

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ DA VARA DA
FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE LAURO DE FREITAS - BAHIA**

O **ESTADO DA BAHIA**, pessoa jurídica de direito público interno, por seu Procurador *ex lege*, firmado abaixo, com endereço funcional na sede da Procuradoria Geral do Estado, localizada na 3.^a Avenida, n.º 370, Centro Administrativo da Bahia, CEP 41.745-005, Salvador, Bahia, vem perante V. Exa. propor

**AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA E
CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEL C/C
RECONHECIMENTO DE DOMÍNIO**

em face de **AIRTON GASPAR BITTENCURT XAVIER DE MOURA**, brasileiro, empresário, CPF 482.313.985-20, casado com **ISABELLE COUTINHO RIBEIRO MOURA**, brasileira, administradora de empresas, CPF 866.036.555-00, ambos residentes e domiciliados à Rua Tiradentes, nº 92, 2º Andar, Centro, CEP 44850-000, Morro do Chapéu – BA ou, ainda, à Rua José Marcelino, Casa 280, Centro, CEP 44850000, também em Morro Do Chapéu - BA; **JOSÉ DILANEU BARBOSA**, brasileiro, comerciante, CPF 020.755.395-53, casado com **MARIESE DÓRIA BARBOSA**, brasileira, do lar, CPF 046.773.265-50, ambos residentes e domiciliados na Rua Don Bosco, 12, Ap. 105, Nazaré, CEP 40.040-000, Salvador-Bahia; e **ANTONIO CARLOS DÓRIA DE SOUZA SANTOS**, brasileiro, solteiro, CPF 083.119.275-53, residente e domiciliado no Condomínio Cleriston Andrade, s/n, 3ª Etapa, Bloco 2, Ap. 105, Centro, CEP

42.700-000, Lauro de Freitas – Bahia, pelas razões e motivos que passa a expor:

I - DOS FATOS. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL E DA RESPECTIVA CADEIA REGISTRAL.

A presente ação diz respeito à dominialidade e à cadeia registral de uma propriedade rural denominada Fazenda Capiarara, localizada no Município de Lauro de Freitas, Bahia.

O mencionado imóvel integra uma área maior de 675.700 m², correspondentes a duas glebas cujo domínio útil era de propriedade de Heraldo Batista Lima e esposa e o domínio direto pertencente à Prefeitura Municipal de Salvador, com dimensões correspondentes a 99.200 m² (gleba nº 300) e 576.500 m² (gleba nº 301), tendo sido incorporada ao domínio do Estado da Bahia por meio da já concluída ação de desapropriação de nº 0021589-27.1986.8.05.0001, proposta contra os seus verdadeiros proprietários (conf. cópia dos autos de desapropriação e da respectiva carta de sentença - doc. 01).

As mencionadas glebas estão compreendidas na poligonal de 16.612.652 m² declarados de utilidade pública pelo Decreto Estadual nº 25.988, de 12 de dezembro de 1977, localizados nos Municípios de Salvador e Lauro de Freitas, sendo que uma delas (**a gleba nº. 301, com área de 576.500 m², denominada Fazenda Capiarara**) será utilizada em obra de grande envergadura para a infraestrutura urbana do Estado – atendendo-se, assim, aos fins expostos pelo referido decreto expropriatório¹ (cuja cópia integral se

¹ “Decreto nº 20.988, de 12 de dezembro de 1977

Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, uma área de terra situada nos Municípios de Lauro de Freitas e Salvador, neste Estado e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições e por fundamento das disposições do Decreto-Lei nº 3.345, de 23 de julho de 1941,

DECRETA:

Artigo 1º - Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação, uma área de 16.612.652 m², com as especificações e demais benfeitorias nelas situadas, tais como, reservas, mananciais e serviços básicos que lhe são inerentes, situado nos Municípios de Salvador e Lauro de Freitas, neste Estado e que se acha compreendido dentro das linhas demarcatórias dos limites a seguir descritos:

encontra no já mencionado **doc. 01**), ou, senão, ao menos, a uma outra finalidade pública, de natureza similar²).

A obra em questão é denominada “Via Metropolitana” e consubstancia-se em trecho de anel rodoviário de 11,20 quilômetros, composta por duas faixas por sentido, por onde devem passar 16 mil veículos diariamente, e que está sendo construída entre o KM-18,5 da BA-526 e o KM-8,5 da BA-099. Além de melhorar a mobilidade na região, vai induzir um novo vetor de desenvolvimento, permitindo o planejamento de ocupação adequada do solo ao seu entorno e a criação de um novo acesso à cidade de Lauro de Freitas (conf. cópia Contrato de Concessão 01/2010, respectivo Termo Aditivo, fotos e notícias anexas - **doc. 02**).

Ocorre que, ao mapear a área, inclusive com vistas a identificar as propriedades privadas passíveis de desapropriação, o Estado da Bahia se deparou com um fato inesperado.

Com efeito, apresentaram-se como supostos proprietários da área denominada Fazenda Capiarara as pessoas que estão sendo requeridas na presente demanda, quais sejam: Airton Gaspar Bittencourt Xavier de Moura, casado com Isabelle Coutinho Ribeiro Moura; José Dilaneu

(...)

Artigo 2º - **O terreno de que se trata o artigo anterior, destinar-se-á à execução de planos de renovação urbana e habitacional, compreendendo implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e outros serviços públicos.**

Artigo 3º - Fica a Procuradoria Geral do Estado autorizada a efetivar a desapropriação, pela via amigável ou judicial, utilizando, para tanto, os recursos financeiros fornecidos pela Secretaria do Saneamento e Desenvolvimento Urbano.

Artigo 4º - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, em 12 de dezembro de 1977,

ROBERTO FIGUEIRA SANTOS

WALTER RODENBURG RIBEIRO SANCHES” (grifos aditados).

² Na esteira do entendimento jurisprudencial sobre o tema, que foi, recentemente, incorporado do direito legislado, pelo art. 5º, § 6º, do Decreto-Lei nº. 3.365/41, com a nova redação que lhe deu a MP nº 700, de 08 de dezembro de 2015, segundo a qual:

Art. 5º (omissis).

§ 6º Comprovada a inviabilidade ou a perda objetiva de interesse público em manter a destinação do bem prevista no Decreto expropriatório, o expropriante deverá adotar uma das seguintes medidas, nesta ordem de preferência:

I - **destinar a área não utilizada para outra finalidade pública;**

Barbosa, casado com Mariese Dória Barbosa e Antonio Carlos Dória de Souza Santos, na proporção de 90% para o primeiro e 05% para os demais.

Os pretensos proprietários apresentaram **matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Lauro de Freitas tombada sob nº 20.095, de 07 de agosto de 2009, que por sua vez teria sua origem na Matrícula nº 10.249 (157.369) do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador - BA.** Nessas matrículas consta que o imóvel em questão possui área de 720.000,00m². Acrescente-se que o bem está aparentemente inscrito no cadastro imobiliário do município de Lauro de Freitas sob nº 4093.02136.0000 e no Cadastro de Imóvel Rural do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA com nº 000.060.090.549-0.

Pois bem. Ocorre que a cadeia sucessória apresentada na Matrícula de nº 20.095 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Lauro de Freitas **conflita com aquela apresentada pelo Estado da Bahia para o ajuizamento do processo de desapropriação de nº 0021589-27.1986.8.05.0001**, o que conseqüentemente leva à conclusão da sua nulidade, assim como nula também é aquela que lhe antecedeu, conforme se verificará em detalhes a seguir.

1.1. DA CADEIRA SUCESSÓRIA DA FAZENDA CAPIARARA, APRESENTADA PELO ESTADO DA BAHIA NOS AUTOS DA AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO Nº 0021589-27.1986.8.05.0001:

Como mencionado no tópico anterior, a cadeia sucessória apresentada pelos Réus conflita com outra constante de processo de desapropriação ajuizado no ano de 1978 pelo Estado da Bahia.

Em ambas a Fazenda Capiarara passou a pertencer, a partir de janeiro de 1957, a Luiz Raimundo Tourinho Dantas e sua esposa Nícia Maria Valente Dantas. Quanto a isso não há discrepância.

No entanto, **a transferência seguinte aponta divergência.**

O Quadro 1 apresenta a síntese da situação e revela o que ocorreu: a) na documentação do Estado da Bahia, Luiz Raimundo Tourinho Dantas vendeu o domínio útil de uma área um pouco menor, no ano de 1962, para Heraldo Batista Lima, **com indicação completa dos dados da escritura pública;** b) na documentação fornecida por Airton Gaspar Bittencourt Xavier, Luiz Raimundo Tourinho Dantas teria vendido o domínio pleno de uma área um pouco maior, no ano de 1979, para José dos Santos, **sem indicação completa dos dados da escritura pública.** Veja-se:

Tabela 1. Síntese do conflito de titulação da Fazenda Capiarara.

CADEIA SUCESSÓRIA ESTADO DA BAHIA	CADEIA SUCESSÓRIA AIRTON GASPAR BITTENCOURT XAVIER
Em 31 de janeiro de 1962 , Luiz Raimundo Tourinho Dantas e sua esposa vendeu o domínio útil da Fazenda denominada Capiarara, com área de 576.500m ² , para Heraldo Batista Lima . Registro no Livro 3-E, sob o nº. 10.524, fls. 81, 3º Ofício de Imóveis da comarca do Salvador. Escritura pública nas notas do 2º Ofício da Capital, Livro 388, fls. 115 a 117 , com data de 31/01/1962.	Em 9 de março de 1979 , Luiz Raimundo Tourinho Dantas e sua esposa teria vendido o domínio do <i>sítio Capiarara, com área de 72 hectares</i> para José dos Santos . Registro na matrícula nº. 10.249, em 3 de julho de 1979, no R-02, 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca do Salvador. Escritura pública nas notas do 1º Ofício da Capital, sem indicação de livro e a folha , com data de 9/03/1979.

A verdadeira cadeia sucessória apresentada pelo Estado da Bahia se baseia nos autos do processo de desapropriação nº 0021589-27.1986.8.05.0001, tramitado na 5ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Salvador (conforme já mencionado), bem como nas Matrículas de nº 6.645 e de nº. 10.524 mantidas no 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Salvador (conferir respectivas certidões - **doc. 03**), que se passa a expor a seguir:

- **31 de janeiro de 1962** – **Luiz Raimundo Tourinho Dantas** e sua esposa venderam o **domínio útil** da Fazenda denominada Capiarara, com área de 576.500m², para **Heraldo Batista Lima**. Registro no Livro 3-E, sob o nº.10.524, fls. 81, do 3º Ofício de Imóveis da comarca do

Salvador. Escritura pública nas notas do **2º Ofício da Capital, Livro 388, fls. 115 a 117**, com data de 31/01/1962. O registro anterior a este consta na transcrição de nº 6.645, Livro 3-C, fls. 56, em 8 de janeiro de 1957, cartório do 3º Ofício de Imóveis da Comarca do Salvador.

- **8 de junho de 1978 – O Estado da Bahia** ajuíza ação de desapropriação contra **Heraldo Batista Lima e esposa**, tendo por um dos objetos a “gleba 300-A, com área de 576.500,00m²”, **área descrita como aforada** e com poligonal indicada em anexo à ação, com o objetivo de implantar o Projeto Cajá.
- **15 de junho de 1978** – As partes comunicam ao juízo **composição** em torno do preço da indenização, “**no valor de Cr\$8.743.750 (oito milhões, setecentos e quarenta e três mil, setecentos e cinquenta cruzeiros e quarenta centavos)**, valor atribuído à gleba 301 do Projeto Cajá, denominada Fazenda Capiarara, com área de 576.500m²”, **e pedem homologação por sentença. A homologação ocorreu e o processo foi encerrado.**

Os autos do processo evidenciam que a lide já foi encerrada, com o devido trânsito em julgado. Saliente-se que já foi expedida, por mais de uma vez, a respectiva carta de sentença, sem que se tenha logrado êxito no respectivo registro, até que se deparou com a situação a seguir exposta.

1.2. DA CADEIA SUCESSÓRIA DA MATRÍCULA Nº 10.249 (157.369) DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE SALVADOR E DA MATRÍCULA Nº 20.095 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAURO DE FREITAS.

De acordo com os registros das Matrículas nº 10.249 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador, e da Matrícula de nº 20.095 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da

Comarca de Lauro de Freitas (conferir respectivas certidões - doc. 04), é possível extrair a seguinte cadeia sucessória suposta:

- **9 de março de 1979** – **Luiz Raimundo Tourinho Dantas** e sua esposa **Nícia Maria Valente Dantas** teriam vendido a **José dos Santos** o Sítio Capiarara), nos termos da escritura pública, com data já referida, lavrada nas notas do tabelião do 1º Ofício desta Capital. **O registro não indica o livro e a folha.** O registro da compra e venda ocorreu na matrícula 10.249, em 3 de julho de 1979, no R-01, cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca da capital. A matrícula nº 10.249 indica o seguinte registro anterior: registro 6.645, Livro 3-C, fls. 56, em 8 de janeiro de 1957, cartório do 3º Ofício de Imóveis da comarca do Salvador.
- **27 de abril de 1979 (ou seja, aproximadamente 50 dias depois)** – **Soheides Pedreira de Oliveira** teria adquirido de **José dos Santos** o imóvel (sítio Capiarara) por compra e venda, nos termos da escritura pública, com data já referida, supostamente lavrada nas notas do tabelião do 1º Ofício desta Capital. **O registro, entretanto, não indica o livro e a folha.** O registro da compra e venda ocorreu na matrícula 10.249, em 3 de julho de 1979, no R-02, cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca da capital. A matrícula nº 10.249 indica o seguinte registro anterior: registro 6.645, Livro 3-C, fls. 56, em 8 de janeiro de 1957, cartório do 3º Ofício de Imóveis da comarca do Salvador.
- **12 de junho de 1979 (isto é, aproximadamente 45 dias depois do segundo registro)** - **José Carlos Ferraz Ribeiro** teria adquirido de **Soheides Pedreira de Oliveira** a fração de 50% do imóvel (sítio Capiarara) por compra e venda, nos termos da escritura pública, com data já referida, lavrada nas notas do tabelião do 1º Ofício desta Capital. **O registro não indica o livro e a folha.** O registro da compra e venda

ocorreu na matrícula 10.249, em 3 de julho de 1979, no R-03, cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca da capital.

- **29 de julho de 2009 (enfim, aproximadamente 45 dias depois do terceiro registro) - Airton Gaspar Bittencourt Xavier de Moura e sua esposa Isabella Coutinho, Jose Dilaneu Barbosa e sua esposa Mariese Doria Barbosa e Antonio Carlos Doria de Souza** teriam adquirido o imóvel (sítio Capiarara) por compra e venda, na proporção de 90%, 5% e 5% respectivamente, nos termos da escritura pública lavrada nas Notas do tabelionato da comarca de Amélia Rodrigues, livro 33, fls. 122 e 123, aos supostos proprietários **Soheides Pedreira de Oliveira e José Carlos Ferraz Ribeiro**. O registro da compra e venda ocorreu mediante abertura da matrícula 20.095, em 7 de agosto de 2009, no R-01, cartório do Registro de imóveis da comarca de Lauro de Freitas. A matrícula indica como registro anterior a matrícula nº10.249, no cartório do 2º Ofício de Imóveis da comarca do Salvador.
- **24 de julho de 2015 – em virtude de decisão proferida pela Corregedoria Geral de Justiça, em 21 de janeiro de 2014, no bojo da sindicância de nº. 18.156/2013, instaurada em razão de pedido de providências 00012.54.2012.0000 firmado pelo Conselho Nacional de Justiça, foi encerrada a matrícula 10.249 e aberta a matrícula 157.369** do 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca da capital, fato esse averbado à margem das mencionadas matrículas (AV-05/10.249 e AV-01/157.369). Esse fato, contudo, não foi averbado à margem da matrícula 20.095 do Cartório do Registro de Imóveis da comarca de Lauro de Freitas.

Em síntese, **a transcrição sob o nº 10.524, no Livro 3-E, sob o nº.10.524, fls. 81, do 3º Ofício de Imóveis da comarca do Salvador, ora apresentada pelo Estado da Bahia, dispõe que Luiz Raimundo Tourinho Dantas vendeu o domínio útil de uma área um pouco menor que a área total do Sítio Capiarara, no ano de 1962, para Heraldo Batista Lima, com indicação completa dos dados da escritura pública. Já as Matrículas**

10.249 (157.369) e 20.095, apresentadas por Airton Gaspar Bittencourt Xavier (e outros), informam que Luiz Raimundo Tourinho Dantas teria vendido o domínio pleno de uma área um pouco maior, no ano de 1979, para José dos Santos, sem indicação completa dos dados da escritura pública.

Relevante salientar que o imóvel identificado na matrícula nº 10.249 (157.369), com área de 72 hectares, sofreu averbação de uma poligonal, em 04 de agosto de 2009 (AV-01), momento em que foi também definido como imóvel próprio, contrariando a informação de origem de que é foreiro ao Município de Salvador.

Vale ressaltar, também, que a comparação entre a poligonal elaborada pela CONDER (poligonal da área CONDER - **doc. 05**), traçada com base nos dados dispostos no registro original do imóvel (transcrições de nº 6.645 e de nº. 10.524 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Salvador), e a poligonal traçada com base nesses dados constantes da averbação mencionada (poligonal traçada com base nos dados constantes da Matrículas 10.249 e 20.095 - **doc. 06**) positivamente trataram-se da mesma gleba.

Portanto, fácil concluir que, de duas uma: a) ou estaríamos diante de uma sobreposição de títulos, o que não é o caso, como se verá; ou b) uma das cadeias é viciada.

Digno de nota, ainda, é o encerramento da matrícula nº. 10.249 em virtude da mencionada sindicância de nº. 18.156/2013, instaurada em razão de pedido de providências 00012.54.2012.0000 firmado pelo Conselho Nacional de Justiça. Esse encerramento causa estranheza, na exata medida em que a referida matrícula já deveria ter sido encerrada, quando da abertura da matrícula 20.095 no Cartório de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas.

Causa maior estranheza, também, o fato de que, ao se solicitar ao 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca da Capital uma

certidão atualizada de ônus relativa à mencionada matrícula 10.249, tem-se a apresentação de duas certidões relacionadas ao mesmo número de matrícula, sendo que uma delas tem conteúdo inteiramente distinto dos fatos descritos nesta ação (i.e., **referem-se substancialmente a outro imóvel e a outras pessoas**): um terreno urbano, situado na Rua do Céu, nº. 10, com 110 m2, pertencente originariamente a José Guilherme dos Santos e esposa, posteriormente adjudicado ao herdeiro José Guilherme dos Santos Filho, o qual, por sua vez, alienou a Sra. Valdete Maria Freire.

Por último, de maneira definitiva e conclusiva, **o Tabelionato do 1º Ofício de Salvador declarou que, revendo os livros daquela unidade, verificou que não existe escritura pública datada de 09 de março de 1979 tendo como comprador o Sr. José dos Santos. Ou seja, o título que teria dado origem à matrícula de nº. 10.249 não existe.** E mais: a **serventia declarou também que não estão arquivadas naquelas notas todas as demais escrituras mencionadas na matrícula 10.249** (Ofício do Tabelionato do 1º Ofício de Salvador - **doc. 07**). De salientar que, a matrícula de nº. 10.249 do Cartório do 3º Ofício de Imóveis de Salvador é que serviu de causa para a abertura da matrícula de nº. 20.095, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis de Lauro de Freitas.

Conclusão: **a matrícula de nº. 10.249, à margem da qual se efetuou os registros da Fazenda Capiarara, assim como aquela(s) que se segue (m), é viciada e, inequivocamente, houve nulidade na elaboração dos registros, visto que levados à efeito por meio de títulos inexistentes em sua origem.** É o que a seguir se passa a expor.

II – DO VÍCIO NO REGISTRO DA MATRÍCULA 10.249 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE SALVADOR. DA NULIDADE DE PLENO DIREITO DA LEI 6.739/79.

2.1. ALGUMAS PALAVRAS SOBRE O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO.

É cediço que o Direito Brasileiro, em matéria de aquisição derivada do direito real da propriedade imobiliária, perfilhou o sistema romano, **adotando a teoria do título e do modo**. Desse modo, a aquisição derivada de bens imóveis se desdobra em dois momentos: 1º) o acordo de vontade do alienante e do adquirente, normalmente por instrumento público; e 2º) o registro do título translativo no Registro de Imóveis.³ Quer isso dizer que sem registro não se torna possível adquirir *inter vivos* a propriedade de bem imóvel (art. 1.245, §§ 1º, 2º, do CC).

Dito de outro modo, não basta o título para gerar efeito translativo (v. g., escritura pública, instrumento particular, carta de sentença e formal de partilha), **sendo assim determinante o modo aquisitivo, ou seja, o registro**.

Agora, pois bem. Se isso por um lado é verdade, por outro lado, não menos verdadeiro é o fato de que o **título é a origem da transmissão da propriedade, servindo-lhe, assim, de lastro e fundamento jurídico. Nesse sentido, inclusive, pontua Cristiano Chaves, ao afirmar que “o modo concretiza a atividade iniciada no título, ao dotar de eficácia real aquilo que apenas pertencia ao mundo das obrigações.”**⁴

Portanto, é curial ressaltar que o registro não conduz em nosso sistema a uma presunção absoluta e indestrutível da propriedade, de modo que a validade e eficácia do registro sempre será condicionada à validade e eficácia do próprio título.

Por isso mesmo é absolutamente correto afirmar que **qualquer vício que se apresente no negócio jurídico originário poderá, a qualquer tempo, contaminar o registro, acarretando a perda da “aparente” propriedade pelos adquirentes sucessivos**.

³ VIANA, Marco Aurélio da Silva. Comentários ao novo código civil: direitos reais. Vol. XVI. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 118.

⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil – direitos reais. 10. ed. Salvador: Editora Jus Podivm, 2014, p. 317.

Os vícios originários do título são insanáveis e transmitem-se junto à cadeia de adquirentes. A aparência registral sempre estará sujeita à realidade jurídica, portanto.

Nesse sentido, filia-se o art. 1.247 do Código Civil, ao prestigiar a possibilidade de o particular, verdadeiro proprietário, promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade dos títulos, com a cumulação sucessiva do pedido de cancelamento do registro.

É justamente essa a medida que ora se pleiteia.

2.2. DO CABIMENTO DA MEDIDA INTENTADA COMO DECORRÊNCIA DA PRETERIÇÃO DE SOLENIDADE REPUTADA ESSENCIAL À VALIDADE DOS ATOS DE REGISTRO.

Conforme acima relatado, a cadeia sucessória da matrícula 10.249 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador – assim como da matrícula 157.369 - contém inconsistência grave a partir da transmissão do bem imóvel de Luiz Raimundo Tourinho Dantas ao Sr. José dos Santos. Isto porque **a escritura pública de 09 de março de 1979, supostamente lavrada nas notas do Tabelião do 1º Ofício de Salvador, é inexistente, assim como também o são as escrituras mencionadas nos registros R-02 e R-03 da referida matrícula (R03 e R-04 da matrícula 157.369)**, conforme atesta a declaração exarada pelo Del. José Antônio D. Dantas, Tabelião do 1º Ofício da Comarca de Salvador (conf. certidão passada pelo Ofício do Tabelionato do 1º Ofício de Salvador, já mencionada - **doc. 07**).

Desta forma, dúvidas não há quanto à falsidade das informações constantes dos registros da Matrícula 10.249 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador, razão pela qual **são nulos de pleno direito, assim também como nula é a referida matrícula e qualquer outra que lhe segue, como a matrícula 157.369**. Via de consequência, **inconteste é também a nulidade do registro e da respectiva Matrícula nº 20.095 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da**

Comarca de Lauro de Freitas, haja vista foi aberta com base nas premissas falsas da Matrícula nº 10.249 do 2º Ofício de Salvador.

Com efeito, **por falta de título que os legitime, os registros imobiliários são plenamente nulos, pouco importando a ausência de má-fé dos demandados.**

De fato, a simples ausência de escritura devidamente lavrada, na forma da lei, é o bastante para que o registro não subsista.

Isso porque, em, em atenção ao art. 166, inciso V, do Código Civil de 2002 (que corresponde ao art. 145, inciso IV, do Código Civil de 1916), tem-se por nulo o ato jurídico quando for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade, senão veja-se:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

(...)

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

E, na hipótese dos autos, uma das solenidades essenciais seria a efetiva escrituração dos sucessivos atos de alienação de imóvel que a parte demanda sustenta terem sido realizados por meio dos registros descritos no R-01, R-02 e R03, todos de 03 de julho de 1979, levados a efeito na matrícula de nº. 10.249 (correspondentes aos R-02, R-03 e R-04 da matrícula 157.369) do cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Salvador, assim como o R-01, de 7 de agosto de 2009, da Matrícula nº 20.095 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas, conforme certidões acostadas aos presentes autos (**doc. 04**).

Desta forma, **é imperativo que seja decretada a nulidade das escrituras ali descritas, assim como dos respectivos registros das matrículas acima indicadas, com os seus conseqüentes cancelamentos**

nos cartórios de imóveis correspondentes, conforme dispõem os artigos 216 e 250, ambos da Lei 6.015/73, que versa sobre registros públicos:

Art. 216 - O registro poderá também ser retificado ou **anulado** por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução. (grifos aditados)

...

Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:

I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;

Portanto, busca-se também obter deste Juízo uma sentença transitada em julgado para que se possa promover ao cancelamento dos registros e das respectivas matrículas, visto que todos eles baseados em títulos inexistentes e informações falsas.

III – DA DOMINIALIDADE DA ÁREA EXPROPRIADA. DO MOMENTO DA EXPROPRIAÇÃO DO BEM.

Conforme relatado, o Estado da Bahia moveu ação de desapropriação para fins de interesse público sobre a grande área (na qual se inclui a gleba denominada Fazenda Capiarara), com a finalidade de ali realizar planos de renovação urbana e habitacional, no qual se incluía a implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e outros serviços públicos. E, atualmente, a área está sendo especificamente destinada a dar seguimento às obras da Via Metropolitana. O processo teve seu seguimento normal, tendo sido o proprietário (Heraldo Batista Lima) devidamente indenizado à época (tudo conforme se verifica dos autos da ação de desapropriação 0021589-27.1986.8.05.0001 – **doc. 01**).

Entretanto, mesmo findo o processo expropriatório, o Estado da Bahia vem encontrando resistência tanto para imitir-se na posse do bem,

como até mesmo para registrar a sua propriedade, haja vista que, como descrito nos itens 1.2 e 2.2, os Réus se dizem proprietários tendo por base um título de origem manifestamente nulo. Isto tem embargado toda e qualquer iniciativa do Estado de exercer a dominialidade sobre bem objeto da presente ação.

Tal situação não deve prosperar, pois, no presente caso, a desapropriação e a decorrente transmissão da propriedade sobre o bem em favor do Estado se operaram desde o momento em que a justa indenização foi paga, conforme entendimento da mais abalizada doutrina, como se verá a seguir.

3.1. ALGUMAS PALAVRAS SOBRE AS FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE: ORIGINÁRIA E DERIVADA.

Para se determinar em que momento se consuma a desapropriação (com a conseqüente aquisição da propriedade por parte do ente expropriante), mister se faz conhecer a diferenciação doutrinária entre a aquisição originária e a aquisição derivada.

Conforme lição da civilística, os direitos nascem quando se concretizam as respectivas relações jurídicas. Ou seja, constituindo-se a relação jurídica, o sujeito ativo adquire o direito ou outro poder.

Ocorre que o nascimento (ou constituição) e a aquisição do direito são fenômenos distintos, conquanto geralmente simultâneos (tal como a assertiva anterior parece anunciar).

Toda constituição de direitos implica em sua aquisição, já que não existe direito sem sujeito. Mas a recíproca não é necessariamente verdadeira, visto que é possível e até frequente que se adquiram direitos já anteriormente constituídos, tal como ocorre na aquisição derivada, hipótese em

que alguém recebe um direito de outrem⁵ (por exemplo, a aquisição do direito de propriedade por meio de um contrato de compra e venda).

A aquisição de direitos, portanto, pode ser: a) *originária*, quando não decorre de prévia relação jurídica entre o atual titular do direito e o anterior, não havendo transmissão entre eles, tal como ocorre com a ocupação de *res nullius* ou de *res derelictae* (CC, art. 1.263) e com a usucapião (CC, art. 1238); ou b) *derivada* quando existe uma relação jurídica entre o titular anterior (transmitente) e o atual (adquirente), dizendo-se, assim, *translativa*, quando o direito permanece íntegro (v.g., cessão de crédito, compra e venda de imóvel), ou *constitutiva*, se implica na criação de outro direito (v.g., constituição de usufruto (CC, art. 1225, V) ou de servidão de proprietário (CC, art. 1225, III).⁶

Ao comentar sobre a desapropriação, Diógenes Gasparini explica sobre a forma de aquisição originária:

“A aquisição diz-se originária quando é direta; independe de interposta pessoa. O adquirente, sem que alguém lhe transfira a propriedade, torna seu determinado bem. Não há, por conseguinte, qualquer ato de transmissão ou transferência da propriedade para o adquirente; este alcança o domínio como se a propriedade nunca tivesse pertencido a alguém e como se fosse a primeira aquisição.”⁷

Da mesma forma, José Carlos de Moraes Salles entende que:

“Na aquisição originária não há transmissão por interposta pessoa. A aquisição é direta, fazendo o adquirente seu o bem apropriado, sem que este lhe seja transmitido por outrem. São exemplos de aquisição originária a ocupação, a especificação e a acessão, bem como a **desapropriação**.”⁸ (grifos aditados)

⁵ AMARAL, Francisco. *Direito Civil. Introdução*. 5. ed. Rio de Janeiro: Renovar, p. 175.

⁶ AMARAL, Francisco. *Direito Civil. Introdução*. 5. ed. Rio de Janeiro: Renovar, p. 177.

⁷ GASPARINI, Diógenes. *Direito Administrativo*. 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2004. P. 668.

⁸ SALLES, José Carlos de Moraes. *A desapropriação à luz da doutrina e da jurisprudência*. 3 ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1995. p. 442.

O referido autor segue, conceituando o modo de aquisição derivada:

“Na aquisição derivada, ao contrário, verifica-se um ato de transmissão, em virtude do qual a propriedade é transferida para os adquirentes. Exemplos: a transcrição (em se tratando de bens imóveis) e a simples tradição (no que concerne aos bens móveis).”⁹

Sobre a forma de aquisição derivada já se falou no item 2.1, quando se abordou o sistema dual de aquisição derivada da propriedade imobiliária e no qual se baseia o direito brasileiro (i.e., do *título* e do *modo*).

Interessa, nesse tópico, abordar a desapropriação como uma forma de aquisição originária.

Tal como qualquer outro direito, a aquisição da propriedade se dá de maneira originária quando a *causa* que atribui a propriedade a alguém não se vincula a qualquer título anterior, ou seja, não procede, não deriva de título precedente e, conseqüentemente, não é dependente de outro. Diz-se, assim que **a desapropriação é forma de aquisição originária porque ela é, por si mesma, suficiente para instaurar a propriedade em favor do Poder Público, independentemente de qualquer vinculação com o título jurídico do anterior proprietário.**¹⁰

Não há dúvidas de que a desapropriação é um modo originário de aquisição da propriedade, como inclusive entende doutrina esmagadora¹¹. **Esta diferença é primordial para se determinar o exato**

⁹ *Idem.*

¹⁰ MELLO, Celso Antonio Bandeira de. Curso de direito administrativo. 22. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. P. 837

¹¹ “Otto Mayer assim se pronuncia a respeito da expropriação: ‘*Resulta, pés, evidente que em Ella, tal como estas leyes la conciben, el acto administrativo se apodera de la propiedad de la cosa directamente y con una fuerza originaria; no se trata de una sucesión em el derecho de um autor*’. Pontes de Miranda perfilha idêntico ponto de vista: ‘O demandado não é A, dono do bem, mas quem é, no momento, o dono do bem – isto é, aquele que vai perder a propriedade. Por isso mesmo, a perda acontece ainda que tenha corrido o pleito contra quem não era o dono: a desapropriação apanha o bem; e desliga-o de qualquer apropriação desde esse momento, o que põe em evidência o caráter absoluto da eficácia desapropriativa. Por isso mesmo, quando a lei diz que ‘os bens expropriados, uma vez incorporados à

momento em que se concretiza a desapropriação e conseqüentemente se constitui o direito que por meio dela se visa a alcançar, assim como a sua aquisição.

É sobre o que se falará no próximo tópico.

3.2. DO PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO. CONSUMAÇÃO DA DESAPROPRIAÇÃO DO BEM IMÓVEL. DESNECESSIDADE DE TRANSCRIÇÃO DO TÍTULO TRANSLATIVO EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

Conforme inteligência do art. 5º, XXIV da Constituição Federal¹², a desapropriação se consuma com o depósito em juízo ou com o pagamento da justa indenização¹³. Segundo a doutrina:

“J. M. de Carvalho Santos, afirma que ‘a indenização prévia, de acordo com o texto constitucional, é essencial para dar fundamento legal à transmissão da propriedade, e, como conseqüência, **a sua perda só se torna efetiva pela indenização do respectivo valor, fixado, na falta de acordo, por arbitramento**’.

Antão de Moraes refere-se à questão nos seguintes termos: **‘Aí está, portanto, o momento em que se opera a transmissão da propriedade: é quando, paga ou depositada a indenização, se**

Fazenda Pública, não podem ser objeto de reivindicação’, não fere os princípios: *a priori*, tal reivindicação estaria excluída; e está excluída a reivindicação quando o Estado não o adquira. A aquisição posterior é originária; nada tem com o proprietário anterior, que perdeu a propriedade’. (...) Ebert Chamoun também entende que a desapropriação é modo originário de aquisição da propriedade. São suas palavras: ‘ora, se a desapropriação é modo de perda da propriedade, é óbvio que é também modo de aquisição da propriedade’. (SALLES, José Carlos de Moraes. *Op. cit.* p. 442 e 443). **“A aquisição da propriedade pela desapropriação é originária. Com efeito, não há na desapropriação quem transmita a propriedade, sendo, por conseguinte, bastante em si mesma para assegurar, em prol do Estado o domínio de certo bem, independente de qualquer vinculação com o título jurídico do então proprietário (...).** Mesmo na desapropriação amigável tem-se igual entendimento, dado que o expropriante e o expropriado ajustam seus interesses apenas em relação à indenização, às condições de pagamento e à transferência da posse. Vê-se que **não há acerto quanto à transferência do domínio; esta é imposta unilateralmente pelo expropriante** (RDA, 123:288 e RT, 760:434). Daí a natureza originária da desapropriação” (GASPARINI, Diógenes. *Op. cit.* P. 668/669).

¹² “XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição”.

¹³ GASPARINI, Diógenes. *Op. cit.* P. 678.

expede, em favor do expropriante, o mandado de imissão de posse’.

Diogo de Figueiredo Moreira Neto, por seu turno, esclarece: **‘de qualquer forma, a desapropriação só se pode dizer consumada no momento em que o expropriado recebe a importância do valor da indenização ou esta lhe é consignada judicialmente; só neste instante estação cumpridos os dois requisitos constitucionais examinados’**¹⁴ (grifos aditados).

Assim, inclusive, é como vem entendendo a jurisprudência pátria, a exemplo do julgado do TJSC, cuja ementa se transcreve abaixo:

INTERDITO PROIBITÓRIO. DESAPROPRIAÇÃO. JUSTA E PRÉVIA INDENIZAÇÃO. É o pagamento da indenização que dá ensejo à consumação da desapropriação e à imissão definitiva na posse do bem pelo expropriante. Desse modo, **é a indenização que acarreta a aquisição da propriedade pelo expropriante e a perda pelo expropriado** (José dos Santos Carvalho Filho). (TJ-SC - AC: 320817 SC 2007.032081-7, Relator: Sônia Maria Schmitz, Data de Julgamento: 03/02/2010, Terceira Câmara de Direito Público, Data de Publicação: Apelação Cível n. , da Capital) (grifos aditados).

Desta forma, **desde o momento em que o Estado da Bahia pagou a indenização ao antigo proprietário da Fazenda Capiarara, nos autos do Processo 0021589-27.1986.8.05.0001 (i.e., desde 20 de junho de 1978, conf. doc. 01), consumou-se definitivamente a desapropriação e, com ela, constituíram-se e adquiram-se todos os direitos inerentes, inclusive o de domínio sobre a área expropriada.**

E, por decorrência natural da aquisição originária da propriedade, a consumação do procedimento expropriatório garante ao Expropriante a dominialidade sobre a área desapropriada.

A esse respeito, melhor esclarece José Carlos de Moraes Salles:

¹⁴ SALLES, José Carlos de Moraes. *Op. cit.* p. 447 e 448.

“Ora, sendo modo originário de aquisição, a desapropriação independe da transcrição do título translativo (que é a sentença ou o acordo) no registro imobiliário, uma vez que a transcrição é modo derivado de adquirir a propriedade. Esclarecedora é a manifestação de Clóvis Beviláqua a esse respeito, quando afirma: ‘a propriedade móvel transfere-se *inter vivos*, pela tradição, a imóvel pela transcrição, que é uma tradição solene, sendo ambas modos derivados de adquirir’.

(...)

Para nós, o momento consumativo da desapropriação é aquele em que se verifica o pagamento ou o depósito judicial da indenização fixada pela sentença ou estabelecida em acordo.

(...)

A desapropriação se concretiza independentemente da transcrição do título aquisitivo”¹⁵

No mesmo sentido, Seabra Fagundes:

“A transcrição regulariza a transferência do domínio e deve ser feita para comodidade dos interessados, sobretudo do adquirente. Mas não é imprescindível. A transmissão do domínio, na desapropriação, se opera, mesmo em relação a terceiros, sem a transcrição do título de transferência no registro de imóveis. Isto porque o caráter de cessão compulsória, que reveste a expropriação como meio de perda e aquisição da propriedade, impõe, necessariamente, a intangibilidade dos seus efeitos, embora pudesse estar ignorada. Assim, o que adquirisse ao ex-proprietário bem já expropriado, nenhum direito firmaria sobre a coisa, apesar da não transcrição do título aquisitivo (escritura ou sentença) no registro próprio. Enquanto nas relações entre particulares o adquirente em segundo lugar com título transcrito seria o verdadeiro dono da coisa duas vezes vendida, nas relações entre o Estado como expropriante e particulares como compradores do mesmo imóvel, as coisas se passariam de modo diverso. O Estado, apesar de omissor em efetuar a transcrição do título, seria o legítimo senhor do bem”.¹⁶ (grifos aditados).

¹⁵ SALLES, José Carlos de Moraes. *Op. cit.* p. 453.

¹⁶ FAGUNDES, Seabra. *apud* SALLES, José Carlos de Moraes. *Op. cit.* p. 455.

Os tribunais pátrios acompanham este entendimento, como se vê do julgado do Tribunal Regional Federal da 5ª Região, cuja ementa se transcreve abaixo:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESAPROPRIAÇÃO. EXPEDIÇÃO DE OFÍCIO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. ÔNUS DO PODER JUDICIÁRIO. AGRAVO PROVIDO. 1. Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo DNOCS - DEPARTAMENTO NACIONAL DE OBRAS CONTRA AS SECAS contra decisão do douto Juízo da 15ª Vara da SJ/CE que, nos autos da Ação de Desapropriação nº 0003572-08.1995.4.05.8101, chamou o feito à ordem, determinando a expedição de novo mandado de transcrição da sentença, de acordo com o disposto no art. 29 do Decreto-Lei nº 3.365/41, entregando-o diretamente ao expropriante, com recibo nos autos, para que, a seu critério, providencie o registro do imóvel desapropriado junto ao cartório competente de Jaguaratama/CE (fls. 411). 2. A presente controvérsia judicial cinge-se à determinação do responsável pelo registro da sentença expropriatória no Cartório competente, em outras palavras, se a expedição do mandado de transcrição da sentença deve ser encaminhada ao Cartório diretamente pelo Poder Judiciário ou se tal ônus cabe à parte expropriante. 3. **É certo que a desapropriação é modo originário de aquisição da propriedade, não prescindindo de qualquer registro em ofício imobiliário, posto que a transferência da propriedade concretiza-se pelo próprio ato jurídico de desapropriação.** Todavia, a necessidade de transcrição da sentença no Cartório de Registro de Imóveis se deve à importância da publicidade do referido procedimento, ou seja, da alteração subjetiva do domínio do bem, em relação aos terceiros de boa-fé. 4. Destarte, reveste caráter essencial e urgente a referida transcrição, haja vista a insegurança jurídica que ensejaria a ausência de qualquer registro da situação atual da propriedade do imóvel, o que poderia acarretar prejuízos de diversas ordens aos terceiros de boa-fé, não restando legítima a delegação de tal providência coercitiva e executória ao expropriante, no caso ao DNOCS, configurando, portanto, ônus do Poder Judiciário a expedição do mandado de transcrição da sentença ao Cartório de Registro de Imóveis. 5. Agravo de instrumento provido. (TRF-5 - AG:

00087676020144050000 AL, Relator: Desembargador Federal Manoel Erhardt, Data de Julgamento: 22/01/2015, Primeira Turma, Data de Publicação: 29/01/2015) (grifos aditados).

Assim, conclui-se que o Estado da Bahia **é legítimo proprietário e senhor da área em litígio desde 20 de junho de 1978 (data do pagamento da justa indenização)**, ainda que não venha tendo sucesso no tocante ao registro junto ao Cartório de Imóveis competente, pelas razões, aliás, já sobejamente expostas. Registro esse que, diga-se de passagem, não teria o efeito de constituir, tampouco atribuir o direito ao Estado, mas apenas declará-lo, atribuindo ao fato a publicidade, a certeza e a eficácia que lhe é inerente.

Pois bem. Muito embora o Estado da Bahia seja o legítimo proprietário da mencionada área, vem sofrendo a resistência injustificada por terceiros particulares (ora Réus da presente ação), os quais vem também se intitulando proprietários, com base em título nulo, como visto.

Por outro lado, ao Estado da Bahia, como ente ético que é, não será dado tentar obter a abertura de uma nova matrícula, ignorando toda a circunstância fática ora apresentada.

Portanto, **para que o Estado da Bahia possa exercer plenamente o domínio e posse sobre a área a que tem direito sem encontrar embargos por parte de terceiros, sanando-se de vez o conflito de interesses aqui referido, ou qualquer outro que possa vir a existir futuramente, faz-se necessário que este Juízo declare o domínio do citado bem em favor do autor, a fim de que a sentença a ser exarada nos presentes autos tenha a mesma serventia de um título para fins de registro no cartório competente.**

IV – DA ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. DA IMISSÃO PROVISÓRIA NA POSSE DA FAIXA DE TERRA POR ONDE PASSARÁ A VIA METROPOLITANA.

Muito embora a sentença de mérito que vier declarar definitivamente constituindo o domínio em favor do Estado da Bahia possibilite a reivindicação do bem, é preciso ressaltar que tal tutela não se mostra suficientemente apta a proteger os interesses que, de maneira imediata, precisam ser resguardados por meio da presente ação.

É que – conforme já mencionado –, embora o Estado da Bahia seja o legítimo proprietário da mencionada área, vem sofrendo a resistência injustificada por terceiros particulares (ora Réus da presente ação), os quais vem também se intitulando proprietários, **e seguem ocupando indevidamente a mencionada área.**

Ocorre que o Estado da Bahia está realizando na área obra viária de grande envergadura e de suma importância para a mobilidade das pessoas que trafegam no entorno da cidade de Lauro de Freitas (i.e., da Região Metropolitana de Salvador), qual seja, a Via Metropolitana.

É evidente que o autor não poderá esperar o desfecho final da presente ação para que possa ter a posse e acesso à parte da mencionada área, por onde irá passar o trecho da estrada. Precisar, então, valer-se de um pedido de antecipação parcial dos efeitos da tutela final pretendida, **cujos requisitos se encontram presentes.**

Do quanto alegado e demonstrado nos autos, **restou provada a evidente inexistência de títulos, por meio dos quais se promoveu o registro de cadeias sucessórias nulas,** quais sejam aquelas descritas nas matrículas nº 10.249 (157.369) do 2º Ofício de Registro De Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador e nº 20.095 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas. Também, **ficou evidenciado o direito à dominialidade da área em litígio, em decorrência do procedimento expropriatório nº 0021589-27.1986.8.05.0001. Ambas as circunstâncias, devidamente documentadas, caracterizam e evidenciam a verossimilhança das alegações.**

No que tange ao receio de dano irreparável ou de difícil reparação, este se consubstancia no fato de que o Estado da Bahia, por meio da Concessionária Bahia Norte, está realizando as mencionadas obras de infraestrutura para fins de construção do contorno rodoviário Camaçari – Lauro de Freitas, que é via de ligação entre a CIA – Aeroporto (BA-526) e a Estrada do Coco (BA-099), com o objetivo de reduzir o tráfego na região central de Lauro de Freitas, já que não será mais necessário passar por dentro do Município para acessar a Linha Verde.

Merece especial destaque a respeito o quanto disposto no 2º Termo Aditivo ao Contrato de Concessão nº 01/2010 (**doc. 02**), celebrado entre o Estado da Bahia e a Concessionária Bahia Norte – CBN, que em suas considerações para a pactuação do aditivo contratual, explicita:

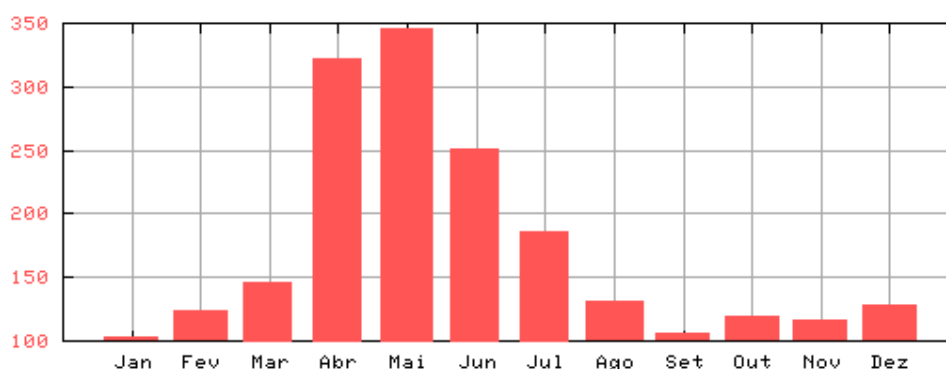
“a necessidade imperiosa de solucionar o problema dos intensos congestionamentos, verificado, frequentemente, no trecho da BA-099, entre o km.0 e a ponte sobre o Rio Joanes, que conflita com a área urbana do Município de Lauro de Freitas, provocando alto índice de acidentes e prejuízo à economia local, devido à difícil fluidez do tráfego”

Todavia, para prosseguimento destas obras será preciso adentrar em parte da gleba denominada Fazenda Capiarara, mais especificamente na área destinada à passagem da Via Metropolitana na Fazenda Capiarara (em destaque no **doc. 05**), que corresponde a aproximadamente 17% da área total, **fato que, até o presente momento, o Estado da Bahia não conseguiu realizar, tudo fruto da resistência injustificada oferecida pelos demandados.**

O problema se agrava – tal como já foi mencionado – ao se considerar as questões climáticas e o ritmo do avançar das obras, haja vista que a Concessionária disporá apenas do hiato compreendido nos meses subsequentes (de janeiro a março de 2016) para dar seguimento à construção sem sofrer atrasos e prejuízos desnecessários. Se obstado o

prosseguimento das obras para depois do período acima assinalado, as chuvas de verão irão impedir o curso normal do projeto, o que acarretará em danos principalmente para a população dos Municípios de Salvador, Lauro de Freitas e Camaçari.

Abaixo, segue gráfico pluviométrico da região de Salvador e Região Metropolitana, demonstrando que, durante o final do mês de abril até o mês de agosto, costuma haver alto índice de chuvas, valendo salientar, de todo o modo, tratar-se esse de fato público e notório¹⁷:



Os prejuízos decorrentes de eventual atraso das obras podem ser visualizados na anexa “Planilha de impactos com a falta de liberação da Fazenda Capiarara”, elaborada pelos prepostos da CBN (doc. 08 – Planilha dos custos projetados para o caso de atraso das obras).

Assim, **urge que este MM. Juízo antecipe parcialmente os efeitos da tutela, nos termos do art. 273 do CPC, para que seja o Estado da Bahia imitado provisoriamente na posse da área de 96.166,36 m² (noventa e seis mil, cento e sessenta e seis metros e trinta e seis centímetros quadrados), integrante da poligonal da FAZENDA CAPIARARA, conforme levantamento planimétrico e traçado estipulado para composição da faixa de domínio e execução da Via Metropolitana Camaçari – Lauro de Freitas** (conferir doc. 05).

¹⁷ Disponível em < <http://www.inmet.gov.br/>>. Acesso em 11/11/2015.

Importante salientar, por fim, que **a concessão da antecipação parcial dos efeitos da tutela não esgota o provimento final pretendido**. Aqui se busca, unicamente, a posse de parte do imóvel que acaso fosse realmente do particular, poderia ser perfeitamente expropriada. Com isso, visa-se a diminuir prejuízos expressivos ou até mesmo o perecimento do direito que indubitavelmente ocorrerá se aguardado o curso comum do processo.

Note-se, portanto, que o provimento que se almeja ao fim da demanda é bem mais amplo e consubstancia-se na decretação de nulidade dos títulos, dos respectivos registros e das matrículas nº 10.249 e 157.369 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador e nº 20.095 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas, bem assim, o reconhecimento do domínio com a consequente reivindicação de toda a área do bem (com 575.000 m²) em favor do Estado da Bahia.

V - DA MEDIDA CAUTELAR. BLOQUEIO DAS MATRÍCULAS Nº 10.249 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE SALVADOR E Nº 20.095 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAURO DE FREITAS.

Conforme já explanado alhures, restou provada a evidente irregularidade que provocou o registro de uma cadeia possessória viciada, consubstanciada nas matrículas nº 10.249 do 2º Ofício de Registro De Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador e nº 20.095 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas, o que caracteriza o *fumum boni iuris*.

O *periculum in mora*, por sua vez, está na necessidade de se resguardar o direito de eventuais terceiros de boa-fé, para que não haja celebrações de negócios jurídicos envolvendo a área sem que as partes tenham ciência da litigiosidade do imóvel.

Assim, pugna cautelarmente pelo bloqueio das matrículas supra a fim de que não sejam registrados títulos supervenientes, nos termos do art. 214, §§3º e 4º da Lei de Registros Públicos:

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

(...)

§ 3º Se o juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.

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

Neste sentido, inclusive, o entendimento pátrio:

AGRAVO REGIMENTAL EM MANDADO DE SEGURANÇA. CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. **BLOQUEIO DE MATRÍCULA. INDÍCIOS DE FRAUDE EM REGISTRO PÚBLICO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. DECISÃO QUE CONCEDEU MEDIDA LIMINAR. PRESENÇA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS. POSTERGAÇÃO INDETERMINADA DA INVESTIGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. I - Na forma do art. 214, § 3º, da Lei de Registros Públicos, o magistrado pode, no exercício da sua função correcional, determinar, de ofício e a qualquer momento, ainda que sem a oitiva das partes, o bloqueio de matrícula de imóvel, não configurando, tal providência, ofensa a nenhum direito ou princípio constitucional, desde que seja preservado o direito de propriedade até que reste apurada a verdadeira situação da regularidade do registro do imóvel a que ela se refere. (...)** (TJ-MA - AGR: 0055842013 MA 0006814-58.2012.8.10.0000, Relator: CLEONICE SILVA FREIRE, Data de Julgamento: 20/09/2013, CÂMARAS CÍVEIS REUNIDAS, Data de Publicação: 11/10/2013) (grifos adotados).

MANDADO DE SEGURANÇA. BLOQUEIO DE MATRÍCULA DE IMÓVEIS COMO MEDIDA CAUTELAR. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE TERATOLOGIA. DENEGAÇÃO DA SEGURANÇA. 1. **É possível o bloqueio de matrícula de imóveis, como medida provisória de natureza cautelar proferida no âmbito de um processo maior que vise à nulidade da**

matrícula ou do registro, nos termos do art. 214 § 3º da Lei de Registros Públicos. Precedentes do STJ. 2. Não sendo, a decisão judicial atacada, teratológica, manifestamente ilegal, ou proferida com abuso de poder, inexistente a caracterização de ato ilegal ou abusivo suficiente para a concessão da segurança. 3. Segurança denegada. (TJ-MA - MS: 0400192014 MA 0008229-08.2014.8.10.0000, Relator: PAULO SÉRGIO VELTEN PEREIRA, Data de Julgamento: 19/12/2014, SEGUNDAS CÂMARAS CÍVEIS REUNIDAS, Data de Publicação: 19/01/2015) (grifos adotados).

MANDADO DE SEGURANÇA. RECURSO ORDINÁRIO. REGISTRO DE IMÓVEIS. BLOQUEIO DE MATRÍCULA. ADMISSIBILIDADE. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. AUSÊNCIA DE PROVA. 1.- **O art. 214, § 3º, da Lei de Registros Públicos prevê que o magistrado, no exercício de sua função correcional, "poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel".** 2.- A pretensão da Recorrente demanda exame de fatos com dilação probatória, porquanto **trata-se de questão complexa em que envolve fundada suspeita de irregularidades ou fraude em registro de imóveis. Tal suspeita e a notícia de que há ação judicial objetivando discutir o registro justifica, ad cautelam, a manutenção do bloqueio combatido.** Recurso Especial improvido. (STJ - RMS: 28466 AM 2008/0278725-3, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 10/11/2009, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/11/2009) (grifos adotados).

VI - CONCLUSÃO

Em face do exposto, o Estado da Bahia requer:

a) sejam antecipados os efeitos da tutela pretendida para o fim de conceder ao Estado da Bahia, ou a quem as suas vezes fizer, a imissão na posse da área a ser utilizada para a construção da Via Metropolitana, correspondente àquela indicada na poligonal traçada no **doc. 05**, sob pena de multa diária a ser prudentemente fixada pelo juízo, independente das outras formas de execução admitidas;

b) sejam decretadas as nulidades, de pleno direito: b1) da escritura pública de compra e venda, datada de 09 de março de 1979, que teria como outorgantes vendedores **Luiz Raimundo Tourinho Dantas e Lícia**

Maria Valente Dantas e como outorgado comprador **José dos Santos**, alegadamente lavrada no tabelionato de Notas do 1º Ofício de Salvador (sem indicação de livro ou folhas), em relação ao imóvel descrito como Sítio Capiarara, objeto do **registro R-01 da matrícula nº 10.249 e R-02 da matrícula 157.369, ambas do 2ª Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador;** b2) da escritura pública de compra e venda, datada de 27 de abril de 1979, que teria como outorgante vendedor **José dos Santos** e como outorgado comprador **Soheides Pedreira de Oliveira**, alegadamente lavrada no tabelionato de Notas do 1º Ofício de Salvador (sem indicação de livro ou folhas), em relação ao imóvel descrito como Sítio Capiarara, assim como objeto dos registros **R-02 da matrícula nº 10.249 e R-03 da matrícula 157.369, ambas do 2ª Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador;** b3) da escritura pública de compra e venda, datada de 12 de junho de 1979, que teria como outorgante vendedor **Soheides Pedreira de Oliveira** e como outorgado comprador **José Carlos Ferraz Ribeiro**, alegadamente lavrada no tabelionato de Notas do 1º Ofício de Salvador (sem indicação de livro ou folhas), em relação ao imóvel descrito como Sítio Capiarara, objeto do **registro R-03 da matrícula nº 10.249 e R-04 da matrícula 157.369, ambas do 2ª Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador;** e b4) da escritura pública de compra e venda, datada de 29 de julho de 2009, que teria como outorgante vendedor **José Carlos Ferraz Ribeiro** e como outorgados compradores **Airton Gaspar Bittencourt Xavier de Moura**, casado com **Isabelle Coutinho Ribeiro Moura;** **José Dilaneu Barbosa**, casado com **Mariese Dória Barbosa** e **Antonio Carlos Dória de Souza Santos**, lavrada no tabelionato de Notas da Comarca de Amélia Rodrigues (Livro 30 às fls. 122 e 123, número de ordem 33/09), em relação ao imóvel descrito como Sítio Capiarara, objeto do registro **R-01 da matrícula nº 20.095 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas;**

b) como decorrência dos efeitos *ex tunc* advindos com o reconhecimento da nulidade dos atos acima mencionados, determinar o cancelamento dos registros imobiliários das referidas escrituras junto ao 2ª Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador (R-

02/157.369, R-02/157.369 e R-03/157.369, realizados em 03 de julho de 1977); e junto ao Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas (R-01/20.095, realizados em 07 de agosto de 2009); cujas cópias encontram-se juntadas aos presentes autos (**doc. 04**).

c) uma vez reconhecido que o Estado da Bahia é legítimo proprietário e senhor da área em litígio, **desde 20 de junho de 1978, seja declarado, assim, por constituído o domínio do citado bem em favor do autor, com efeitos ex tunc, a fim de que a sentença a ser exarada nos presentes autos tenha a mesma serventia de um título para fins de registro no cartório competente;**

c) Como consequência do pedido anterior, **sejam os demandados condenados a restituírem ao Estado da Bahia a posse sobre toda a área da Fazenda Capiarara, objeto da ação de desapropriação de nº 0021589-27.1986.8.05.0001**, tal como descrito nas matrículas de nº 6.645 e de nº. 10.524 do 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca do Salvador, sob pena de multa diária a ser prudentemente fixada pelo juízo, independente das outras formas de execução admitidas.

d) em caráter cautelar, **fica também de logo requerido o bloqueio das Matrículas nº 157.369 (10.249) do 2ª Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador e nº 20.095 do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Lauro de Freitas**, evitando assim o ingresso de novos registros a *fim* de evitar danos de difícil reparação causados a eventuais terceiros de boa-fé.

Protesta, por fim, pela produção de todas as provas admitidas em direitos, em especial, o depoimento pessoal dos demandados, sob pena de confissão, oitiva de testemunhas a serem oportunamente arroladas, juntada de novos documentos em contraprova, exame pericial e as demais que se fizerem necessárias.

Dá-se à causa o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Pede deferimento.

Salvador, 07 de janeiro de 2016.

ANTONIO LAGO JÚNIOR

Procurador do Estado