

Processo: 0017076-42.2022.8.19.0008

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Processo Administrativo - Retificação; Escritura/registro Público

Autor: CARTORIO DO 2º OFICIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

Assistente: ELISABETE FIMA GOMES

Requerido: OPPORTUNITY FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A

Requerido: VENERAVEL ORDEM TERCEIRA DE SÃO FRANCISCO DA PENITÊNCIA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Nilson Luis Lacerda

Em 12/11/2025

Sentença

- a) Juntem-se as petições pendentes no sistema (protocolos de números 202505202395 e 202505235126).
- b) Procedo, agora, ao julgamento do feito.

I - RELATÓRIO

Cuida-se de procedimento inicialmente autuado sob a classe de dúvida registral/consulta, provocado por solicitação encaminhada a este Juízo pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Belford Roxo (representado por sua Responsável pelo Expediente, Sra. Dilcilene Romualdo da Silva Tenório). O pleito inaugural fundamentou-se em determinação expressa da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (CGJ/RJ), exarada nos autos do processo administrativo disciplinar e de fiscalização SEI nº 2020-0666628 (originado do Processo Administrativo nº 2019-076959), visando obter orientação jurisdicional acerca das providências a serem adotadas diante da constatação de graves irregularidades formais e materiais, bem como indícios robustos de fraude e ilícitos penais, na lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda constante do Livro 016, fls. 119/122, ato nº 106, datada de 28 de junho de 2013.

Em síntese, o feito remonta à atividade fiscalizatória da Corregedoria Geral da Justiça, deflagrada a partir de denúncia formulada por Elisabete Lima Gomes, ora admitida como assistente litisconsorcial. Conforme se extrai do robusto acervo documental acostado aos autos - especificamente o Relatório de Fiscalização da Divisão de Fiscalização Extrajudicial (DIFEX) - a Sra. Elisabete, na qualidade de sócia da sociedade empresária Modernos Hotéis São Francisco Ltda. (locatária do imóvel objeto da lide, situado na Rua Visconde de Inhaúma, nº 95 e 95-A, Centro, Rio de Janeiro), noticiou às autoridades competentes a existência de discrepâncias inconciliáveis entre o traslado da escritura pública que instruiu o registro imobiliário e o assento original arquivado nas notas da serventia de origem.

O Relatório Circunstanciado de Fiscalização descreve que houve a realização de inspeção in loco tanto no 2º Ofício de Justiça de Belford Roxo quanto no 7º Ofício de Registro de Imóveis da Capital. A diligência constatou a presença de inconsistências entre o texto constante na

Escritura e a certidão extraída a partir da mesma escritura, a qual foi levada a registro no 7º RGI da capital, dentre as quais: (i) divergência material de preço e objeto; (ii) inexistência de assinaturas; (iii) fraude nos emolumentos e selos e (iv) ausência de rerratificação.

Às fls. 17/23, Elisabete Lima Gomes peticionou requerendo seu ingresso no feito na qualidade de assistente litisconsorcial. A requerente demonstrou seu interesse jurídico qualificado, narrando que ocupa o imóvel desde 2006 e realizou vultosos investimentos (cerca de R\$ 40 milhões em reformas) sob a vigência de contrato de locação que lhe assegurava o direito de preferência na aquisição. Alegou que foi ludibriada pela locadora (Venerável Ordem Terceira), que teria afirmado possuir apenas a posse do imóvel, inviabilizando a venda, para ato contínuo, aliená-lo secretamente ao Fundo Opportunity. A assistente sustentou que a fraude na escritura (ocultação do valor real e ausência de formalidades) foi o meio utilizado para frustrar seu direito de preferência e simular uma transação regular. Requereu, ao final, a declaração de nulidade absoluta da escritura e o cancelamento do registro imobiliário decorrente.

O Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário S/A compareceu aos autos apresentando sua manifestação (contestação) na qual defendeu veementemente a validade e eficácia do negócio jurídico, invocando sua condição de terceiro adquirente de boa-fé. Em sua peça defensiva (fls. 473-482 - documentos às fls. 483-763), o Opportunity argumentou que (i) a compra e venda foi real e efetiva, tendo o fundo desembolsado o valor integral de R\$ 35.000.000,00, (trinta e cinco milhões) conforme comprovantes de transferência bancária (TED de R\$ 20 milhões e cheque administrativo de R\$ 15 milhões) anexados aos autos; (ii) as irregularidades constatadas no livro notarial (adulteração de folhas, inserção de valor menor, ausência de assinatura) seriam fruto de conduta criminosa exclusiva de serventuários do cartório, visando a apropriação indébita de valores de emolumentos, sem qualquer participação ou conhecimento do comprador e (iii) a "escritura verdadeira" seria aquela de R\$ 35 milhões, que gerou o traslado levado a registro, devendo o livro do cartório ser retificado para espelhar a realidade do negócio celebrado e pago, em homenagem ao princípio da conservação dos negócios jurídicos e da segurança registral.

A Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência (VOT), citada, manifestou-se ratificando a tese do Opportunity (fls. 838-840). Confirmou o recebimento do preço de R\$ 35 milhões e alegou desconhecimento das fraudes perpetradas no âmbito interno da serventia notarial, requerendo a manutenção do negócio jurídico.

Houve notícia de que o Cartório do 2º Ofício foi desativado, com a transferência de seu acervo para o Cartório do 1º Ofício. Este se manifestou informando que, independentemente do teor da Escritura de Compra e Venda que se impugna, a certidão referente ao ato notarial poderia ter sido expedida, considerando que é reprodução de um ato já praticado (fls. 967-973).

Às fls. 975-976, a assistente litisconsorcial informou quanto à prolação de sentença no processo criminal de número 0022977-25.2021.8.19.0008, cuja denúncia relatou a existência de irregularidades no registro de propriedades e na lavratura de escrituras públicas, incluindo aquelas discutidas nestes autos. Na ocasião, a assistente relatou que Carlos Imbuzeiro Fontes foi condenado pela prática do crime de falsidade ideológica, por duas vezes, com pena de 2 anos e 8 meses de reclusão, e 26 dias-multa.

Instadas a se manifestar em provas, o fundo de investimento Opportunity requereu o arquivamento do presente procedimento (fls. 1.132-1.146) - e, subsidiariamente, a retificação do livro, sem custas adicionais, para fazer constar que a compra e venda foi efetivada pelo de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais). A assistente Elisabete, por outro turno, requereu a produção de prova pericial (fls. 1.148-1.152), bem como a oitiva dos funcionários do cartório e a expedição de ofício ao Juízo da 2ª Vara Criminal desta Comarca para que fornecesse ao juízo as provas produzidas nos autos.

O Ministério Público, por sua vez, requereu a intimação do autor para que promovesse a juntada dos documentos referentes a "a) cópia integral do processo SEI 20200666628; b) cópia integral do inquérito policial 905-00177/2020; c) cópia integral da "reclamante

Id1168360", assim como a certificação de eventual trânsito em julgado da sentença prolatada nos autos da ação penal (fl. 1.164).

O pleito foi deferido (despacho de fl. 1.168) e, na sequência, a parte autora juntou os documentos requeridos (fls. 1.171-2.798).

Após manifestação da assistente (fls. 2.836-2.855) informando o trânsito em julgado da sentença proferida no bojo da ação penal, os autos foram remetidos ao Ministério Público para apresentação de parecer de mérito. Na oportunidade, opinou pela procedência do pedido da assistente litisconsorcial. O Parquet fundamentou que, se o título é nulo, a cadeia dominial subsequente resta contaminada, e a venda não perfaz aquisição válida, de modo que a propriedade nunca foi validamente transferida à Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário S/A. O órgão ministerial destacou que, embora o feito tenha se iniciado como consulta administrativa, a gravidade dos fatos, a necessidade de dilação probatória e o contraditório estabelecido conferiram à demanda natureza contenciosa (fls. 2.926-2.933).

Após a abertura de conclusão dos autos para a prolação de sentença (fl. 2.942), a Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência (atual Associação Lar São Francisco de Assis na Providência de Deus) se manifestou de forma contrária ao parecer ministerial (protocolo de número 202505202395), aduzindo que o Parquet partiu de premissa equivocada, apontando que "(...) ao contrário do que consignou, a escritura que originou o registro imobiliário NÃO foi a falsificada que se encontra arquivada no Cartório de Notas (R\$ 5.000.000,00), mas, sim, a verdadeira (R\$ 35.000.000,00)".

O fundo de investimento Opportunity, por fim, também se insurgiu em face do parecer ministerial, argumentando que o negócio jurídico firmado foi válido e, posteriormente, adulterado por ato de terceiro. Pugnou pela necessidade de reestabelecimento do instrumento original (protocolo de número 202505235126).

Os autos vieram conclusos.

É o relatório.
Passo a decidir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Destaco que o feito já se encontra maduro para julgamento. Passo, agora, à análise do mérito.

II.I - DAS QUESTÕES PROCESSUAIS PENDENTES

a) Da natureza jurídica do procedimento: necessidade de conversão do procedimento administrativo de dúvida - jurisdição voluntária - para jurisdição contenciosa

O presente feito foi instaurado sob a epígrafe de "procedimento de dúvida" ou consulta, previsto no art. 198 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73). Tradicionalmente, como cediço, a dúvida registral possui natureza administrativa e de jurisdição voluntária, destinada a rever a qualificação registral negativa oposta pelo oficial ao apresentante do título.

No entanto, a dinâmica dos fatos revelados nos autos extrapolou, em muito, os estreitos limites da qualificação registral administrativa. Não se está diante de mera divergência interpretativa sobre requisitos formais de um título, mas sim de um cenário de fraude complexa, que envolve a potencial presença de nulidade absoluta, crimes contra a fé pública e colisão de direitos subjetivos entre particulares (comprador, vendedor e locatária preterida).

O Ministério Público, vale ressaltar, pontuou desde o início do processo em id 443 pela admissibilidade da assistência litisconsorcial, ao argumento de que a ação, em que pese tenha começado como procedimento de consulta registral, ganhou contornos litigiosos à conta da extensa produção de provas e da complexidade dos fatos examinados, o que demandaria análise judicial à luz do contraditório e ampla defesa.

Este argumento deve ser acolhido. O princípio da instrumentalidade das formas (art. 188 e 277 do CPC) e a moderna processualística combatem o formalismo rígido que obrigaria o juiz a extinguir um processo maduro, onde o contraditório foi amplamente exercido, apenas para remeter as partes a uma nova via ordinária que repetiria os mesmos atos.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) possui jurisprudência admitindo a conversão de ritos de jurisdição voluntária em contenciosa quando, no curso do procedimento, identifica-se a litigiosidade, garantido o devido processo legal. Veja-se:

"DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. RECONVENÇÃO. PRETENSÃO RESISTIDA CONFIGURADA. LIDE. JURISDIÇÃO CONTENCIOSA. 1. Ação ajuizada em 21/09/2007. Recurso especial concluso ao gabinete em 05/09/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir se é cabível a reconvenção na presente ação de autorização judicial para alienação de imóvel comum. 3. A presente ação, não obstante ajuizada com lastro em dispositivos legais que dispõem acerca de procedimento especial de jurisdição voluntária, converteu-se em processo de jurisdição contenciosa, constatada com o oferecimento de contestação e reconvenção, realização de audiência de conciliação, bem como de provas periciais para a avaliação do imóvel. 4. Inegável a transmutação do procedimento especial de jurisdição voluntária em verdadeiro processo de jurisdição contenciosa, motivo pelo qual a ele devem ser aplicados os seus princípios, admitindo-se a reconvenção apresentada. 5. Recurso especial conhecido e não provido." (REsp 1.453.193/DF, Min. Rel. Nancy Andrichi, 3ª Turma, j. em 15/08/2017, DJe em 22/08/2017)

Do mesmo modo, esta Corte de Justiça possui precedente similar em caso análogo:

APELAÇÃO CÍVEL. PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ JUDICIAL PARA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DE LOTE DE JAZIGO PERPÉTUO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, FUNDAMENTANDO NÃO SER POSSÍVEL REALIZAR A TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DE JAZIGO PERPÉTUO DIANTE DA AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 134 DO DECRETO MUNICIPAL 39 .049/2014. APELO DO REQUERENTE, PELA REFORMA DO DECISUM, COM A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ JUDICIAL. RECURSO QUE MERECE PROSPERAR EM PARTE. RITO DO ALVARÁ JUDICIAL DIVERSO DA PRESENTE DEMANDA . EXISTÊNCIA DE LITÍGIO QUE TORNA DESCABIDO O PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA, COMO BEM EXPOSTO PELO MAGISTRADO SENTENCIANTE QUE AINDA DESTACOU A AUSÊNCIA "DE RESISTÊNCIA POR PARTE DA CONCESSIONÁRIA PARA ALTERAR A TITULARIDADE DOS DIREITOS SOBRE O SEPULCRO PERPÉTUO, O QUE, EM TESE, TORNA PRESCINDÍVEL A EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ". DISCORDÂNCIA ENTRE AS PARTES SOMENTE EM RELAÇÃO À COBRANÇA DE VALORES. POSSIBILIDADE DE CONVERSÃO DO PROCEDIMENTO DE JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA EM CONTENCIOSO NO CASO EM QUE A PARTE RÉ RESISTE À PRETENSÃO DO DEMANDANTE, EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA EFETIVIDADE, CELERIDADE, ECONOMIA PROCESSUAL E, AINDA, DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS. PRECEDENTES. ALEGAÇÃO DE ERROR IN JUDICANDO DIANTE DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL VOLUNTÁRIA QUE NÃO MERECE PROSPERAR. CABIMENTO DE ANÁLISE DA QUESTÃO RELATIVA À COBRANÇA DA TARIFA DE TRANSFERÊNCIA. CONCESSÕES PERPÉTUAS DOS JAZIGOS OBJETO DA PRESENTE

DEMANDA QUE DATAM DOS ANOS DE 1955 E 1959, PORTANTO, ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DO DECRETO MUNICIPAL 39.049/2014 . DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE PARCIAL DOS ARTIGOS 141 E 240, XXI, DO MENCIONADO DECRETO PELO ÓRGÃO ESPECIAL DO TJRJ, POR OCASIÃO DO JULGAMENTO DA ADI Nº 0064199- 02.2018.8.19 .0000. ENTENDIMENTO QUE VEM SENDO APLICADO POR ESTA CORTE ESTADUAL TAMBÉM EM RELAÇÃO À TARIFA DE TRANSFERÊNCIA, EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA IRRETROATIVIDADE DA LEI, DO DIREITO ADQUIRIDO E DO ATO JURÍDICO PERFEITO. PRECEDENTES. REFORMA DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE, A FIM DE DECLARAR A INEXIGIBILIDADE DA COBRANÇA DA TARIFA DE TRANSFERÊNCIA DO JAZIGO PERPÉTUO, DIANTE DA IMPOSSIBILIDADE DE O DECRETO MUNICIPAL Nº 39 .094/2014 RETROAGIR PARA INTERFERIR NAS RELAÇÕES JURÍDICAS JÁ ESTABELECIDAS, SOB PENA DE VIOLAÇÃO AO DISPOSTO NO ART. 5º, XXXVI DA CRFB. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO, PARA DECLARAR A INEXIGIBILIDADE DA COBRANÇA DA TARIFA DE TRANSFERÊNCIA, PREVISTA NO ART. 134 DO DECRETO MUNICIPAL 39 .049/14 EM RELAÇÃO AOS JAZIGOS OBJETOS DA PRESENTE AÇÃO E CONDENANDO A RÉ AO PAGAMENTO DAS DESPESAS PROCESSUAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE 10% SOBRE O VALOR DA CAUSA. (TJ-RJ - APELAÇÃO: 00661563020218190001 202300194938, Relator.: Des(a). CINTIA SANTAREM CARDINALI, Data de Julgamento: 03/04/2024, QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL))

Neste caso, o contraditório foi pleno. O Opportunity contestou (fls. 473/482), a VOT se manifestou, a assistente litisconsorcial produziu provas e houve até instrução com prova emprestada da esfera criminal, de modo que não há prejuízo algum às partes. Ao contrário, a extinção do feito sem resolução de mérito perpetuaria uma situação de insegurança jurídica sobre a propriedade de imóvel de alto valor e sobre a validade de registros públicos manifestamente viciados.

Portanto, deve-se reconhecer a necessidade de conversão do feito de jurisdição voluntária para jurisdição contenciosa, de modo que recebo e examino o feito à luz dos princípios estabelecidos para o procedimento comum previsto no CPC - exercendo, assim, jurisdição contenciosa plena.

II.II - DO MÉRITO

Não havendo outras questões processuais pendentes, preliminares ou prejudiciais a serem analisadas, passo ao exame do mérito.

A controvérsia central reside na validade jurídica da Escritura de Compra e Venda lavrada no Livro 016, fls. 119/122, ato nº 106, do 2º Ofício de Justiça de Belford Roxo, e, por consequência, na validade do registro imobiliário (R-05 da Matrícula 46.360) junto ao 7º RGI da capital que nela se fundamentou.

A análise detida das provas, especialmente do Relatório da DIFEX, revela um quadro de nulidade absoluta.

O Código Civil, em seu artigo 104, estabelece que a validade do negócio jurídico requer agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei. Para a transferência de imóveis de valor superior a trinta salários-mínimos, a escritura pública é essencial à validade do ato (art. 108, CC).

Ocorre que o documento inserido no livro de notas do 2º Ofício de Belford Roxo não é uma escritura pública.

Pelo que se depreende dos autos, o Relatório de Fiscalização elaborado pela E. Corregedoria Geral de Justiça deste TJRJ no bojo dos autos SEI nº 2020-0666628 (digitalização do processo administrativo nº 2019-0076959) apurou a existência de fraude na lavratura da

Escritura de Compra e venda lavrada, em 28/06/2013, Livro 016, fls. 119/122 Ato nº 106 pelo 2º Ofício de Belford Roxo, em que figura como vendedor Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência e, como comprador, Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário S.A.

O Parecer CGJ/DGFEX/DIFEX acostado às fls. 2544/2547 apurou as seguintes irregularidades:

- a) Valor de venda consignado na escritura discrepante do que foi mencionado na certidão levada a registro: enquanto o valor do imóvel da escritura perfazia o montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), o valor descrito na certidão foi de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões);
- b) Inexistência de qualquer Escritura de Rerratificação;
- c) Tanto na escritura como na certidão foram referenciados o mesmo cheque e o mesmo Banco: 341, Agência nº 0911, cheque GQ000709, ambos datados de 24/06/2013 e o restante do valor foi através de TED - Transferência Eletrônica disponível em favor da conta nº 130-9, Agência nº 3369, Banco Bradesco, de titularidade da Outorgante VENERÁVEL ORDEM TERCEIRA DE SÃO FRANCISCO DA PENITÊNCIA, entretanto, os valores são completamente diferentes;
- d) Divergência entre o valor de emolumentos constante da Escritura (R\$ 6.085,19) e a certidão do ato (R\$37.773,49);
- e) Ausência de apresentação de cópia autenticada do documento de identificação do Padre NELIO JOEL ANGELI BELLOTTI, que à época figurava na posição de Superintendente da vendedora;
- f) Estatuto Social da vendedora desatualizado no corpo da Escritura;
- g) Ausência de apresentação de cópia dos contratos sociais e cópia da procuração referenciada no corpo da Escritura, relativos a representação legal da compradora;
- h) Ausência dos nomes e assinatura do Delegatário RONALDO CORTESE e de sua substituta legal DILCILENE ROMUALDO DA SILVA TENÓRIO, em franca violação ao disposto no art. 1º da Lei Federal 8.935/94 e ao art. 215, § 1º, VII, do Código Civil;
- i) Ausência de apresentação de Certidão de Ônus Reais;
- j) Ausência de apresentação da guia de recolhimento de ITBI;
- k) Ausência de comprovação documental acerca da concessão do direito de preferência ao locatário do imóvel;
- l) Ausência de cópia da Consulta ao Banco de Indisponibilidade de Bens;
- m) Ausência de transmissão de selos de fiscalização nº NBN 68192 LNE, NTX95038 GRY, apostos na Escritura de Compra e Venda em questão, bem como o selo UEW89884 ZCF, apostado na CERTIDÃO da referida escritura;

Como se vê, a par de todas as irregularidades constatadas, o ato lavrado no livro 016, fls. 119/122, não contém a assinatura do Tabelião titular (Ronaldo Cortese) ou de sua substituta. O art. 215, §1º, inciso VII, do Código Civil elenca como requisito essencial da escritura pública "a assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião ou seu substituto legal, encerrando o ato".

A assinatura do tabelião não é um mero ornamento; é o ato que confere autenticidade, fé pública e existência ao instrumento notarial. Sem a subscrição da autoridade delegatária, o que existe é um mero escrito particular ou, ainda, um apócrifo inserido indevidamente em livro público.

No caso, seja a "escritura de R\$ 5 milhões" (que consta no livro, mas sem assinatura) ou a "escritura de R\$ 35 milhões" (que gerou o traslado, mas não existe no livro - sobre tal ponto, urge ressaltar a manifestação da assistente litisconsorcial à fl. 20, sustentando que "ao solicitar junto a serventia se havia alguma retificação da escritura, foi dito que não. De forma que a única escritura que existe na serventia é a de R\$5.000.000,00. A de R\$35.000.000,00 portanto simplesmente inexistente"), ambas são juridicamente inexistentes como atos notariais válidos. A primeira por falta de forma (assinatura); a segunda, por não estar no livro.

Além do vício de forma, o ato padece de vício de conteúdo. A instrução provou a ocorrência de falsidade ideológica e simulação. O livro oficial traz um valor (R\$ 5 milhões); o traslado traz outro (R\$ 35 milhões). Não houve rerratificação.

O princípio da fé pública registral pressupõe a existência de um título hígido. Um título forjado, montado mediante a substituição criminosa de folhas de um livro notarial, não pode produzir efeitos, uma vez que a segurança jurídica não tutela a fraude.

Essa manobra, conforme apurado na esfera criminal (nos autos da ação penal nº 0022977-25.2021.8.19.0008), cuja sentença de id 977 foi posteriormente confirmada pelo E. TJRJ em id 2876, com trânsito em julgado em 16/05/2025, teve o intuito de fraudar o recolhimento de emolumentos, constituindo motivo determinante ilícito (art. 166, III, CC) e simulação (art. 167, §1º, II, CC - declaração não verdadeira).

A partir da minuciosa análise daqueles autos, restou amplamente comprovado na seara criminal a materialidade e a autoria dos crimes de falsidade ideológica, perpetrados mediante a inserção de declarações espúrias em escritura pública para a transferência ilícita do imóvel ora discutido na presente ação.

Nesse contexto, uma vez consolidada a prestação jurisdicional na esfera penal com o trânsito em julgado da sentença condenatória, opera-se a eficácia preclusiva da coisa julgada sobre os fatos ali decididos, tornando-os imutáveis e indiscutíveis perante o juízo cível, à luz do disposto no art. 935, do Código Civil, segundo o qual estabelece que não se admite rediscutir a existência do fato ou a sua autoria quando tais questões já se acharem decididas no juízo criminal.

Por outro lado, alega o Opportunity a existência de boa-fé. Sustenta o fundo que pagou o preço real (R\$ 35 milhões) e que desconhecia a fraude interna do cartório. Em razão disso, defende que o registro deve ser preservado, retificando-se o livro notarial para coincidir com o traslado "verdadeiro".

Tal argumentação, porém, não comporta guarida.

O princípio da boa-fé, embora seja de suma importância ao ordenamento jurídico, encontra limites na existência e validade do negócio jurídico subjacente. A boa-fé pode convalidar atos anuláveis, mas não tem o condão de criar um ato jurídico a partir do nada (inexistência) ou de sanar nulidade absoluta decorrente de ausência de solenidade essencial.

Sobre o tema, vale ressaltar que a jurisprudência mais recente do STJ vem estabelecendo que, quando a escritura pública é declarada nula ou inexistente, a nulidade contamina toda a cadeia dominial, e o direito do verdadeiro proprietário (ou a ordem pública registral) prevalece sobre a boa-fé do terceiro adquirente. Veja-se:

" CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE E INEXISTÊNCIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. JULGAMENTO EXTRA PETITA. AUSÊNCIA. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. VALORAÇÃO DAS PROVAS. LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. CANCELAMENTO DO REGISTRO FUNDADO EM ESCRITURA PÚBLICA INEXISTENTE. ADQUIRENTE DE BOA-FÉ. REIVINDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO LEGÍTIMO PROPRIETÁRIO. POSSIBILIDADE. 1. Ação de declaração de nulidade e inexistência, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 19/10/2022 e concluso ao gabinete em 30/11/2023. 2. O propósito recursal é decidir se (I) houve negativa de prestação jurisdicional; (II) houve julgamento extra petita; (III) houve a correta valoração das provas pelo Tribunal de origem quanto à inexistência da escritura pública em discussão; e (IV) se o cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé. 3. Não há ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, quando o Tribunal de origem examina, de forma fundamentada, a questão submetida à apreciação judicial na medida necessária para o deslinde da controvérsia, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte. Precedentes. 4. Não configura julgamento ultra ou extra petita quando o provimento jurisdicional for uma decorrência lógica do pedido, sendo, ademais, permitido ao juiz extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda. Precedentes. 5. Conforme a jurisprudência desta Corte, o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio do livre convencimento motivado, que permite ao juiz a apreciação livre das provas colacionadas aos autos. Ou seja, o julgador não está adstrito à prova que a parte entende ser mais favorável, mas pode formar a sua convicção a partir de outros elementos ou fatos constantes dos autos. 6. Na hipótese, alterar o decidido no acórdão recorrido em relação à comprovação da inexistência da escritura pública exige o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em sede de recurso especial, por força da Súmula 7/STJ. 7. O art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015 não regulamenta especificamente as consequências jurídicas na hipótese de ocorrer o cancelamento do registro anterior, situação tratada expressamente no art. 1.247 do CC, que não foi revogado pela referida Lei e permanece vigente. 8. O cancelamento de registro na matrícula do imóvel, por ter sido fundado em escritura pública inexistente, autoriza a reivindicação do imóvel pelo legítimo proprietário, em detrimento do terceiro adquirente de boa-fé, nos termos do art. 1.247, parágrafo único, do CC, não se aplicando, nessa hipótese, o art. 54, § 1º, da Lei nº 13.097/2015. 9. Hipótese sob julgamento em que (I) as instâncias de origem consignaram ter ficado comprovada a inexistência da escritura pública de compra e venda celebrada entre o recorrido e sua esposa e o réu (DAVI), tendo este vendido o bem para a recorrente; (II) assim, tem o legítimo proprietário (recorrido) o direito de pleitear o cancelamento do registro e reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé da adquirente (recorrente), a qual poderá se valer da via indenizatória contra o réu (DAVI). 10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (REsp 2.115.178/SP, Min. Rel. Nancy Andrichi, 3ª Turma, j. em 21/05/2024, DJe em 24/05/2024)

No mesmo sentido já decidiu este Egrégio Tribunal de Justiça em caso análogo:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE ATO/NEGÓCIO JURÍDICO E REGISTRO C/C PERDAS E DANOS. PRELIMINARES SUSCITADAS NO 1º RECURSO. NÃO ACOLHIMENTO. QUESTÕES DECIDIDAS EM DECISÃO SANEADORA, PROFERIDA E PUBLICADA SOB A ÉGIDE DO CPC/73. NÃO INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO RETIDO PELOS 1ºS APELANTES. INVIÁVEL A ARGUIÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CARTÓRIO EXTRAJUDICIAL E DE ILEGITIMIDADE ATIVA DA 3ª AUTORA. ALEGAÇÃO ATINGIDA PELA PRECLUSÃO. TESE DE QUE A RESPONSABILIDADE PELO ATO ILÍCITO É DO TABELIÃO/OFFICIAL DO CARTÓRIO, À ÉPOCA DOS FATOS. INOVAÇÃO RECURSAL. NO MÉRITO, AS PROVAS DOCUMENTAIS CARREADAS AO FEITO COMPROVAM A FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. PARCIAL CONHECIMENTO DO 1º RECURSO, E DESPROVIMENTO NA PARTE CONHECIDA. PRELIMINARES SUSCITADAS NO 2º RECURSO. NÃO ACOLHIMENTO. QUESTÕES DECIDIDAS EM DECISÃO SANEADORA,

PROFERIDA E PUBLICADA SOB A ÉGIDE DO CPC/73. NÃO INTERPOSIÇÃO DE AGRAVO RETIDO PELOS 2ºS APELANTES. INVIÁVEL A ARGUIÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA ¿AD CAUSAM¿ DO 2º RÉU, BEM COMO DE ILEGITIMIDADE ATIVA ¿AD CAUSAM¿ DA 3ª AUTORA. PRECLUSÃO. NO MÉRITO, EM QUE PESE SEJA ADQUIRENTE DE BOA-FÉ, IGUALMENTE VÍTIMA DA CONDUTA LEVADA A EFEITO POR TERCEIRO, A NULIDADE ABSOLUTA DA COMPRA E VENDA ENVOLVENDO IMÓVEL DE TITULARIDADE DOS AUTORES ATRAVÉS DE ESCRITURA PÚBLICA FRAUDULENTE IMPÕE O RETORNO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR, NÃO SENDO POSSÍVEL TRANSFERIR AOS AUTORES A SANÇÃO PELA NULIDADE A QUE NÃO DERAM CAUSA E CONTRA A QUAL AGIRAM DE MANEIRA TEMPESTIVA TÃO LOGO VERIFICARAM A OCORRÊNCIA DA FRAUDE. COMPROVADO NOS AUTOS DO PROCESSO QUE O CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE BARRA DE SÃO JOÃO NÃO INCORREU EM FALHA DO SERVIÇO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS PUGNADO PELOS APELANTES EM FACE DO 3º RÉU, A TÍTULO DE DENUNCIÇÃO À LIDE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA, NESTE TOCANTE. CONHECIMENTO PARCIAL DO 2º RECURSO, E PARCIAL PROVIMENTO NA PARTE CONHECIDA, APENAS PARA RETIFICAR A SENTENÇA QUANTO AOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. PRELIMINARES DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DO ENTE ESTATAL E DE ILEGITIMIDADE ATIVA DA 3ª AUTORA, SUSCITADAS NO 3º RECURSO. NÃO ACOLHIMENTO. CONFORME DISPOSIÇÃO DO ART. 236 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL OS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO SÃO EXERCIDOS EM CARÁTER PRIVADO, POR DELEGAÇÃO DO PODER PÚBLICO. FUNÇÃO EXERCIDA PELOS SERVIÇOS NOTARIAIS EMINENTEMENTE PÚBLICA, CONFIGURANDO-SE A NATUREZA ESTATAL DAS ATIVIDADES EXERCIDAS, APLICANDO-SE AO CASO O ARTIGO 37, § 6º DA CRFB/88. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO ESTADO EM REPARAR OS DANOS CAUSADOS A TERCEIROS, ASSEGURADO O DIREITO DE REGRESSO NAS HIPÓTESES DE DOLO OU CULPA. PRECEDENTES DESTES TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA. RECONHECIMENTO PELO STF QUANTO A RESPONSABILIDADE DO ESTADO POR ERROS CARTORÁRIOS. LEGITIMIDADE DO ESTADO PELOS ERROS CARTORÁRIOS. SENTENÇA QUE ENTENDEU PELA RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO ENTE ESTATAL, RESSALTANDO QUE ELE ¿SOMENTE PODERÁ ARCAR COM OS PREJUÍZOS CASO O QUARTO RÉU NÃO POSSUA MEIOS A TANTO¿. INEGÁVEL A LEGITIMIDADE ATIVA DA 3ª AUTORA-, IMOBILIÁRIA PIMENTEL E FILHAS LTDA-, ANTE À IMPOSSIBILIDADE DE IMPLANTAÇÃO E VENDA DE UNIDADES DE SEU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO EM RAZÃO DA COMPRA E VENDA IMPUGNADA. LUCROS CESSANTES CONFIGURADOS. VALOR INDENIZATÓRIO QUE SERÁ APURADO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. AUTORES QUE RESTARAM IMPEDIDOS DE PROSSEGUIR COM O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO PELA FALHA DO SERVIÇO COMETIDA PELO 4º RÉU. MANUTENÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. CONHECIMENTO, EM PARTE, DO 1º RECURSO, E DESPROVIMENTO NA PARTE CONHECIDA. CONHECIMENTO, EM PARTE, DO 2º RECURSO, E PARCIAL PROVIMENTO NA PARTE CONHECIDA. DESPROVIMENTO DO 3º RECURSO. (0007307-39.2013.8.19.0068 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA ISABEL PAES GONÇALVES - Julgamento: 16/08/2021 - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL)

Ademais disso, é vital destacar que o traslado apresentado ao 7º RGI da comarca da capital não corresponde ao que está no livro. O livro foi adulterado, e o ato não foi assinado pelo tabelião.

Com a devida vênia a entendimentos contrários, permitir a "retificação" do livro para adequá-lo ao traslado seria inverter a lógica do sistema notarial: o traslado é cópia do livro, e não o contrário. Se o que está disposto no livro é nulo (ou inexistente), a cópia (traslado) é papel sem valor jurídico.

A tese do Ministério Público, nesse sentido, é irretocável - se o título é nulo, a cadeia dominial subsequente resta contaminada, e a venda não perfaz aquisição válida. O prejuízo do Opportunity, inegável diante do pagamento realizado, deve ser resolvido em perdas e danos

pelas vias processuais apropriadas, mas não pode servir de fundamento para manter hígido um registro nascido de ato inexistente.

Ademais, a assistente litisconsorcial trouxe aos autos elementos indicativos de que a fraude não foi apenas "interna" para desvio de emolumentos, mas teve reflexos externos lesivos: impediu a publicidade correta do ato e dificultou o exercício do direito de preferência (ao ocultar, no livro público, o valor real de R\$ 35 milhões, substituindo-o por R\$ 5 milhões).

Desse modo, considerando a existência de escritura pública que consta no livro oficial sem assinatura do tabelião, um traslado que circulou com conteúdo ideologicamente falso (divergência de valor e objeto), uma fraude criminalmente comprovada perpetrada por prepostos da serventia, e um registro imobiliário (R-05 da Matrícula 46.360) que, embora formalmente perfeito na aparência, repousa sobre um vício de origem insanável, torna-se evidente, como consequência inafastável, a nulidade do registro imobiliário que dela decorreu.

Vale dizer, em outras palavras, que a falsidade do título causal retira o suporte de validade do negócio jurídico subjacente. Não se trata de um vício de consentimento (erro, dolo, coação), que geraria anulabilidade e permitiria a proteção do terceiro de boa-fé em certas circunstâncias. Trata-se de nulidade absoluta decorrente da ausência de forma e da ilicitude do objeto. O negócio nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo (Art. 169, CC).

Inclusive, vale ressaltar a esse respeito que o art. 1.247 do Código Civil dispõe: "Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule". E o parágrafo único complementa: "Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente".

A procedência do pedido, assim, é medida que se impõe. O retorno ao status quo ante implica que a propriedade retorna, formalmente, à esfera da Venerável Ordem Terceira e, conseqüentemente, da pessoa que a sucedeu.

III - DISPOSITIVO

Ante todo o exposto, ACOLHO O PEDIDO formulado pela assistente litisconsorcial Elisabete Lima Gomes - ratificado pelo Ministério Público -, extinguindo o feito com resolução do mérito e resolvendo-se a fase de conhecimento, na forma do art. 487, inciso I, do CPC, para:

(a) DECLARAR A NULIDADE da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Belford Roxo, no Livro 016, fls. 119/122, ato nº 106, datada de 28/06/2013, figurando como outorgante Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência e outorgado Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário S/A, em razão de sua inexistência jurídica (ausência de assinatura do tabelião - art. 215, §1º, VII, CC) e de sua nulidade absoluta por motivo ilícito determinante e inobservância da forma prescrita em lei (art. 166, IV e V, CC/02);

(b) DETERMINAR ao Oficial do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital que, após o trânsito em julgado, proceda ao CANCELAMENTO DO REGISTRO R-05 da Matrícula nº 46.360 (bem como de eventuais averbações posteriores dele decorrentes ou dependentes), restabelecendo-se a titularidade dominial anterior, nos termos do art. 250, I, da Lei nº 6.015/73;

(c) DETERMINAR ao Responsável pelo Expediente do 1º Ofício de Justiça de Belford Roxo (responsável pelas atribuições do extinto 2º Ofício) que averbe a presente sentença à margem do ato notarial declarado nulo no Livro 016, tornando indisponíveis as folhas correspondentes para quaisquer efeitos de publicidade ou expedição de certidões, salvo por ordem judicial expressa.

Em razão da sucumbência e em estrita observância ao princípio da causalidade - uma vez que

houve resistência à pretensão de nulidade manifestada pelo adquirente -, CONDENO os interessados Opportunity Fundo de Investimento Imobiliário S/A e Venerável Ordem Terceira de São Francisco da Penitência, solidariamente, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor do patrono da assistente litisconsorcial Elisabete Lima Gomes.

No que pertine ao arbitramento da verba honorária, cumpre observar que a conversão do procedimento alterou a natureza da prestação jurisdicional, de modo que inexistente, em tese, um valor da causa atualizado ou proveito econômico imediato que possa servir de base de cálculo segura, restando prejudicada a aplicação dos critérios objetivos previstos no art. 85, § 2º, do CPC.

Diante de tal excepcionalidade e da ausência de outros parâmetros ordinários para a fixação da verba, deve a verba honorária ser fixada por equidade, nos termos do art. 85, 8º, do Código de Processo Civil. Assim, sopesando o zelo profissional e a complexidade da causa, FIXO os honorários advocatícios no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), montante que reputo condizente com o trabalho realizado e suficiente para remunerar dignamente o patrono.

Oficie-se à E. Corregedoria Geral da Justiça para ciência, com cópia desta sentença.

Deixo de aplicar o disposto no art. 73, § 2º, da Lei Estadual nº 10.633/2024, em virtude da conversão do procedimento em jurisdição contenciosa.

Dê-se ciência ao MPERJ.

Certificado o trânsito em julgado, expeçam-se os mandados de cancelamento e averbação competentes. Na sequência, não havendo outros requerimentos, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

P.I.C.

Belford Roxo, 13/01/2026.

Nilson Luis Lacerda - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Nilson Luis Lacerda

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4R9W.TE1B.678Q.66D4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos