

PODER JUDICIÁRIO
23ª Vara Federal PE

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) Nº 0009316-64.2026.4.05.8305

AUTOR: ELOI LUCIO SOBRINHO

ADVOGADO do(a) AUTOR: ANTONIO RAFAEL MACIEL FERREIRA - AL11125 ADVOGADO do(a) AUTOR: FREDERICO FELIX BARBOSA - AL12249

REU: ASSOCIACAO ATLETICA BANCO DO BRASIL DE AGUAS BELAS, CARTÓRIO NOTARIAL E REGISTRAL DE ÁGUAS BELAS

DECISÃO

Cuida-se de ação declaratória de nulidade de registro imobiliário, com pedido de tutela antecipada de urgência, proposta por ELOI LÚCIO SOBRINHO em face da ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA BANCO DO BRASIL DE ÁGUAS BELAS - AABB e do CARTÓRIO NOTARIAL E REGISTRAL DE ÁGUAS BELAS/PE, visando, em síntese, à declaração de nulidade da Matrícula nº 1.062, do Livro 2 - Registro Geral do Cartório de Serventia Notarial e Registral de Águas Belas/PE, com seu consequente cancelamento e anotação da natureza indígena da área. Em sede de tutela provisória, requer a suspensão imediata de todos os atos de desapropriação e de utilização do imóvel praticados no âmbito da Ação de Desapropriação nº 0000856-91.2025.8.17.2150, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Águas Belas/PE, bem como de qualquer ato destinado à exploração ou alteração da área, até o julgamento final da presente demanda.

O autor alega, em síntese, que: a) é indígena integrante da comunidade Fulni-ô e sustenta que o imóvel objeto da demanda está inserido no Lote 180, que lhe pertenceria, conforme documentação apresentada, afirmando que as terras dos indígenas Fulni-ô de Águas Belas decorreriam de doação realizada em 1832 e estariam documentadas, entre outros elementos, pelo Ato nº 637/28, de 1928; b) embora o imóvel esteja registrado sob a Matrícula nº 1.062 em nome da AABB, a área seria terra indígena, tendo a certidão registral indicado a Imobiliária Cândido Ltda. como proprietária originária sem, segundo afirma, esclarecer de quem esta teria adquirido o imóvel e sem fazer referência à natureza indígena da área; c) o Município de Águas Belas ajuizou a Ação de Desapropriação nº 0000856-91.2025.8.17.2150 contra a AABB, objetivando desapropriar o referido imóvel para construção e implantação de novo hospital municipal, tendo sido deferida, após o depósito integral do valor ofertado pelo Município, a imissão provisória na posse; d) ao tomar conhecimento da desapropriação, provocou o Ministério Público Federal, dando origem à Autuação nº 1.26.000.001380/2026-85, e a FUNAI, no Processo Administrativo nº 08774.000430/2025-49, sustentando que esta informou ser a área indígena e vinculada ao autor, bem como que o Município deveria encaminhar requerimento à própria FUNAI para sua utilização; e) ajuizou, ainda, os Embargos de Terceiro nº 0000779-48.2026.8.17.2150 perante a Justiça Estadual, nos quais suscitou a natureza indígena do imóvel, requereu a remessa dos feitos à Justiça Federal e postulou tutela destinada a impedir o levantamento dos valores depositados na desapropriação, sob o argumento de risco de sua liberação e eventual dissipação antes da definição da titularidade da área; e f) estariam presentes os requisitos para concessão da tutela de urgência, pois a probabilidade do direito decorreria da documentação histórica e das informações da FUNAI acerca da natureza indígena da área e de sua inserção no Lote 180, enquanto o perigo de dano resultaria do prosseguimento da desapropriação, já tendo havido a imissão provisória do Município na posse, com possibilidade de utilização e alteração física do imóvel e de produção de efeitos patrimoniais de difícil reversão antes da definição da validade da matrícula, razão pela qual requer a suspensão imediata dos atos de desapropriação, exploração ou alteração da área até o julgamento da demanda.

Instruiu a inicial com documentos.

Requeru gratuidade da justiça.

É o que cumpre relatar.

— ·
e Decido.



Assinado eletronicamente por: FELIPE MOTA PIMENTEL DE OLIVEIRA - 28/08/2026 13:30:52

<https://pje1g.trf5.jus.br/pjeconsulta/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082813305212100000203271278>

Número do documento: 26082813305212100000203271278

- Questões preliminares para organização da demanda.

Inicialmente, DEFIRO os benefícios da assistência judiciária gratuita.

Reconheço a competência da Justiça Federal em razão de o objeto da ação ser área territorial indígena, na forma do art. 231 da CF/1988. A demanda versa sobre os direitos patrimoniais incidentes sobre a própria terra, por autor indígena e com lastro em documentação emitida pela FUNAI, o que atrai a competência da Justiça Federal, vide art. 109, XI, da CF/1988.

Declaro **a ilegitimidade passiva** do Cartório Notarial e Registral de Águas Belas, que não detém personalidade jurídica, e esclareço que a presente demanda anulatória prescinde da participação do Cartório como parte, especialmente porque não há pedido indenizatório contra o tabelião ou registrador detentor da delegação pública. A eventual procedência da demanda apenas resultará em ordem judicial a ser cumprida pelo cartório, mediante cumprimento de mandado de cancelamento, para que se proceda à baixa da matrícula eventualmente considerada irregular.

Contudo, a prudência recomenda a intimação do **Estado de Pernambuco**, na condição de Poder Concedente e responsável pelos serviços notariais e de registro (art. 236 da CF/1988), para manifestação acerca do seu interesse na lide.

Da mesma forma, devem conhecer e, eventualmente, intervir na lide: a **FUNAI**, a **União** e o **Município de Águas Belas**, este último, especialmente em razão da prejudicialidade externa entre a ação de desapropriação do imóvel e a presente demanda, que, se procedente, ensejará a nulidade do documento que justificou a desapropriação da terra em face da AABB.

Portanto, como medida preliminar, **DETERMINO** a retificação da autuação, com a exclusão do Cartório do polo passivo, e a inclusão, na presente demanda, do Estado de Pernambuco, da Funai, da União e do Município de Águas Belas, este último, como corréu.

Inclua-se também, como custos legis, o MPF, inclusive porque investiga a questão, consoante se observa do documento de Id. 183313425.

Estado de Pernambuco, União e FUNAI devem ser intimados para manifestação de interesse em ingressar no feito.

Passo a analisar a tutela liminar requerida.

- Da tutela de urgência.

O Livro V do CPC estabeleceu minuciosamente a sistemática a ser adotada para o requerimento de tutela provisória, que pode se fundamentar em urgência ou evidência. A tutela de urgência, por sua vez, pode ter natureza cautelar ou antecipada, e ser concedida em caráter antecedente ou incidental.

Feitas tais considerações, verifica-se pela exordial que se trata de tutela provisória com fundamento em urgência e de natureza cautelar, requerida em caráter incidental.

A concessão dessa espécie de tutela, nos termos do art. 300, caput e §3º, do CPC, exige o preenchimento de alguns requisitos, quais sejam: (I.) o requerimento da parte; (II.) a probabilidade do direito; (III.) o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo; (IV.) ausência de perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Feitas tais considerações, passo a analisar a **probabilidade do direito**.

A controvérsia não se limita à regularidade formal da desapropriação promovida pelo Município de Águas Belas, nem à definição do valor da indenização devida à Associação Atlética Banco do Brasil de Águas Belas - AABB.



A questão que antecede, logicamente, esses temas consiste em definir a própria natureza jurídica do imóvel objeto da Matrícula nº 1.062 e, conseqüentemente, a possibilidade de sua submissão ao regime ordinário de propriedade privada e de desapropriação.

Com efeito, embora o imóvel esteja formalmente matriculado em nome da AABB, o autor sustenta que a área correspondente ao registro imobiliário está inserida no Lote nº 180 do território indígena Fulni-ô. A alegação vem acompanhada de documentação histórica relativa à organização territorial da área e de documentos da Fundação Nacional dos Povos Indígenas - FUNAI, inclusive no âmbito do Processo Administrativo nº 08774.000430/2025-49. Segundo narrado e documentado nos autos, a FUNAI informou acerca da incidência do imóvel sobre área indígena e orientou que eventual utilização pelo Município fosse previamente submetida ao órgão indigenista.

Há, portanto, controvérsia objetiva e documentalmente amparada acerca da natureza indígena da área, não se tratando de questão fundada exclusivamente na condição pessoal do demandante.

A circunstância assume especial relevância diante do regime jurídico constitucional invocado na própria demanda. O art. 231 da Constituição reconhece os direitos originários dos povos indígenas sobre as terras tradicionalmente ocupadas, conferindo-lhes regime protetivo incompatível, em princípio, com atos privados de disposição que comprometam os direitos territoriais constitucionalmente assegurados. A documentação histórica juntada pelo demandante aponta, ademais, para peculiar conformação fundiária da área Fulni-ô, que teria sido objeto de doação histórica e posterior divisão em lotes, circunstância cuja exata repercussão jurídica demanda exame mais aprofundado.

Não cabe, neste momento processual, antecipar conclusão definitiva quanto à nulidade da Matrícula nº 1.062, tampouco afirmar, sem a necessária instrução, a exata extensão dos direitos territoriais invocados pelo demandante. Para a tutela provisória, porém, é suficiente constatar que existem elementos concretos que tornam plausível a alegação de incidência de regime jurídico indígena sobre a área e, conseqüentemente, instauram dúvida juridicamente relevante sobre a premissa dominial em que se funda a desapropriação.

É o que se observa da Informação Técnica n. 48/2026, emitida pelos técnicos da FUNAI, segundo a qual "**o imóvel objeto desta solicitação identificado como Lote nº 180, localizado no município de Águas Belas/PE, encontra-se totalmente inserido na Terra Indígena Fulni-ô, Regularizada**", conforme mapa apresentado (Id. 183313424, fls. 14/15). Por sua vez, a titularidade Fulni-ô das referidas áreas remonta ao Ato 637, de 1928, o que se verifica, igualmente, dos documentos apresentados sob o Id. 183313424.

A certidão de inteiro teor do imóvel (Id. 183313427), por sua vez, apresenta como lastro da propriedade da Imobiliária Cândido LTDA um registro anterior de escritura pública de compra e venda, na data de 16 de junho de 1981, momento, portanto, posterior à conformação da titularidade das terras ao povo Fulni-ô.

A análise documental, ainda que em cognição sumária, revela, assim, a probabilidade do direito.

Também se mostra presente o perigo de dano.

O risco, no caso, não é hipotético ou remoto. O Município de Águas Belas ajuizou a Ação de Desapropriação nº 0000856-91.2025.8.17.2150, tendo por objeto precisamente o imóvel da Matrícula nº 1.062, para construção e implantação de novo Hospital Municipal. Após o depósito integral do valor ofertado, o Juízo da Vara Única da Comarca de Águas Belas deferiu a imissão provisória do Município na posse, inclusive autorizando o cumprimento da medida por oficial de justiça e, se necessário, a requisição de força policial.

A desapropriação, portanto, já ultrapassou a fase de mera intenção administrativa. Existe título judicial que permite ao Município ingressar na posse do imóvel e conferir-lhe a destinação pública prevista no Decreto Municipal nº 12/2025.

Assim, a área pública perseguida pelo ente municipal, qual seja, a de construção de hospital, é, sem dúvida, de elevada importância social, circunstância expressamente considerada pelo Juízo Estadual ao deferir a imissão provisória na



posse. Isso, contudo, não elimina a necessidade de prévia definição acerca do regime jurídico da área sobre a qual o empreendimento será implantado. Ao contrário, justamente por se tratar de obra pública potencialmente duradoura e capaz de produzir profunda transformação física do imóvel, recomenda-se cautela antes da consolidação de situação material de difícil reversão.

O prosseguimento imediato das intervenções pode conduzir à realização de terraplanagem, demolições, edificações ou outras alterações substanciais da área antes que seja definida a questão antecedente relativa à incidência de direitos territoriais indígenas. Caso a pretensão autoral venha posteriormente a ser reconhecida, a tutela jurisdicional definitiva poderá encontrar o objeto litigioso substancialmente transformado.

Há, ademais, elemento que recomenda especial cautela institucional. A questão referente aos direitos indígenas já foi submetida ao Juízo Estadual mediante os Embargos de Terceiro nº 0000779-48.2026.8.17.2150, nos quais o autor suscitou, inclusive, a competência da Justiça Federal. A presente demanda federal, por sua vez, tem como objeto específico a validade da matrícula imobiliária à luz da alegada incidência de direitos territoriais indígenas.

A coexistência dos processos recomenda atuação jurisdicional coordenada, especialmente porque, caso não seja reconhecida a competência da Justiça Federal para julgamento dessas demandas envolvendo o imóvel, é de se reconhecer a existência de prejudicialidade externa entre a pretensão expropriatória municipal e a presente pretensão, que trata de questão logicamente antecedente, a saber, a de decretação da nulidade do registro da matrícula do imóvel e o reconhecimento de que o próprio imóvel submetido à desapropriação estaria inserido em área sujeita à proteção constitucional aos direitos dos indígenas.

Caso, após o contraditório e a manifestação dos órgãos federais competentes, seja afastada a incidência do regime jurídico indígena alegado pelo demandante, a restrição provisória poderá ser revogada e o Município prosseguirá na execução do empreendimento público. Por sua vez, no caso de eventual procedência da demanda, permitir que se promova alterações materiais substanciais no imóvel poderia gerar situação consumada, de muito mais difícil recomposição.

A ponderação entre os interesses envolvidos e os riscos de prejuízos de difícil reparação, portanto, recomenda o deferimento da medida cautelar, *inaudita altera parte*.

Este o quadro, **DEFIRO** parcialmente a tutela cautelar requerida, para determinar que o Município de Águas Belas **e abstenha** de prosseguir com os atos de desapropriação, exploração, alteração geográfica e de utilização do imóvel objeto da presente ação, de matrícula n. 1.062, até o julgamento de mérito desta demanda, ou até a revogação da presente medida, sob pena de multa diária a ser fixada em momento oportuno, caso se constate conduta protelatória ou recalcitrante.

Intime-se pessoalmente, com urgência, o Município de Águas Belas, por meio de sua Procuradoria Jurídica instituída, podendo a intimação ser realizada na pessoa do Procurador Municipal ADRIANO TENÓRIO MORAES, que atua diretamente na ação de desapropriação, vide fl. 10 do documento de Id. 183313433.

Cumpra-se com as retificações e intimações indicadas preliminarmente.

Cite-se a parte ré, pelo meio eletrônico oficial, para, querendo, apresentar contestação no prazo legal, contado em dobro no caso de a parte ostentar natureza de Fazenda Pública, oportunidade em que se deverá informar, motivadamente, quais provas pretende produzir ou, do contrário, requerer o julgamento antecipado da lide.

Apresentada a contestação, caso haja alegação de preliminar, oposição de fato constitutivo/extintivo/modificativo do direito do autor ou juntada de documentos (exceto a procuração e cópia de acórdãos, decisões e sentenças), **INTIME-SE** a parte autora para se manifestar, no prazo de 15 (quinze) dias, oportunidade em que deverá dizer, motivadamente, quais provas pretende produzir ou requerer o julgamento antecipado da lide. O requerimento genérico de prova, sem a devida fundamentação, fica desde logo indeferido.



Apresentada a resposta à contestação ou transcorrido o prazo, se a não houver necessidade de produção de outras provas, venham-me os autos conclusos para sentença.

O impulso necessário ao cumprimento da presente decisão deverá ser dado pelos próprios servidores, na forma do art. 203, §4º, do CPC.

Intimem-se.

Decisão registrada eletronicamente.

Garanhuns-PE, data e hora registradas no sistema.

(assinado digitalmente)

Juiz Federal da 23ª Vara Federal/PE

