



PODER JUDICIÁRIO

Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça

Processo nº: 202503000628155
Interessado: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO
Assunto: COMUNICAÇÃO EXTRAJUDICIAL (COGEX): **Fraude registral – Alienação fiduciária – Documentos falsificados – Qualificação registral**

DECISÃO/OFÍCIO CIRCULAR Nº 47/2025

Trata-se de procedimento administrativo instaurado por meio do Ofício nº 128/2025, encaminhado à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás pelo Juízo da 1ª Vara Federal Cível da Seção Judiciária de Goiás, com o fim de comunicar a ocorrência de possível fraude no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO.

A comunicação tem origem na ação judicial nº 1033350-98.2022.4.01.3500, proposta pela Caixa Econômica Federal em face de Rogério Fernandes Queiroz e Rosi Vânia do Nascimento Fernandes, objetivando a nulidade de documentos falsificados utilizados para cancelar, indevidamente, garantias reais incidentes sobre o imóvel de matrícula nº 114.287, localizado no Residencial Lara Garden, nesta capital.

Consta dos autos que, em 04 de outubro de 2021, foi firmado contrato de financiamento habitacional entre a instituição financeira e os requeridos, com garantia por alienação fiduciária sobre o imóvel mencionado. Em março de 2022, foram levados ao cartório títulos contendo Declaração de Extravio e Termo de Quitação, supostamente emitidos pela Caixa Econômica Federal, que

resultaram nos registros Av-10 e Av-11 da matrícula 114.287, promovendo, respectivamente, o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário e da alienação fiduciária.

Todavia, apurou-se, no âmbito da própria instituição financeira, que os documentos apresentados eram falsificados, não tendo sido emitidos pela CEF nem assinados pela suposta subscritora, funcionária que sequer exercia suas atividades na agência indicada desde o ano de 2015. Constatada a fraude, foi deferida tutela cautelar para impedir novos registros e restabelecer os gravames cancelados.

A sentença proferida em 28 de outubro de 2024, transitada em julgado em 03 de dezembro de 2024 (evento 01), declarou a nulidade dos atos registrais Av-10-114.287 e Av-11-114.287, determinando a retificação da matrícula para o restabelecimento das garantias e o envio de cópia da decisão à Corregedoria-Geral de Justiça para apuração.

O Juízo Federal de origem ratificou tais determinações no despacho de cumprimento de sentença, datado de 25 de março de 2025 (evento 01).

O feito foi encaminhado à Assessoria Correicional, que, por meio da Informação nº 1.504/2025 (evento 03), destacou que, embora não haja imputação direta ao oficial, a qualificação positiva dos títulos falsificados, com consequências concretas sobre o fôlio real, indica a necessidade de apuração objetiva quanto ao cumprimento do dever de qualificação registral, nos termos do artigo 156 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Assim, a Assessoria Correicional sugeriu o envio do expediente à Juíza Corregedora Permanente da comarca de Goiânia/GO, para apuração preliminar, com vistas à coleta de provas e eventual instauração de sindicância, nos termos dos artigos 1.370 e 1.372 do Provimento COGEX nº 145, de 07 de fevereiro de 2025.

O Juízo Auxiliar da Corregedoria, por sua vez, acolheu a sugestão da Assessoria Correicional, recomendando expressamente o encaminhamento do feito à Corregedoria Permanente para apuração objetiva e, se for o caso, instauração de sindicância (evento

03).

É o relatório.

Decido.

A controvérsia posta à análise desta Corregedoria-Geral da Justiça decorre da averbação indevida, em serventia extrajudicial, de documentos posteriormente reconhecidos como falsos por sentença judicial com trânsito em julgado, o que resultou no cancelamento irregular de garantias reais vinculadas a contrato habitacional ativo e inadimplente.

Ainda que não haja, neste momento, elementos suficientes para a responsabilização direta do oficial do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, é inegável que os fatos noticiados comprometem a segurança jurídica do sistema registral, justificando, portanto, a instauração de apuração correicional nos moldes legais e regulamentares.

Ante o exposto, acolho a Informação da Assessoria Correicional (evento 03) e o parecer do 4º Juiz Auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça, para **determinar as seguintes providências**:

I – Expedição de ofício circular às Diretorias do Foro e às serventias extrajudiciais do Estado de Goiás, bem como às **Corregedorias-Gerais da Justiça dos demais Estados da Federação e do Distrito Federal**, com a finalidade de dar ampla divulgação ao conteúdo da presente comunicação, mediante envio de cópia desta decisão e dos documentos constantes do evento 01, recomendando-se que eventuais informações correlatas sejam encaminhadas à Diretoria do Foro da Comarca de Goiânia/GO, para acompanhamento centralizado e eventual desdobramento investigativo.

II – Remessa dos autos, por meio da ferramenta “diligência”, à Diretoria do Foro da Comarca de Goiânia/GO, para que promova a **apuração preliminar** prevista no artigo 1.370 do Provimento COGEX nº 145, de 07 de fevereiro de 2025, mediante

requisição de esclarecimentos e documentos ao delegatário responsável pelo 1º Registro de Imóveis da referida comarca, Sr. Igor França Guedes, com o objetivo de formar juízo acerca da necessidade de arquivamento ou, em sendo o caso, da instauração de sindicância, nos termos dos artigos 1.372 e seguintes do mesmo diploma normativo.

III – Encaminhamento dos autos à Divisão de Gerenciamento de Estatística – DGE, para as anotações cabíveis no sistema de controle estatístico desta Corregedoria.

IV – Suspensão do presente feito, pelo prazo de 30 (trinta) dias, a fim de aguardar a conclusão da apuração preliminar a ser promovida no âmbito da comarca de origem.

V – Transcorrido o prazo mencionado, com ou sem manifestação, **remetam-se os autos à Assessoria Correicional** para reanálise e adoção das providências cabíveis.

À Secretaria-Executiva.

GABINETE DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA, em Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador MARCUS DA COSTA FERREIRA

Corregedor-Geral da Justiça em substituição ao Corregedor do Foro Extrajudicial

ASSINATURA(S) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 109902312585 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202503000628155 (Evento nº 5)

MARCUS DA COSTA FERREIRA

CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Assinatura CONFIRMADA em 11/07/2025 às 16:03





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 401202514086010

Nome original: 10333509820224013500_2179062163_Ofício.pdf

Data: 27/03/2025 18:20:15

Remetente:

TATIANA CRUZ BEZERRA

SJGO - 1ª VARA

Tribunal Regional Federal da 1ª Região

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Ofício nº 128 2025, extraído dos autos 1033350-98.2022.4.01.3500



Justiça Federal da 1ª Região
PJe - Processo Judicial Eletrônico

27/03/2025

Número: 1033350-98.2022.4.01.3500**Classe: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL****Órgão julgador: 1ª Vara Federal Cível da SJGO****Última distribuição : 29/07/2022****Valor da causa: R\$ 2.192.559,00****Assuntos: Alienação Fiduciária****Segredo de justiça? NÃO****Justiça gratuita? NÃO****Pedido de liminar ou antecipação de tutela? SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (AUTOR)				
ROGERIO FERNANDES QUEIROZ (REU)		GUILHERME DO AMARAL PEREIRA (ADVOGADO)		
ROSI VANIA DO NASCIMENTO FERNANDES (REU)		GUILHERME DO AMARAL PEREIRA (ADVOGADO)		
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
2179062163	27/03/2025 18:13	Ofício	Ofício	Interno

Documento id 2179062163 - Ofício



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Estado de Goiás
1ª VARA

Ofício nº 128/2025

27 de março de 2025

Processo 1033350-98.2022.4.01.3500

Autor AUTOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

Réu REU: ROSI VANIA DO NASCIMENTO FERNANDES, ROGERIO FERNANDES QUEIROZ

Exmo. Senhor,

Encaminho em anexo a sentença (ID 2154873939) proferida nos autos em epígrafe, para as apurações que se fizerem necessárias acerca da fraude realizada no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO.

Informo que o processo tramita no sistema Processo Judicial Eletrônico - PJe e que os documentos poderão ser acessados mediante as chaves de acesso informadas abaixo, no endereço do PJe: "<http://pje1g.trf1.jus.br/pje-web/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>".

Anexo: Sentença ID 2154873939, Certidão de trânsito em julgado, Despacho ID 2177115855.

Atenciosamente,

RODRIGO ANTONIO CALIXTO MELLO
JUIZ FEDERAL SUBSTITUTO

Ao
Excelentíssimo Senhor Corregedor do Tribunal de Justiça de Goiás
Desembargador Marcus da Costa Ferreira

Documentos associados ao processo

Título	Tipo	Chave de acesso**
Petição inicial	Petição inicial	22072918310321600001233415432
1. Tutela de urgencia	Inicial	22072918314541200001233415436



Assinado eletronicamente por: RODRIGO ANTONIO CALIXTO DE PINA GOMES MELLO - 27/03/2025 18:13:18
<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25032718131875100000018674713>
Assinado digitalmente por: AM PEREIRA BARBOSA, ANALISTA JUDICIÁRIO, em 31/03/2025 às 15:59.
Número do documento: 25032718131875100000018674713

Num. 2179062163 - Pág. 1

Para validar este documento informe o código 104253653894 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

2. PROCURACAO	Procuração	22072918314541200001233415437
3. CONTRATO	Documento Comprobatório	22072918314541300001233415439
4. EMAIL CESAV	Documento Comprobatório	22072918314541300001233415440
5. Resposta do Cartório	Documento Comprobatório	22072918314541300001233415441
6. Documentos obtidos com o CRI - baixa de alienação	Documento Comprobatório	22072918314541300001233415442
7. PLANILHA DE EVOLUCAO	Documento Comprobatório	22072918314541300001233415443
8. EMAIL AGENCIA 0007	Documento Comprobatório	22072918314541300001233415444
9. EMAIL MONICA MOREIRA ALVES	Documento Comprobatório	22072918334139000001233415445
10. NOTICIA CRIME PROTOCOLADA	Documento Comprobatório	22072918314541300001233415446
Informação de Prevenção	Informação de Prevenção	22080117585672100001236293939
Comprovante de recolhimento de custas	Comprovante de recolhimento de custas	22080208332011200001236979939
Comprovante custas	Comprovante de recolhimento de custas	22080208354966200001236979942
Decisão	Decisão	22080214355274100001238151468
Citação e intimação	Citação (Outros)	22080415103709300001243514436
Intimação	Intimação	22080415071985500001243514437
Intimação	Intimação	22080415130930500001243514438
Diligência	Certidão de Oficial de Justiça	22080809544486700001247213981
1033350-98.2022.4013500 Rosi	Certidão de Oficial de Justiça	22080810055558200001247323434
Certidão de devolução de mandado	Devolução de Mandado	22081119351499200001256561453
Ciente Oficial 1 CRI Goiania	Documento Comprobatório	22081119393630100001256561454
Procuração/Habilitação	Procuração/Habilitação	22081816075898800001268358478
Procuração/Habilitação	Procuração/Habilitação	22081816085414000001268378951
Juntadeprocura çã o - RogerioeRosi	Petição intercorrente	22081816092314600001268378957
procuração - Rogerio - Rosi	Procuração	22081816092314600001268378960
Manifestação	Manifestação	22082911594038500001282865937
Ciência da decisão - Rogerio e Rosi	Manifestação	22082912000610400001282865938
Manifestação	Manifestação	22090518174495800001293817453
Manifestação	Manifestação	22090518203520100001293817459
Petição intercorrente	Petição intercorrente	22090608510911200001294306442
Manifestação sobre efetivação	Petição intercorrente	22090608523360800001294306444
certidao atual rogerio	Documento Comprobatório	22090608514760500001294306445
Certidão	Certidão	22090613474216700001295096461
1033350-98.2022.4.01.3500 oficio cartorio	Ofício	22090613494398900001295096463
Ato ordinatório	Ato ordinatório	22090617381976900001295791433



Certidão	Certidão	22090617404113000001295791435
Manifestação	Manifestação	22092115075877700001315993943
Comprovante custas	Comprovante de recolhimento de custas	22092115084653800001315993948
Aditamento à inicial	Aditamento à inicial	22092615052051400001321781444
1. Ação declaratória de nulidade	Aditamento à inicial	22092615142909100001321799978
Procuração/Habilitação	Procuração/Habilitação	23012011035618600001448177063
habilitação - rogerio	Petição intercorrente	23012011042974200001448177070
procuração Rogério e VANIA	Procuração	23012011051270100001448177078
Despacho	Despacho	23013016401385400001459671064
Certidão	Certidão	23013018455952400001459914072
Citação	Citação	23020115152977000001463267554
Ato ordinatório	Ato ordinatório	23042614335633400001579616562
Ato ordinatório	Ato ordinatório	23042614335633400001579616562
Certidão	Certidão	23042614363475600001579616564
Manifestação	Manifestação	23052617470632700001624660554
Manifesta provas	Manifestação	23052617483424100001624660558
Despacho	Despacho	23070623345439100001683821647
Certidão	Certidão	23070811281359400001685773177
Renúncia de mandato	Renúncia de mandato	23072511402614100001709621233
Renúncia à Procuração - ROGERIO E ROSI	Renúncia de mandato	2307251142225300001709621235
Manifestação	Manifestação	23080715034630100001729598739
2022.0049938-Autos Principais-até fls. 78-2023.07.28	Inquérito policial	23080715135528900001729619748
Intimação polo passivo	Intimação polo passivo	23080814284150500001731931258
Despacho	Despacho	23100516082576500001828597370
Certidão	Certidão	23100614304656400001830437861
Manifestação	Manifestação	23111013543516900001886595870
pedido de compensação	Petição intercorrente	23111013552430100001886595873
Certidões. OP.JF.SP. 5026834-36.2018.4.03.6100. 01-02-2023.	Documento Comprobatório	23111013552430100001886595878
Cessão. USS, HSB, RFQ. 09-11-2023.	Documento Comprobatório	23111013552430100001886617329
RESENHA - Caso Proc. 00.0670068-3. Honorários Advocatícios. Agosto.2019	Documento Comprobatório	23111013552430100001886617332
Sentença Tipo A	Sentença Tipo A	24102815203252600002134285832
Certidão de Intimação	Certidão de Intimação	24102815203424800002135009095
Certidão de Trânsito em Julgado	Certidão de Trânsito em Julgado	25012114165029300002147205880
Ato ordinatório	Ato ordinatório	25012114253523800002147206086
Ato ordinatório	Ato ordinatório	25012114253523800002147206086
Certidão de Intimação	Certidão de Intimação	25012114253856600002147208577
Despacho	Despacho	25032518142037500000016421511
Certidão de Intimação	Certidão de Intimação	25032518142224600000018067487
Intimação	Intimação	25032717074137500000018661717



Documento id 2179062163 - Ofício





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Informações Processuais

Código de rastreabilidade: 401202514086011

Nome original: 1033350-98.2022.4.01.3500_favoritos.pdf

Data: 27/03/2025 18:20:15

Remetente:

TATIANA CRUZ BEZERRA

SJGO - 1ª VARA

Tribunal Regional Federal da 1ª Região

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Ofício nº 128 2025, extraído dos autos 1033350-98.2022.4.01.3500



Justiça Federal da 1ª Região
PJe - Processo Judicial Eletrônico

27/03/2025

Número: 1033350-98.2022.4.01.3500**Classe: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL****Órgão julgador: 1ª Vara Federal Cível da SJGO****Última distribuição : 29/07/2022****Valor da causa: R\$ 2.192.559,00****Assuntos: Alienação Fiduciária****Segredo de justiça? NÃO****Justiça gratuita? NÃO****Pedido de liminar ou antecipação de tutela? SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado		
CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF (AUTOR)				
ROGERIO FERNANDES QUEIROZ (REU)		GUILHERME DO AMARAL PEREIRA (ADVOGADO)		
ROSI VANIA DO NASCIMENTO FERNANDES (REU)		GUILHERME DO AMARAL PEREIRA (ADVOGADO)		
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo	Polo
2154873939	28/10/2024 15:20	Sentença Tipo A	Sentença Tipo A	Interno
2167477682	21/01/2025 14:16	Certidão de Trânsito em Julgado	Certidão de Trânsito em Julgado	Interno
2177115855	25/03/2025 18:14	Despacho	Despacho	Interno



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Goiás
1ª Vara Federal Cível da SJGO

SENTENÇA TIPO "A"

PROCESSO: 1033350-98.2022.4.01.3500

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

POLO ATIVO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

POLO PASSIVO: ROGERIO FERNANDES QUEIROZ e outros

REPRESENTANTES POLO PASSIVO: GUILHERME DO AMARAL PEREIRA - GO42403

SENTENÇA

Cuida-se de ação proposta sob o procedimento comum pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** em face de **ROGÉRIO FERNANDES QUEIROZ**, portador do CPF 006.147.751-67, e **ROSI VÂNIA DO NASCIMENTO FERNANDES**, portadora do CPF nº 037.808.121-77, IGOR FRANÇA GUEDES – OFICIAL TITULAR DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS – 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA e ESTADO DE GOIÁS.

Alega a parte autora, em síntese, que: a) ROGÉRIO FERNANDES QUEIROZ e ROSI VÂNIA DO NASCIMENTO FERNANDES contraíram financiamento habitacional em 04/10/2021, contrato nº 144441644350-0, para aquisição do apartamento 1300 no Residencial Lara Garden, localizado na Rua T-61, Setor Bueno, em Goiânia, registrado sob a matrícula nº. 114.287, no CRI da 1ª Circunscrição de Goiânia; b) ante a inadimplência, deu-se início à execução extrajudicial e retornou do cartório uma exigência informando que “Após analisarmos a matrícula do imóvel n. 114287, constatou-se que, especificamente na Av. 10 e Av. 11, houve um Cancelamento de Cédula de Crédito Imobiliário e um Cancelamento de Alienação Fiduciária. Assim, fica impossibilitado o prosseguimento da diligência de intimação dos mutuários conforme solicitado.”; c) identificou, no dia 09/06/2022, que o contrato nº 144441644350-0 contraído pelos requeridos ROGÉRIO FERNANDES QUEIROZ e ROSI VÂNIA DO NASCIMENTO FERNANDES em 04/10/2021 estava sem garantia; d) Junto ao Cartório Imobiliário da 1ª Circunscrição de Goiânia identificou-se que foram apresentados em MARÇO/2022 documentos para baixa de alienação e CCI. Foram obtidos junto ao CRI cópia de documentos que transcrevem uma Declaração e um Termo de Quitação emitidos supostamente pela CAIXA em 15 e 10/03/2022, respectivamente, ambos da Ag. José Seabra/BR, assinados por Mônica Moreira Alves; e) tais documentos não têm validade visto que o contrato está ativo e inadimplente; f) A certidão atualizada da matrícula 114.287 demonstra o cancelamento da CCI e da Alienação Fiduciária nos Av-10 e Av-11-114.287, respectivamente; g) a suposta representante da CAIXA que figura como subscritora dos documentos é empregada da CAIXA – Mônica Moreira Alves, matrícula c072.708, atualmente lotada na Ag. Planalto/DF; h) o Gerente Geral da agência José Seabra onde



Assinado eletronicamente por: EDUARDO PEREIRA DA SILVA - 28/10/2024 15:20:32

<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24102815203252600002134285832>

Assinado digitalmente por: ANA PEREIRA BARBOSA, ANALISTA JUDICIÁRIO, em 31/03/2025 às 15:39.

Número do documento: 24102815203252600002134285832

supostamente foi emitida a baixa, informou que eles desconhecem a emissão de tais documentos e a empregada Monica não atua na agência desde 2015; i) verificou-se que a assinatura da empregada constante no documento apresentado junto CRI não coincide com a da coleta, conforme declaração assinada pelo gerente da agência José Seabra de que não corresponde à assinatura da empregada; j) apurou-se que os referidos documentos não foram emitidos pela CAIXA, bem como não foram assinados pela empregada Mônica; k) os documentos apresentados para a baixa da alienação fiduciária são totalmente falsos; l) o Cartório se recusou a receber o ofício da CAIXA em que relata a fraude e informou que não pode realizar nenhum registro na certidão do imóvel a não ser de forma judicial ou caso o proponente do contrato compareça junto com representante Caixa para tal situação.

Postula a concessão da medida de urgência de natureza cautelar (inaudita altera pars), para: a) determinar ao CRI da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia que se abstenha de realizar qualquer registro/averbação de disposição, transferência, cessão, dentre outros, do imóvel objeto da matrícula 114.287, que teve o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário e a baixa da alienação fiduciária dada em favor da CAIXA no contrato habitacional nº 1.4444.1644350-0, por meio de documentos fraudados; b) determinar ao CRI que restabeleça os R-7-114.287 e Av-8-114.287, uma vez que os documentos fraudados informaram falsamente a quitação da dívida e autorizaram o cancelamento do ônus.

Junta procuração e documentos.

O pedido de tutela cautelar antecedente foi deferido para determinar ao CRI da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia que se abstenha de realizar qualquer registro/averbação de disposição, transferência, cessão, dentre outros, do imóvel objeto da matrícula 114.287, bem como para que restabeleça, por ora, os R-7-114.287 e Av-8-114.287, mantendo-se ônus respectivo.

Foi determinada, inicialmente apenas a citação dos réus ROGÉRIO FERNANDES QUEIROZ e ROSI VÂNIA DO NASCIMENTO FERNANDES, na forma do art. 306, do CPC, para contestar o pedido e indicar as provas que pretende produzir.

Os réus foram regularmente citados, não tendo apresentado contestação.

Às fls. de Id. 1279224251 - Pág. 1 os réus requereram a juntada de procuração e a habilitação no processo e às fls. de Id. 1293818260 - Pág. 1 eles manifestaram ciência da decisão prolatada nos autos, e informaram que não se opõem ao bloqueio do imóvel.

A CEF aditou a tutela cautelar antecedente, tendo apresentado o pedido principal. Alega que: a) a declaração apresentada pelos requeridos ao Cartório como sendo da CAIXA é falsa e não representa a realidade, porque, como demonstrado, a dívida dos requeridos não foi paga; b) inexistente vontade manifestada pela CAIXA, tratando-se, pois, de ato inexistente; c) o ato registral baseado em documento que não existe, tendo como causa um título inválido formal e materialmente, não pode prevalecer; d) os requeridos intimados, não se opuseram ao bloqueio do imóvel; e) com a falsificação dos documentos, os requeridos fizeram o CRI incorrer em erro, cancelando a alienação fiduciária – que era a forma de garantia do contrato nº 1.4444.1644350-0; f) deve ser reconhecida e declarada a nulidade dos atos registrares, devendo sua nulidade produzir efeitos *ex tunc*, para fins de retornar ao estado anterior, qual seja, de existência da vigência da cédula de crédito e que a CAIXA permaneça com a garantia de alienação fiduciária e possa promover a execução extrajudicial, ante a inadimplência.

Pede, ao final, que: a) seja reconhecida e declarada a inexistência/invalidade/nulidade da Declaração de extravio da cédula com a solicitação para cancelamento da CCI nº 1.4444.1644350-0 e a Carta de anuência – Liberação de alienação com Termo de quitação, documentos apresentados pelos requeridos, que serviram para os registros nulos Av-10-114.287 e Av-11-114.287; b) seja reconhecida e declarada a nulidade dos atos registrares praticados pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO, que, no dia



Documento id 2154873939 - Sentença Tipo A

30/03/2022, averbou o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1644350-0 - Série 1021; e averbou o cancelamento da alienação fiduciária relativa ao contrato nº 1.4444.1644350-0, tudo na matrícula 114.287 (Av-10-114.287 e Av-11-114.287); c) seja reconhecida e declarada, que com as nulidades dos atos registrares acima identificados, a situação das partes volta ao estado anterior; d) se ao final restar identificados indícios de ilegalidade dos atos praticados pelo Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO, que seja oficiada a Corregedoria do TJGO para a devida e regular apuração.

Junta procuração e documentos.

No despacho de Id. 1472104390 - Pág. 1 foi determinada a retificação do polo passivo para manter exclusivamente Rogério Fernandes Queiroz e Rosi Vânia do Nascimento Fernandes.

A CEF juntou aos autos cópia do inquérito policial IP nº. 2022.0049938, versando sobre a suposta prática de estelionato qualificado cometido, em tese, por Rogério Fernandes Queiroz e Rosi Vânia do Nascimento Fernandes, relacionado a documento supostamente emitido pela CEF de baixa de alienação fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis.

As partes não manifestaram interesse na produção de outras provas.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Preliminar:

O valor atribuído à causa pela autora foi de R\$2.192.559,00 (dois milhões, cento e noventa e dois mil, quinhentos e cinquenta e nove reais), que corresponde ao valor do saldo devedor do contrato de financiamento realizado entre a autora e os réus para a aquisição de imóvel.

O art. 292, § 2º, do CPC dispõe o seguinte:

§ 3º O juiz corrigirá, de ofício e por arbitramento, o valor da causa quando verificar que não corresponde ao conteúdo patrimonial em discussão ou ao proveito econômico perseguido pelo autor, caso em que se procederá ao recolhimento das custas correspondentes.

No caso, a ação possui natureza declaratória de nulidade de atos jurídicos e de obrigação de fazer, consubstanciada na determinação de retificação de atos registrares. Trata-se de afastamento de atos jurídicos, que não possui valor econômico estimável.

Em sentido análogo é o entendimento do Tribunal Regional Federal da 1ª Região:

"PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO. BAIXA DE HIPOTECA E OUTORGA DE ESCRITURA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. FIXAÇÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONTEÚDO ECONÔMICO INESTIMÁVEL. APRECIÇÃO EQUITATIVA. ART. 85, §8º, DO CPC. POSSIBILIDADE. SUCUMBÊNCIA DA PARTE APELANTE. OBRIGAÇÃO DA CONSTRUTORA DE PROVIDENCIAR A ESCRITURA DEFINITIVA. PREVISÃO CONTRATUAL. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.

1. A controvérsia devolvida ao exame desta Corte versa sobre a existência de sucumbência



Assinado eletronicamente por: EDUARDO PEREIRA DA SILVA - 28/10/2024 15:20:32

<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24102815203252600002134285832>

Assinado eletronicamente por: ART PEREIRA BARBOSA, ANALISTA JUDICIÁRIO, em 31/03/2025 às 15:39.

Número do documento: 24102815203252600002134285832

Num. 2154873939 - Pág. 3

Para validar este documento informe o código 104253853894 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

da parte ora apelante, o que ensejaria o dever de suportar o pagamento de honorários advocatícios, bem como sobre a incidência, no caso concreto, do art. 85, §8º, do CPC (fixação dos honorários por equidade), em ação que tem como objeto a pretensão de baixa de hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro e a conseqüente a outorga da escritura em favor do comprador, na hipótese em que a parte autora tenha quitado o financiamento do imóvel decorrente de contrato de promessa de compra e venda firmada junto à construtora.

2. Na espécie dos autos, não obstante tenha sido atribuído à causa o valor do imóvel gravado com hipoteca (R\$ 649.963,44 - seiscentos e quarenta e nove mil novecentos e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos), a ação possui natureza de obrigação de fazer, consubstanciada na pretensão de baixa de hipoteca incidente sobre imóvel autônomo, consubstanciando-se em afastamento de ato jurídico que não possui valor econômico estimável. Ademais, o objeto da ação é de simples resolução, pois sustentada em jurisprudência consolidada neste Tribunal e sumulada pelo Superior Tribunal de Justiça (Súmula 308/STJ: "a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel."). Logo, o valor resultante dos honorários sucumbenciais fixados na origem (10% sobre o valor da causa), afigura-se desproporcional no caso concreto, em dissonância com os parâmetros fixados nas alíneas do §2º do art. 85 do CPC, merecendo reforma a sentença recorrida no ponto.

3. É assente que "a sucumbência, para fins de arbitramento dos honorários advocatícios, tem por norte a aplicação do princípio da causalidade, de modo que a parte que suscitou instauração do processo deverá suportar os ônus sucumbenciais" (AgInt no REsp 1849703/CE, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/03/2020, DJe 02/04/2020). Na espécie, a apelante deu causa à propositura da ação, uma vez que os autores foram obrigados a pleitear judicialmente o cancelamento da hipoteca incidente sobre o imóvel por eles adquirido, uma vez que, mesmo após a quitação integral do valor da compra, não conseguiram obter junto ao Cartório de Registro de Imóveis o registro da escritura definitiva, pois a construtora havia ofertado o imóvel em garantia hipotecária no contrato de mútuo celebrado com a Caixa.

4. Ademais, a sentença recorrida não determinou à construtora apelante a responsabilidade de efetuar algum tipo de pagamento com relação às despesas cartorárias decorrentes da transmissão de propriedade aos autores, devendo ser compreendida tão somente no sentido de que a construtora ora apelante se abstenha de trazer embaraços na realização da escritura pública. Por conseguinte, deve aplicar-se a cláusula 9.3 do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes.

5. No caso dos autos, não sendo possível mensurar o proveito econômico obtido, por tratar-se o pedido de obrigação de fazer envolvendo pedido de baixa de hipoteca, devem os honorários ser fixados por equidade, afigurando-se razoável a condenação das rés ao pagamento de honorários advocatícios à parte autora no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), pro rata, nos termos do art. 85, §8º, do CPC. 6. Apelação a que se dá parcial provimento, nos termos do item 5.

(AC 1062625-72.2020.4.01.3400, JUIZ FEDERAL PAULO RICARDO DE SOUZA CRUZ (CONV.), TRF1 - QUINTA TURMA, PJe 22/06/2022 PAG.)"

Assim, corrijo, de ofício e por arbitramento, o valor da causa, atribuindo-lhe o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais).

Mérito:



Assinado eletronicamente por: EDUARDO PEREIRA DA SILVA - 28/10/2024 15:20:32

https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24102815203252600002134285832

Número do documento: 24102815203252600002134285832

Assinado digitalmente por: ART PEREIRA BARBOSA, ANALISTA JUDICIÁRIO, em 31/03/2025 às 15:39.

Para validar este documento informe o código 104253853894 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Conforme alegado pela autora e não refutado pelos réus, a CEF firmou com os réus em 04/10/2021 o contrato de financiamento habitacional nº 144441644350-0 para aquisição do apartamento 1300 no Residencial Lara Garden, localizado na Rua T-61, Setor Bueno, em Goiânia, registrado sob a matrícula nº 114.287, registrado no CRI da 1ª Circunscrição de Goiânia. Em março de 2022 foram apresentados documentos para baixa de alienação, consistindo em CCI Declaração e um Termo de Quitação, sendo que os referidos documentos não foram emitidos pela CEF, bem como não foram assinados pela empregada Mônica, que subscreveu. A CEF fez investigação, tendo constatado que os documentos apresentados para a baixa da alienação fiduciária são totalmente falsos.

Em razão da falsidade, foi instaurado inquérito policial para apuração do crime de estelionato praticado pelos réus.

Os réus, embora citados, manifestaram-se cientes da decisão de tutela cautelar concedida, e informaram que não se opõem ao bloqueio do imóvel. Não apresentaram contestação, não tendo, portanto, refutado qualquer informação apresentada pela autora.

A autora juntou cópia do contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário, assinado por representantes da CEF e pelos réus (Id. 1243899253).

O contrato foi levado para execução extrajudicial, tendo retornado do cartório uma informação de que houve cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário e cancelamento do ato de alienação fiduciária (Id. 1243899254 e Id. 1243899255).

A Declaração supostamente emitida por uma gerente de atendimento da CEF em 15/03/2022, solicitando o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário CCI nº 1.444.1644350-0, foi considerada falsificada pela CEF (Id. 1243899256 - Pág. 1).

Foi elaborado, também um Termo de Quitação emitido pela mesma suposta gerente de atendimento da CEF em 10/03/2022, no qual consta que os réus Rogério Fernandes Queiroz e Rosi Vânia do Nascimento Fernandes efetuaram o pagamento integral do contrato nº 1.444.1644350-0, no valor de R\$2.067.120,00, com a solicitação de quitação do contrato e baixa dos apontamentos no cartório (Id. 1243899256). O referido Termo de Quitação também foi considerado falsificado pela área competente da CEF.

Conforme consta da planilha de evolução da dívida, o contrato realmente não foi quitado, estando as prestações em aberto desde 10/01/2022, com saldo devedor acima de dois milhões de reais (Id. 1243899257).

A autora confirmou que a funcionária Mônica Moreira Alves não figura no quadro de lotação da Agência 007 (agência de onde teriam saído os documentos) desde 14/03/2015.

A referida funcionária declarou o seguinte: *“não reconheço e não assinei nenhum documento inerente ao financiamento em nome de Rogerio Fernandes Queiroz, contrato 1.4444.1644350-0. Ademais, fui transferida da agência 0007 José Seabra em março de 2015, e, hoje estou lotada na Agência 0002 – Planalto, onde assino somente os ofícios e contratos que são firmados nesta agência (0002 – Planalto)”*. (Id. 1243899259).

Na comunicação encaminhada à Polícia Federal a CEF informa que o ato fraudulento não foi realizado dentro da unidade da CEF (Id. 1243899260).

Os elementos constantes dos autos são suficientes para se concluir que os documentos levados ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia são falsos, o que leva à nulidade do ato registral de cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário constante da Av-8 na matrícula nº 114.287, realizado em 30/03/2022 por



meio da Av-10-114.287, e do ato registral de cancelamento de alienação fiduciária constante do R-7-114.287, realizado em 30/03/2022 por meio da Av-11-114.287 na referida matrícula do imóvel, nos termos do art.166 do Código Civil .

Ante o exposto, **julgo procedente** o pedido, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I do CPC, para: a) reconhecer a nulidade da Declaração de extravio da CCI – Cédula de Crédito Imobiliário e solicitação para cancelamento da CCI nº 1.4444.1644350-0, bem como a nulidade da “Carta de anuência – Liberação de Alienação”, apresentados ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia; b) declarar a nulidade dos atos registrares Av-10-114.287 e Av-11-114.287, praticados no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO, de averbação em 30/03/2022 do cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1644350-0 - Série 1021 (Av-10-114.287), e de averbação do cancelamento da alienação fiduciária relativa ao contrato nº 1.4444.1644350-0 (Av-11-114.287), todos na matrícula 114.287; c) reconhecer o estado do contrato (ainda em vigor), conforme informado neste processo pela autora, tendo a CEF com credora fiduciária do imóvel descrito no contrato.

Intime-se o oficial do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, IGOR FRANÇA GUEDES, por mandado, para que efetue a retificação dos atos registrares, nos termos da presente sentença, e a averbação da decisão contida nesta sentença.

Oficie-se a Corregedoria do Tribunal de Justiça de Goiás acerca da fraude realizada no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO, enviando cópia da presente sentença, para as apurações que se fizerem necessárias.

Condeno os réus no pagamento das custas e dos honorários advocatícios, os quais fixo em R\$ 3.000,00 (três mil reais), *pro rata*, nos termos do art. 85, §§2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Registre-se, publique-se e intime-se.

Sentença NÃO sujeita ao reexame necessário.

Interposto recurso, intime-se o recorrido para apresentar contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias e, após, remetam-se os autos ao e. Tribunal Regional Federal da 1ª Região.

Com o trânsito em julgado, nada sendo requerido no prazo de 15 (quinze) dias, arquivem-se.

Goiânia, data e assinatura por meio eletrônico.

Eduardo Pereira da Silva

Juiz Federal Substituto



Documento id 2167477682 - Certidão de Trânsito em Julgado



Seção Judiciária do Estado de Goiás
1ª Vara Federal da SJGO

PROCESSO: 1033350-98.2022.4.01.3500

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

REU: ROSI VANIA DO NASCIMENTO FERNANDES, ROGERIO FERNANDES QUEIROZ

CERTIDÃO

Certifico que a sentença transitou em julgado em 03/12/2024.

Goiânia, 21/01/2025.

Ariane Carvalho Coelho
Analista Judiciário - Mat. 53103



Assinado eletronicamente por: ARIANE CARVALHO COELHO - 21/01/2025 14:16:50

<https://pje1g.trf1.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25012114165029300002147205880>

Assinado digitalmente por: ARI PEREIRA BARBOSA, ANALISTA JUDICIÁRIO, em 31/03/2025 às 15:39.

Número do documento: 25012114165029300002147205880.

Para validar este documento informe o código 104233853894 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>



Seção Judiciária do Estado de Goiás
1ª Vara Federal da SJGO

PROCESSO: 1033350-98.2022.4.01.3500

CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

REU: ROSI VANIA DO NASCIMENTO FERNANDES, ROGERIO FERNANDES QUEIROZ

DESPACHO

Cumpra-se os termos da sentença (ID2154873939), procedendo:

- a intimação do oficial do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, IGOR FRANÇA GUEDES, por mandado, para que efetue a retificação dos atos registrais, nos termos da presente sentença, e a averbação da decisão contida nesta sentença;

- expedição de ofício à Corregedoria do Tribunal de Justiça de Goiás acerca da fraude realizada no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia/GO, enviando cópia da presente sentença, para as apurações que se fizerem necessárias.

Realizadas as diligências e nada mais sendo requerido, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

Goiânia, data e assinatura por meio eletrônico.

RODRIGO ANTONIO CALIXTO MELLO
JUIZ FEDERAL SUBSTITUTO



ASSINATURA(S) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 104255653894 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202503000628155 (Evento nº 1)

ARI PEREIRA BARBOSA

ANALISTA JUDICIÁRIO

DIVISÃO DE PROTOCOLO E GERENCIAMENTO DE SISTEMAS ADMINISTRATIVOS - CGJ

Assinatura CONFIRMADA em 31/03/2025 às 15:59

