do 2º Ofício da Comarca de Maranguape/CE**.

A autora sustenta que o referido negócio jurídico foi realizado mediante fraude, afirmando que **o réu Henrique Lopes de Freitas utilizou documentação falsa para obter a lavratura da procuração pública**, o que teria viabilizado a venda irregular do imóvel. Destaca ainda que **a própria empresa compradora, em sede de contestação, reconheceu ter sido vítima de golpe**, declarando que não daria prosseguimento ao processo de transferência do imóvel e que considerou perdido o valor pago ao suposto procurador.

Acrescenta que o **Cartório do 1º Ofício de Uruburetama, em sua contestação, também teria reconhecido a existência de irregularidade nos documentos apresentados para a lavratura da procuração**, circunstância que reforçaria a ocorrência de fraude.

Diante disso, sustenta que **não há mais controvérsia relevante quanto à invalidade do negócio jurídico**, razão pela qual requer o **reconhecimento da nulidade da procuração pública e da escritura de compra e venda lavrada com base nesse instrumento**, com a consequente declaração de invalidade do negócio jurídico.

É o relato essencial.

1. DO PEDIDO DE HABILITAÇÃO

Inicialmente, **DEFIRO o pedido de habilitação formulado nos ids 195692072/195692073**. Isto posto, **DETERMINO** à Secretaria que proceda às anotações devidas no sistema.



2. DA CITAÇÃO DO PROMOVIDO

Verifica-se dos autos que restaram infrutíferas as tentativas de citação do promovido **Henrique Lopes de Freitas**.

Atenta ao fato de que consta dos autos a qualificação do requerido, inclusive com indicação de seu RG e CPF (**brasileiro, solteiro, comerciante, RG n.º 98010280406 – SSP CE e CPF n.º 732.869.743-15**) **DETERMINO**, antes da adoção da citação por edital, a realização de pesquisas de endereço por meio dos sistemas **INFOJUD, SISBAJUD e RENAJUD**, as quais deverão ser realizadas conjuntamente, com a finalidade de localização de endereço atualizado do demandado.

Resultando frutífera qualquer das pesquisas, INTIME-SE a parte autora, por seu advogado, para, no prazo de 15 (quinze) dias, requerer o que entender de direito.

Restando infrutíferas as pesquisas, fica desde logo autorizada a **CITAÇÃO POR EDITAL**, nos termos dos arts. 256 e seguintes do Código de Processo Civil, pelo prazo de **20 (vinte) dias**.

Decorrido o prazo do edital sem comparecimento do requerido ou constituição de advogado, **NOMEIO CURADOR ESPECIAL ao requerido**, a ser exercido pela **Defensoria Pública**, nos termos do art. 72, inciso II, do Código de Processo Civil, devendo esta ser intimada para apresentação de defesa.

3. DA REVELIA DA SUCATARIA

No que se refere à **Sucataria Cearense Ltda.**, observa-se que a contestação apresentada não foi acompanhada do instrumento procuratório, tendo sido determinada a regularização da representação processual por meio da decisão de id 195692028, com **intimação realizada via DJe (id 195692025)**. Contudo, a parte permaneceu inerte, não atendendo à determinação judicial.

Assim, **nos termos do art. 76, §1º, I, do Código de Processo Civil, reconheço a inexistência da contestação apresentada**, razão pela qual **decreto à revelia da requerida**, com as consequências previstas no art. 344 do CPC.

4. DA PROVA PERICIAL

No tocante à **prova pericial**, verifica-se que a parte autora, em manifestação de **id 195692031**, postulou a realização de **perícia na documentação apresentada pelos cartórios**, visando apurar eventual fraude na procuração pública utilizada na alienação do imóvel objeto da demanda.



Referido pleito foi **deferido por ocasião da decisão de saneamento de id 195692028**, na qual **este Juízo reconheceu a necessidade da produção da prova pericial grafotécnica**, diante dos pontos controvertidos delimitados, notadamente para apuração da autenticidade dos documentos que instruíram a lavratura da procuração pública e da escritura pública de compra e venda.

Todavia, uma vez que o requerido **Henrique Lopes de Freitas** ainda não foi validamente citado, **postergo a realização da prova pericial para momento posterior à formação da relação processual**, a fim de resguardar o contraditório e a ampla defesa, possibilitando ao requerido, ou, sendo o caso, ao Curador Especial, o efetivo acompanhamento da produção da prova técnica, bem como a formulação dos requerimentos que entender pertinentes.

5. INTIMAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Quanto ao **Ministério Público**, considerando o lapso temporal decorrido desde a última intimação (id 195692067/195692068; 195692117), **renove-se a vista dos autos**, para manifestação, especialmente acerca do cumprimento das diligências determinadas em relação aos cartórios e a realização da prova pericial. Decorrido o prazo sem manifestação, **certifique-se nos autos**.

6. OFÍCIOS À DELEGACIA E À CORREGEDORIA

No tocante às diligências externas, **reitere-se o ofício anteriormente encaminhado à Delegacia de Defraudações e Falsificações**, solicitando informações acerca das providências adotadas em relação aos fatos narrados nos autos.

Verifica-se, ainda, que **não foi expedido o ofício à Corregedoria-Geral de Justiça**, conforme anteriormente solicitado pelo *Parquet* e determinado ao ID 195692028. Assim, **determino sua imediata expedição**, para ciência e adoção das providências administrativas cabíveis.

Cumpra-se. Expedientes necessários.

Maracanaú/CE, data de inserção da assinatura digital.

Assinado Digitalmente
Juíza de Direito





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 80620269457656

Nome original: inicial.pdf

Data: 14/08/2026 09:06:26

Remetente:

Maria Laete Oliveira de Souza

Comarca de Maracanaú - 3ª Vara Cível

TJCE

Documento: não assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Encaminhamos o ofício processo nº 0005230-77.2007.8.06.0117 para conhecimento e prov
idências.



CLASSIF -

LUCENA, MENESCAL E SILVA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

fls. 2

LMS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA ____ª VARA DA COMARCA DE MARACANAÚ/CE.

COMARCA DE MARACANAÚ
2007.0029.2965-0



**AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO NOTARIAL
(ESCRITURA DE COMPRA E VENDA)**

SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO
COMARCA DE MARACANAÚ

Petição recebida às _____ horas

do dia 14 / 11 / 2007

Responsável pelo recebimento *Perene*

VERA MARIA SAMPAIO MONTEIRO, brasileira, divorciada, médica, CREMEC 896, CPF 013.241.793-68, RG 132.539 – SPSP/CE, residente e domiciliada na Rua Pascoal de Castro Alves, nº 929, Papicu, CEP 60175-575, em Fortaleza/CE, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, propor a presente **AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO NOTARIAL**, em face do **2º Ofício da Comarca de Maranguape/CE** (Cartório Paula Costa), situado na Rua Coronel Antônio Botelho, nº 34, em Maranguape/CE, por seu representante legal; **1º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE** (Cartório Lima Júnior), situado na Rua Major Sales, nº 596, em Uruburetama/CE, por seu representante legal; **Henrique Lopes de Freitas**, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF 732.869.743-15, RG 98010280406 – SSP/CE, residente e domiciliado na Rua São Francisco, nº 03, Jaçanaú, em Maracanaú/CE; e, **Sucataria Cearense Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.112.718/0001-19, com sede na Rua Jacaúna, nº 490, Barra do Ceará, em Fortaleza/CE, por seu representante legal, o que passa a fazer na forma e conteúdo das razões fáticas e jurídicas a seguir alinhadas, que precedem requerimento.

I. ESCORÇO FÁTICO.

A autora, mediante averbação de mandado oriundo da ação de divórcio consensual com seu então marido adquiriu isoladamente a propriedade do seguinte imóvel:

Av. Washington Soares, 1400, sala 707 . Ed. Juridical Center
Edson Queiroz Fortaleza-CE CEP:60811-341
Fone/Fax: 3229-2309 www.lmsadvogados.adv.br

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS OLEGARIO CAVALCANTE PINHEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br>, informe o processo 0005230-77/2007.8.06.0117 e o código fcsjdK6.





fls. 3

"Um terreno no Parque Alto Alegre, situado neste Município, no lugar Pajuçara, distrito de Maracanaú, desta Comarca, constituído pelos lotes um (1), dois (2), três (3), quatro (4), cinco (5), seis (6), sete (7) e oito (8), da quadra trezentos e quatro (304), medindo cento e dez metros (110m00) de frente, por sessenta e seis metros (66m00) de fundos, com todas as suas benfeitorias, pertences, dependências e servidões, limitando-se ao nascente, com a travessa 4; ao Poente, com a travessa 5; ao Norte, com a rua 18; ao Sul, com a rua 19, adquirido em maior porção de compra a firma Ceará Agropecuária e Industrial Ltda, por Escritura Pública de compra e venda de trinta e um (31) de agosto de mil novecentos e sessenta e sete (1967), lavrada neste Cartório, e registrada as folhas 181 do livro 3-M, sob o número de ordem 10.501, deste Registro de Imóveis." (Cartório do 2º Ofício da Comarca de Maranguape/CE (Cartório Paula Costa), situado na Rua Coronel Antônio Botelho, nº 34, em Maranguape/CE).

Em abril de 2006, a autora foi contatada, por telefone, por uma senhora cujo nome não se recorda, que manifestou interesse na aquisição do imóvel acima referido. Na oportunidade, a promotora orientou tal pessoa que procurasse seu irmão Cel. EB RR Sílvia de Magalhães Sampaio e com este tratasse de tal assunto.

Aproximadamente um mês depois, o irmão da autora foi contatado por um senhor, chamado *Ricardo Pereira Silveira*, brasileiro, divorciado, RG 9632-D – CREA/CE, diretor da empresa Sucataria Cearense Ltda (quarta promovida).

Tal pessoa informou ao irmão da autora que havia sido enganado e que adquirira o imóvel acima descrito, através de um vendedor de imóveis, que tinha em seu poder uma "procuração pública" lavrada pela segunda promovida, ou seja, pelo *Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro Civil de Uruburetama/CE*, constante das fls. 279, do livro 002, do dia 16.FEV.2006.

Esta "procuração" outorgava poderes para o terceiro promovido, ou seja, o *Sr. Henrique Lopes de Freitas*, brasileiro, solteiro, comerciante, CPF 732.869.743-15, RG 98010280406 – SSP/CE, com os mais amplos poderes possíveis, inclusive sem necessidade de prestar contas, procedesse à alienação do imóvel já descrito.

Ocorre, Excelência, que alguém, em conluio com o *Sr. Henrique Lopes de Freitas* (terceiro promovido), apresentando documentos inteiramente falsos, compareceu ao *Cartório do 1º Ofício de Uruburetama/CE* (segundo promovido), fazendo-se passar pela autora e, à míngua de qualquer zelo daquele Tabelionato, logrou obter a lavratura da procuração pública já referida.

Para obtenção da procuração pública, o *Sr. Henrique Lopes de Freitas*, em conluio com outra pessoa, forjou uma carteira de identidade e uma carteira de CPF, mas incorrendo nos seguintes equívocos:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS OLEGARIO CAVALCANTE PINHEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br>, informe o processo 0005230-77.2007.8.06.0117 e o código fcsjduke.





- 1º) anotou nos documentos falsos a data de nascimento da autora como sendo 20.NOV.1936, quando na realidade é 29.JAN.1940;
- 2º) colocou na identidade a fotografia de uma senhora de pele escura, quando a autora possui pele clara;
- 3º) anotou nos documentos falsos que os pais da autora seriam *Valberto Santos Monteiro* e *Ana Lúcia Monteiro*, quando na verdade são Osório Moreira Sampaio e Silvia de Magalhães Sampaio. O patronímico Monteiro, na verdade, é de seu marido, com o qual optou por permanecer após o divórcio;
- 4º) consta na procuração que a autora é de "prendas do lar" e que reside em Pentecoste/CE, quando na verdade exerce a profissão de médica e sequer conhece a cidade de Pentecoste/CE; e
- 5º) estranhamente, a assinatura constante na identidade apresentada ao Cartório é absolutamente diferente da que foi aposta no instrumento de procuração, notadamente pela forma que é assinado o pinga da letra "I" e a letra "S".

Além das falsificações dos documentos apontados acima, o próprio Cartório do 1º Ofício de Uruburetama/CE deveria ter atentado para a grafia da assinatura da outorgante, com vistas a evitar a ocorrência de fatos tais o ora trazido ao conhecimento de Vossa Excelência.

As falsificações cometidas pelo Sr. Henrique Lopes de Freitas se estenderam à própria negociação do imóvel com a Sucataria Cearense Ltda (quarta promovida). Não só pela própria venda em si, mas, novamente, pela utilização de outros documentos falsificados, tanto de identidade, como de CPF.

E mais, promoveu-se nova troca de fotografia, não mais de uma senhora negra, mas, sim, de uma outra de pele clara, bem como nova troca da assinatura. Neste ponto se verifica a circunstância mais estranha. A assinatura falsa que consta nesta segunda identidade, igualmente falsa, é exatamente igual àquela que consta na procuração e, como afirmado, diferente da que consta na primeira identidade, fato este que não foi detectado pelo Cartório do 1º Ofício de Uruburetama/CE.

O fato é que o Cartório de Uruburetama deixou-se, de forma flagrante, ser enganado e ludibriado em uma de suas mais importantes missões institucionais, não oferecendo nenhuma segurança jurídica no seu mister.

Estes são os fatos concernentes à propositura da presente demanda, seguindo-se, adiante, a exposição dos fundamentos jurídicos da pretensão da autora.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS OLEGARIO CAVALCANTE PINHEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br>, informe o processo 0005230-77/2007 e o código fcsjduke.





II. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA.

II.1 – Da inexistência do negócio jurídico de outorga de procuração.

A procuração pública lavrada pelo 1º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE (Cartório Lima Júnior), apresentada pelo Sr. Henrique Lopes de Freitas ao proprietário da Sucataria Cearense Ltda, Sr. Ricardo Pereira Silveira, evidenciava os supostos poderes conferidos pela autora ao outorgado, especificamente aqueles relativos à alienação do imóvel descrito acima.

O Sr. Henrique Freitas apresentava-se, assim, como mandatário da proprietária do bem, tendo conduta fictamente respaldada pela regra contida no art. 653, do Código Civil, ora transcrita:

“Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.”

Ocorre que, em face da falsificação acima apontada, inexistente, entre a autora e o terceiro promovido Henrique Freitas, qualquer relação jurídica ou contratual apta a ensejar as consequências jurídicas efetivadas pela avença celebrada por este e a quarta promovida Sucataria Cearense Ltda.

Os negócios jurídicos, como cediço, têm como pressupostos de validade, segundo o art. 104, do Código Civil, agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e forma prescrita ou não defesa em lei. Veja-se, por oportuno, a redação do dispositivo em comento:

*“Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:
I - agente capaz;
II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;
III - forma prescrita ou não defesa em lei.”*

No caso presente, não tendo participado a autora da lavratura da procuração pública que deferiu poderes ao terceiro promovido Henrique Freitas, é de se ter que o negócio jurídico subsumido na procuração é muito mais do que inválido, verificando-se, mesmo, a inexistência de negócio jurídico, haja vista que não apenas inexistente agente capaz, não havendo, de nenhum modo, a figura do agente mandante.

Sobre o tema ora trazido ao conhecimento de Vossa Excelência faz-se imperioso ter em mira a doutrina de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, que assim leciona:

“Ato jurídico inexistente é aquele que a que falta um pressuposto material de sua constituição. Não é o mesmo que nulidade, porque no ato nulo estão presentes os pressupostos de fato, em virtude dos quais o ato

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS OLEGARIO CAVALCANTE PINHEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br>, informe o processo 0005230-77.2007.8.06.0117 e o código fcsjdjke.





negocial chega a formar-se, porém frustra nos resultados, dada a contravenção a alguma disposição de ordem pública.

Analizadas comparativamente as diversas hipóteses, acentuam-se as diferenças. A incapacidade absoluta do agente induz a nulidade do ato, porque há uma declaração de vontade, embora defeituosa. Houve uma emissão volitiva, e, pois, o ato existe; mas é nulo, porque imperfeita aquela. Se em vez de consentimento defeituoso, não tive havido consentimento nenhum, o ato é inexistente. Ao contrário da nulidade, em que a declaração de vontade conduz à ineficácia por desconformidade com as predeterminações legais, a inexistência advém da ausência de declaração de vontade.¹

No mesmo sentido é o entendimento dos Tribunais, tal como se constata da ementa que segue colacionada:

APELAÇÃO CÍVEL – 1) PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO APELO – NÃO IMPUGNAÇÃO DAS AVALIAÇÕES TRAZIDAS AOS AUTOS – PRECLUSÃO DAS DISCUSSÕES DESTES JAEZ – SEARA ESTREIRA – SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA – PRELIMINAR ACOLHIDA – RECURSO PARCIALMENTE NÃO CONHECIDO – 2) NEGÓCIO JURÍDICO BILATERAL COM TERCEIRO – NÃO PARTICIPAÇÃO DA EMPRESA-RECORRIDA – FALTA DE ANUÊNCIA COM TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS OBRIGACIONAIS ENTRE TERCEIRO E RECORRENTE – INEXISTÊNCIA DE NEGÓCIO EM FACE DA EMPRESA SUPPLICADA – NÃO ISENÇÃO DE ADIMPLENTO – 3) MONTANTE RESIDUAL – MEMÓRIA DE CÁLCULO DETALHADA A APELADA – MERA ALEGAÇÃO DO APELANTE – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE ENTREGA À RECORRIDA – INDISPENSABILIDADE DE RESPONSABILIDADE RESSARCITÓRIA – RECURSO IMPROVIDO – 1) Analisando detidamente os embargos monitórios presentes nos autos, verifica-se que as avaliações trazidas aos autos pela empresa-demandante não foram impugnadas, restando preclusas quaisquer discussões deste jaez, não podendo, desta sorte, ser aviadas nesta seara recursal, sob pena de uma indesejosa supressão de instância. Preliminar acolhida. 2) Conforme documentos trazidos pelo recorrente, este entabulou negócio jurídico bilateral com um terceiro, o qual se comprometeu, frente ao apelante, a adimplir as obrigações por este assumidas junto a então apelada. Porém, a empresa-recorrida não participou da negociação havida entre o apelante e o referido terceiro, não anuindo com qualquer transferência de direitos obrigacionais daquele para este último. Ou seja, não manifestou sua vontade para a formação do negócio jurídico celebrado entre o terceiro e o recorrente, negócio este que, assim, não poderá ser reputado existente em face da empresa-suplicada, e não podendo o recorrente se furtar de adimplir respectivo débito. 3) Outro ponto suscitado concerne ao montante residual devido pelo apelante, que alega não ultrapassar R\$ 5.478, 53

¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. Vol. I. 20ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2004. Página 648. (grifou-se)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS OLEGARIO CAVALCANTE PINHEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br>, informe o processo 0005230-77.2007.8.06.0117 e o código fcsjauke.





(cinco mil quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e três centavos). A empresa-apelada trouxe em sua inicial memória de cálculo detalhada de todo o débito do recorrente, o qual por sua vez não comprovou suas parcas alegações, nem mesmo juntando uma singela memória elucidativa dos valores que entende devidos. Não há comprovações documentais ou testemunhais de que as quantias mencionadas pelo apelante tenham sido entregues à recorrida, como forma de eximi-lo de qualquer responsabilidade ressarcitória. Recurso improvido.²

A consequência decorrente da constatação da inexistência do negócio jurídico que redundou na lavratura da procuração apresentada pelo terceiro promovido no momento da alienação do imóvel é o reconhecimento de que tal negócio não é capaz de produzir nenhum efeito, como assenta CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, que, mais uma vez, ilustra os argumentos da autora:

[...] O ato inexistente não pode produzir qualquer efeito, independentemente de um pronunciamento da inexistência. Um contrato de compra e venda de um imóvel de valor superior à taxa legal é nulo se não revestir a forma pública (Código Civil, art. 108), mas o juiz terá de proferir um decreto de nulidade. Faltando, porém, a própria realização do contrato, o juiz poderá, pura e simplesmente, isentar o pseudocomprador de uma prestação.³

Dessa forma, demonstrado, como será durante a instrução processual, que a autora jamais participou da lavratura de procuração pública lavrada pela segunda promovida, ou seja, pelo cartório do 1º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE (Cartório Lima Júnior), tornar-se-á imperioso reconhecer a inexistência do negócio jurídico mandato, e, *ipso facto*, a inexistência de deferimento de poderes ao terceiro promovido Henrique Freitas.

II.2 – Da nulidade da escritura de compra e venda.

Constatado que a procuração pública lavrada pela segunda promovida (1º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE) se trata de negócio jurídico inexistente, chega-se à conclusão de que o suposto outorgado e terceiro promovido Henrique Freitas é agente desvalido de quaisquer poderes para a prática de eventuais atos ou negócios jurídicos em nome da autora, Dra. Vera Maria Sampaio Monteiro.

Para a compreensão da tese que se apresentará a Vossa Excelência, faz-se mister ter em mira a redação do art. 104, do Código Civil, que, mais uma vez, se colaciona:

² TJES – AC 024000019919 – 3ª C.Civ. – Rel. Des. Rômulo Taddei – J. 25.07.2006.

³ Op. cit. pp. 649/650. (grifou-se)





- Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:**
- I - agente capaz;**
 - II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;**
 - III - forma prescrita ou não defesa em lei.**

Assim, a fim de que receba do ordenamento jurídico reconhecimento pleno, e produza todos os seus efeitos, faz-se necessário que o negócio jurídico revista certos requisitos que dizem respeito à pessoa do agente, ao objeto da relação e à forma da emissão de vontade, exigindo-se, como se depreende da leitura do dispositivo transcrito, agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e forma adequada, sob pena de declaração de invalidade.

A Escritura Pública de Compra e Venda lavrada pela primeira promovida, ou seja, pelo Cartório do 2º Ofício da Comarca de Maranguape/CE (Cartório Paula Costa), tendo como partes a autora, representada pelo terceiro promovido Henrique Freitas, e a quarta promovida, Sucataria Cearense Ltda, é ato jurídico inválido, na medida em que não preenche os requisitos estampados na legislação civil.

Com efeito, tratando-se a procuração utilizada na transferência do imóvel de um negócio jurídico inexistente, o agente que, de posse da mesma, tiver praticado quaisquer atos jurídicos, não pode ser admitido de modo a preencher a exigência estampada no inciso I, do art. 104, do Código Civil.

A incapacidade que macula a conduta do terceiro promovido Henrique Freitas é aquela compreendida como falta de legitimidade para a prática de determinado ato jurídico. O agente é civilmente capaz, mas desvalido de poderes para contrair obrigações e assumir direitos em nome de outrem.

Sendo a lavratura de Escritura de Compra e Venda negócio jurídico que exige a manifestação de vontade da parte que pretende alienar, tem-se que o ato apenas pode ser praticado pelo próprio agente ou, por outrem, desde que este esteja dotado de instrumento hábil a legitimar sua conduta em nome daquele, o que, no caso dos autos, não ocorreu.

Essa transmissão de poderes se dá por meio da celebração do contrato de mandato, avença prevista no art. 653, do Código Civil, já mencionado acima. Ora, é cediço que se opera o mandato quando alguém recebe **validamente** de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses.

Quando da prática de atos específicos que alterem o patrimônio do outorgante/mandante, a Lei Civil exige que a procuração concedida ao mandatário lhe conceda poderes especiais para a legitimação da sua conduta, conforme se depreende da análise do art. 661, parágrafo primeiro, que se transcreve:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS OLEGARIO CAVALCANTE PINHEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br>, informe o processo 0005230-77/2007-8.06.0117 e o código fcsjjuke.





Art. 661. (omissis)

§ 1º Para alienar, hipotecar, transigir, ou praticar outros quaisquer atos que exorbitem da administração ordinária, depende a procuração de poderes especiais e expressos.

No caso ora trazido a conhecimento deste Juízo, tem-se que a procuração utilizada pelo terceiro promovido Henrique Freitas lhe concede os específicos poderes para alienar o imóvel descrito acima. Todavia, como fartamente já se demonstrou, tal procuração está viciada, constituindo ato jurídico inexistente, fazendo com que se olvidasse, no momento da lavratura da escritura de compra e venda, a obediência ao requisito da legitimação, ensejador da legitimidade.

Incide no caso, portanto, a regra contida no art. 661, do Código de Processo Civil, que se colaciona:

Art. 662. **Os atos praticados por quem não tenha mandato, ou o tenha sem poderes suficientes, são ineficazes em relação àquele em cujo nome foram praticados, salvo se este os ratificar. (grifou-se)**

Não sendo o terceiro promovido Henrique Freitas detentor de mandato, os atos praticados pelo mesmo não geram efeitos relativamente à autora. Falta-lhe, como restou demonstrado acima, capacidade para a prática do ato, na medida em que não detinha legitimação para alienar o imóvel objeto da avença que redundou na lavratura da escritura de compra e venda.

Tem-se, no caso, a ocorrência do que se denomina nulidade implícita, instituto jurídico pacificado na doutrina nacional, senão veja-se o excerto:

É nulo o ato jurídico quando, em razão do defeito grave que o atinge, não pode produzir o almejado efeito. É a nulidade a sanção para a ofensa à predeterminação legal. Nem sempre, contudo, se acha declarada na própria lei. Às vezes, esta enuncia um princípio, imperativo ou proibitivo, cominando a pena específica ao transgressor, e, então, diz-se que a nulidade é expressa ou textual; outras vezes, a lei proíbe o ato ou estipula a sua validade na dependência de certos requisitos, e, se é ofendida, existe igualmente nulidade, que se dirá implícita ou virtual.⁴

Nesse sentido é o entendimento dos Tribunais, ora expresso por meio da ementa que se colaciona:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADA – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – REALIZAÇÃO MEDIANTE PROCURAÇÃO FALSA – NULIDADE DO NEGÓCIO –

⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. I. 20ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2004. Página 632. (grifou-se)





RECURSO ADESIVO – MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS – VERBA ADEQUADA – RECURSOS IMPROVIDOS – UNÂNIME – É de ser rejeitada a preliminar de cerceamento de defesa por indeferimento de oitiva de testemunha, posto que despicienda qualquer outra prova para o deslinde da controvérsia. **Comprovada a falsidade de procuração que efetuou a venda de imóveis, são nulos todos os negócios que lhe são subsequentes, ainda que de boa-fé o terceiro adquirente.** Não merece ser majorada a verba honorária arbitrada pelo MM. Juiz a quo, quando essa atende aos critérios da moderação e da equidade, consubstanciados no parágrafo 4º, do art. 20, do Código de Processo Civil, tendo em vista que a causa não exigiu maiores esforços do nobre causídico.⁵

Em face do que se sustentou acima, não resta outra alternativa jurídica senão a declaração de nulidade da escritura de compra e venda lavrada pela primeira promovida, ou seja, pelo cartório do 2º Ofício da Comarca de Maranguape/CE, anulando-se, por via de consequência, os documentos que representam o pacto de compra e venda do imóvel descrito acima, permanecendo o mesmo sob o domínio da autora.

III. DO PEDIDO.

Postas as questões fáticas, bem como aduzida a fundamentação jurídica, roga a autora que Vossa Excelência se digne de:

- a) determinar a citação dos réus, nos endereços apontados acima, para que, querendo, contestem a presente ação, no prazo legal, sob pena de revelia e, no caso de não serem encontrados nos endereços indicados, que sejam citados por edital;
- b) deferir a produção de todos os meios de prova em direito admitidos, mormente o depoimento pessoal das partes, depoimento de testemunhas, realização de perícia técnica nos documentos que instruem a petição inicial, vistoria, ofícios, bem como os demais meios instrutórios que se fizerem necessários no decorrer da demanda;
- c) determinar que o Cartório 1º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE apresente traslado da procuração pública de fls. 279, lavrada em 16.fev.2006, bem como os documentos apresentados pela outorgante e outorgado;
- d) determinar que o Cartório do 2º Ofício da Comarca de Maranguape/CE, apresente os traslados referentes ao imóvel registrado às fls. 181 do livro 3-M, sob o número de ordem 10.501, bem como o traslado da escritura pública de compra e venda de imóvel,

⁵ TJDF – AC 19980310022227/DF – 4ª T. Civ. – Rel. Des. Lecir Manoel da Luz – DJU 17.12.2003 – p. 54. (grifou-se)



lavrado às fls. 365/366, do livro 180, datado de 02.mar.2006 e os respectivos documento apresentados pelo alienante, "procurador" e adquirente;

- e) ao final, reconhecer a inexistência jurídica da procuração lavrada pelo 1º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE, e, em decorrência dessa constatação, declarar a nulidade da escritura de compra e venda lavrada pelo 2º Ofício da Comarca de Maranguape/CE;
- f) a condenação dos promovidos nos ônus da sucumbência, especialmente custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em quantia razoável, consoante vosso prudente juízo; e
- g) a intervenção do D. representante do *Parquet* estadual.

À causa o valor de R\$100,00 (cem reais).

Nestes Termos,
Pede e Espera Deferimento.
Maracanaú/CE, 11 de setembro de 2007.

Joaquim Rocha de Lucena Neto
Advogado – OAB/CE 16.042

Giovanni Paulo de V. Silva
Advogado – OAB/CE 8.579

Rol de Documentos:

1. Procuração Judicial;
2. RG, CPF e carteira do CRM da autora;
3. Certidão de nascimento da autora;
4. Contrato de promessa de compra e venda do imóvel em questão, firmado em 07.abr.1968, em favor do então marido da autora;
5. Transcrição do imóvel, datado de 17.jul.1972, em favor do então marido da autora;
6. Transcrição do imóvel, datado de 01.fev.2001, com a averbação do divórcio da autora e com a transferência do imóvel para a sua propriedade isolada;
7. RG e CPF falsos apresentados no Cartório de Uruburetama;
8. RG e CPF falsos apresentados no cartório de Maranguape;
9. RG do réu pessoa física;
10. Procuração pública lavrada pelo cartório de Uruburetama;
11. Escritura pública de compra e venda lavrada pelo cartório de Maranguape;
12. Boletim de ocorrência policial feito lavrar por solicitação da autora.

Local e data supra.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS OLEGARIO CAVALCANTE PINHEIRO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjce.jus.br>, informe o processo 0005230-77.2007.8.06.0117 e o código fcsjdjke.

