

Interpelacão Judicial

PODER JUDICIÁRIO

Ofício CR/ - não averbação de ônus em matrícula



SÃO PAULO

JUIZO DE DIREITO DA COMARCA DE DOIS CÓRREGOS

CARTÓRIO DO ____º OFÍCIO JUDICIAL

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A) ANTONIO JOSÉ CRUZ DE SOUSA

01 Vara Única Fórum de Dois Córregos

Processo: 165.01.2008.002080-1/000000-000



Grupo: 1.Cível

Ação: 134-Notificação, Protesto e Interpelação

Valor da Causa : R\$1.000,00

Data Distribuição : 04/08/2008 Hora: 16:38

Tipo de Distribuição : Livre

Oficial Sandra

RTE: VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Representante: NEURY NOUDRES PAZZIAN JUNIOR

ADV: CLORIZA MARIA CARDOSO PAZZIAN

OAB: 124415/SP

RDO: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS DA COMARCA DE DOIS CÓRREGOS/SP

Nº DE ORDEM: 01.01.2008/000801



AUTUAÇÃO

Em 05 de agosto de 2008 auto neste Ofício a petição e documentos que instruem a inicial.

que segue(m) e lavro este termo.

Eu, JOSE ALCIDES CONCURUTO

Auxiliar Judiciário II

Matricula nº 815.456-7

[Handwritten signature]

), Escr., subscr.

REG. SOB nº _____

LIVRO nº _____ - Fls. _____

PODER JUDICIÁRIO (repeated vertically on the left margin)

1

NEC ADVOCACIA

Rua 13 de Maio, nº 9, centro, Dois Córregos/SP, CEP 17.300.000,
Fone-fax 014 3652 1181
Email: necadvocacia@conectcor.com.br

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE DOIS CÓRREGOS/SP.

VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 08.830.344/0001-30, com sede na cidade de Jaú/SP, na Rua Lourenço Prado, nº 374, representada legalmente por **NEURY NOUDRES PAZZIAN JUNIOR**, brasileiro, portador do rg n. 24.625.941-3-SSP/SP, por sua procuradora infrafirmada, vem mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, nos termos do artigo 867 e ss. do CPC INTERPELAR JUDICIALMENTE o Sr.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS da comarca de Dois Córregos/SP, sito na Avenida Fernando Costa, 461, centro, nesta cidade e comarca, CEP 17.300.000;

PARA QUE ESCLAREÇA ao INTERPELANTE, consoante o que segue abaixo verberado:

Consta da certidão da lavra do Oficial Maior do Registro de Imóveis da comarca de Dois Córregos, datada de 29 de janeiro de 1964 (doc. 02) anexada às fls 2.565 do processo 130/1963- AÇÃO DE NULIDADE DE ESCRITURA, que **ROBERTO DE ARRUDA CAMARGO** moveu contra **BELARMINA DA COSTA BARCELLOS**, que às fls 194 do livro 3-F e em frente à transcrição 5.393, foi feita a seguinte averbação:

"Certifico haver sobre o imóvel constante da transcrição ao lado nº5.393, em nome de d. Belarmina da Costa Barcellos, um ônus relativo ao pedido de anulação da escritura constante dessa transcrição, requerida pelo

023
f

TJSP 2008041607 165.01.2008.002080-10

f

Dr Roberto de Arruda Camargo, contra d. Belarmina da Costa Barcellos, que corre pelo Cartório do 1º Ofício e Juízo dessa Comarca de Dois Córregos. A presente averbação foi feita nesse mesmo sentido, em todas as alienações feitas por d. Belarmina da Costa Barcellos, quer em inscrições, transcrições e mesmo transcrições do livro de Registro de Títulos e Documentos, de suas vendas diretas e diversos adquirentes, e, estes a outrem e assim por diante. A averbação em tela, foi feita, tendo em vista o pedido do requerente dr Roberto A. Camargo, através de petição dos autos que corre pelo Cartório do 1º Ofício acima referido, devidamente despachada pelo MM Juiz de Direito desta Comarca".

Entretanto, no mesmo processo, desta feita às fls. 1.213, em informação prestada ao juízo, o Sr Oficial de Registro de Imóveis responsável, em **13 de setembro de 1976** (doc. 03) literalmente reiterou que:

"(...) dos assentamentos existentes neste Cartório de Registro de Imóveis, constatei que, em nome de **BELLARMINA DA COSTA BARCELLOS**, não está sendo observada a determinação de lançamento de averbações, relativas à Ação de Nulidade de Escrituras proposta por Roberto de Arruda Camargo, posto que, em nome daquela senhora, não mais existe imóvel registrado ou transcrito.

Outrossim, no que concerne a sucessores seus, tendo por objeto terras da 'Fazenda Santa Cruz do Paredão', cumpre-me informar que, em continuidade a registros posteriores, quando observada essa inscrição, os quinhões originários da divisão daquela fazenda, levam a condição de serem objetos da ação sobredita"GP

Nesse sentido, insta acrescentar, que o **INTERPELANTE** teve onze matrículas canceladas, e em apenas duas delas constavam o ônus da existência de uma ação de nulidade proposta por ROBERTO DE ARRUDA CAMARGO contra BELARMINA DA COSTA BARCELLOS.



Portanto, foram canceladas as seguintes matrículas, que **não estavam oneradas por quaisquer ônus**: 780, 1.351, 2.976, 3.240, 8.726, 9.680, 9.739, 9.741 e 9.742. (docs. 4 usque 12).

Não obstante a boa fé do INTERPELANTE ao adquirir todas as suas propriedades, estavam oneradas com a averbação da ação de nulidade que tramitava pela comarca de Dois Córregos, anteriormente citada, as matrículas 2.512 e 9.740. (docs, 13 e 14).

Nesse sentido, insta acrescentar:

A regra domiciliada no art. 1º da Lei 8.935/94 define como fins dos serviços notariais e registrais "garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos".

A publicidade, no dizer de HELY LOPES MEIRELLES (Direito Administrativo Brasileiro, RT, 1.998), é a "divulgação oficial do ato para conhecimento público e início de seus efeitos externos". J. A. MOUTEIRA GUERREIRO, em Noções de Direito Registral (Predial e Comercial), Coimbra Editora, 1.994, relata que "a necessidade de uma publicidade dos direitos sobre imóveis começou a sentir-se desde a remota antigüidade. Assim, encontramos precedentes de uma publicidade nos povos primitivos, embora sem um tipo de registo organizado, que só surgiu numa fase muito posterior. Tal necessidade sentiu-se sobretudo no que respeita aos encargos, aos direitos reais de garantia. Lembremo-nos que nos imóveis esses direitos não são visíveis, não são aparentes"(grifo do original). A necessidade de publicidade referida pelo Dr. Mouteira Guerreiro ao tratar do direito registral aplica-se a todas as atividades registrais, assim como às notariais.

A publicidade visa atribuir segurança às relações jurídicas, permitindo a qualquer interessado, que conheça o teor do acervo das serventias notariais e registrais. Gera cognoscibilidade, no dizer de NICOLAU BALBINO FILHO (Direito Imobiliário Registral, Saraiva, 2.001), possibilitando o conhecimento dos teores dos registros e dos atos notariais. Outrossim, a autenticidade é qualidade do que é confirmado por ato de autoridade, criando presunção *juris tantum* de veracidade.



A segurança decorre da certeza quanto ao ato e sua eficácia, promovendo a libertação dos riscos. A consulta aos teores dos registros e dos livros de notas, possível a qualquer interessado (publicidade formal), associada à presunção de verdade dos atos que emanam dos serviços notariais e registrais, permite a aferição da boa-fé de quem pratica qualquer ato fundado nas informações recebidas. A gama de normas relativas aos serviços notariais e de registro salvaguarda interesses das partes e de terceiros, gerando segurança nas relações jurídicas.

Por fim, **a eficácia** significa a garantia de que o ato notarial ou de registro produzirá a consequência própria do mesmo, ou seja, estar apto a produzir os efeitos jurídicos que dele se esperam, gerando, inclusive, efeitos *erga omnes*.

Portanto, tem-se que publicidade, autenticidade, segurança e eficácia são fins que se entrelaçam e se completam, e nesse sentido, a publicidade dos atos é relevante porque a eles se atribui autenticidade; a segurança é dependente e fim da publicidade e da eficácia; a eficácia, por seu turno, só se atinge em razão da autenticidade e da publicidade. Várias outras relações podem ser feitas entre os fins dos serviços notariais e registrais, importando assinalar que, em síntese, **o que se almeja é a segurança jurídica**.

Outrossim, como é cediço, são considerados princípios fundamentais do registro imobiliário: **o princípio da inscrição** – a constituição, transmissão, modificação ou extinção dos direitos reais sobre imóveis só se operam **entre vivos**, mediante o registro (arts. 1.227 e 1.245 do Código Civil); **o princípio da publicidade** – engloba os princípios da legitimidade e da fé pública, referindo-se à presunção de que o conteúdo do registro é exato e verdadeiro, como consequência da publicidade por ele gerada; **os princípios da presunção e da fé pública** – o registro induz a presunção legal da validade do ato registrado, constituindo meio decisivo de proteger as aquisições de caráter oneroso realizadas por terceiros de boa-fé, que hajam confiado nos teores do registro; garantem a segurança jurídica e do comércio; **o princípio da especialidade ou determinação** – exige a individuação do que se lança no registro, inerente ao bem objeto do direito real sobre o qual recai o negócio jurídico (especialidade objetiva); e ainda quanto aos sujeitos do registro, que devem ser perfeitamente identificados (especialidade subjetiva); **o princípio da legalidade, da legitimidade ou da qualificação** –



consiste na atribuição outorgada ao registrador para examinar se o documento cujo registro ou averbação que lhe foi solicitado reúne os pressupostos legais ou imprescindíveis para ingressar no registro; trata-se de um juízo de valor; **o princípio da continuidade ou do trato sucessivo** – o registro deve manter uma efetiva conexão entre os diferentes negócios modificativos da situação jurídico-real, por meio de assentamentos registrários; **o princípio da instância ou rogação** – o procedimento registral se inicia a pedido do interessado, não se podendo, em princípio, proceder de ofício os atos do registro (no art. 167, II, 3, da Lei 6.015 encontramos exceção – averbação dos nomes dos logradouros, decretados pelo Poder Público); e ainda, **o princípio da prioridade** – determina a prioridade do título, sendo eficaz o registro desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro e este o prenotar no protocolo (art. 1.246 do Código Civil)

O Desembargador MÁRCIO MARTINS BONILHA, quando ainda Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, assim se manifestou:

"O Registro de Imóveis não é instituição estática, alheia ao que ocorre à sua volta e, desde que assegurada a segurança jurídica e a confiabilidade do sistema, deve recepcionar títulos instruídos de documentos que importam em superação de óbices ofertados. Não há razão para se transformar a apregoada rigidez formal do sistema registrário em dogma que redunde em negação do próprio direito real, punindo as deficiências anteriores com soluções inadequadas e exigindo perfeição ainda não atingida. A razoabilidade há de pautar a conduta de todos os que atuam na área, com os parâmetros já citados." (Apel. Cível 29.175-0/0 - São Paulo, D.O.E. de 13.06.1996).

Com efeito, os princípios que regem o sistema registral **têm como escopo conferir ao cidadão absoluta segurança dos atos registrários, não podendo ser desprezados, sob pena de se ferir a credibilidade dos registros e segurança do serviço.**





Por final, é de se acrescentar, acerca do **Princípio da Continuidade**, que o mesmo se apóia no princípio da especialidade ou seja, parafraseando a clássica definição de AFRÂNIO DE CARVALHO sobre o princípio da continuidade, reiteradamente utilizada em citações, decisões, acórdãos e pareceres, que mesmo com o passar dos anos ainda consegue, com segurança, resumir o verdadeiro sentido do encaimento subjetivo exigido pela Lei de Registros Públicos, pelo qual, **em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio de transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, eis que cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente e graças a tal circunstância o Registro de Imóveis inspira confiança ao público.**

Portanto, **o princípio da continuidade visa a conseguir que o histórico registral de cada imóvel seja autêntico e completo**, tomando-se necessária uma continuidade entre os lançamentos inerentes a esse mesmo imóvel.

Outrossim, alicerça-se como corolário do princípio da continuidade o princípio da disponibilidade de tal forma que na transferência de domínio deve-se sempre respeitar a exata propriedade do alienante, a fim de que a transcrição ou matrícula possa ser esgotada e, por conseguinte, encerrada, afastando-se eventuais sobreposições. Destarte, **efetivamente, todos os princípios jurídicos colimam por trazer ao álbum imobiliário a segurança necessária que o Direito espera e necessita para estabilidade das relações jurídicas.**

MARIA HELENA DINIZ afirma que "o procedimento registral é de inteira responsabilidade do Cartório e do serventuário, que deverá examinar os títulos apresentados, extrair elementos para a matrícula e observar rigorosamente todas as exigências legais para que se possa fazer o assento do título que lhe foi exibido." (In Sistemas de Registros de Imóveis, pág. 243).



Ex posi-
tis, as providências eufemáticas que, em razão do cargo, são exigidas do oficial visam contribuir para a segurança e eficácia jurídica dos atos ou negócios registrados. Ressalte-se que o Registro de Imóveis não é simplesmente um repositório de títulos, muito pelo contrário, **trata-se, outrossim, de verdadeiro órgão controlador de seus aspectos formais, aplicando-se os princípios registrários sem, contudo, interferir na vontade das partes, garantindo a segurança jurídica, a confiabilidade do sistema e a ampla publicidade de seus atos**, uma vez que a precisão do Registro Imobiliário no mundo dos negócios é vital para que nele existam, de forma irrepreensível, segurança e confiabilidade, verdadeiros pilares que hão de sustentá-lo.

Em assim sendo, considerando o todo preceituado no artigo 867 do CPC, in verbis:

"Art. 867. Todo aquele que desejar prevenir responsabilidade, prover a conservação e ressalva de seus direitos ou manifestar qualquer intenção de modo formal, poderá fazer por escrito o seu protesto, em petição dirigida ao juiz, e requerer que do mesmo se intime a quem de direito.

Temos, efetivamente, no caso vertente que:

✓ Restou certificado pelo Sr Oficial de Registro de Imóveis que consta sobre o imóvel constante da transcrição nº5.393, em nome de d. Belarmina da Costa Barcellos, um ônus relativo ao pedido de anulação da escritura, requerida pelo Dr Roberto de Arruda Camargo, contra d. Belarmina da Costa Barcellos, e que a mesma averbação foi feita "(...) **em todas as alienações feitas por d. Belarmina da Costa Barcellos, quer em inscrições, transcrições e mesmo transcrições do livro de Registro de Títulos e Documentos, de suas vendas diretas e diversos adquirentes, e, estes a outrem e assim por diante**".

✓ Posteriormente foi também informado pelo Sr Oficial de Registro de Imóveis que:

"em continuidade a registros posteriores, quando observada essa inscrição, os quinhões originários da divisão daquela fazenda, levam a condição de serem objetos da ação sobredita".

✓ Ora, o INTERPELANTE teve onze matrículas canceladas, todavia em apenas duas delas constavam a existência da sobredita ação de anulação de escrituras.

Pelo todo exposto, para prevenir responsabilidades e prover a conservação e ressalva de seus próprios direitos, para os quais a classificação em foco é necessária, interpela o **SR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS para que esclareça:**

Considerando os princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade que norteiam os registros públicos, assegurando-lhes a confiabilidade dos mesmos, poderia ser omitida a averbação sobre o ônus da ação de nulidade proposta por ROBERTO DE ARRUDA CAMARGO contra BELARMINA DA COSTA BARCELOS nas matrículas **780, 1.351, 2.976, 3.240, 8.726, 9.680, 9.739, 9.741 e 9.742 ?**

Por que tal fato ocorreu, se foi certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, que todas as averbações respectivas foram e continuavam a ser feitas, conforme requerido por ROBERTO DE ARRUDA CAMARGO e deferido pelo juízo?

Se não constavam quaisquer ônus sobre tais imóveis, porque foram cancelados seus registros?



NEC ADVOCACIA

Rua 13 de Maio, 9, centro, Dois Córregos/SP, CEP 17.300.000,
Fone-fax 014 3652 1181
Email: necadvocacia@conectcor.com.br

9

10
88
14

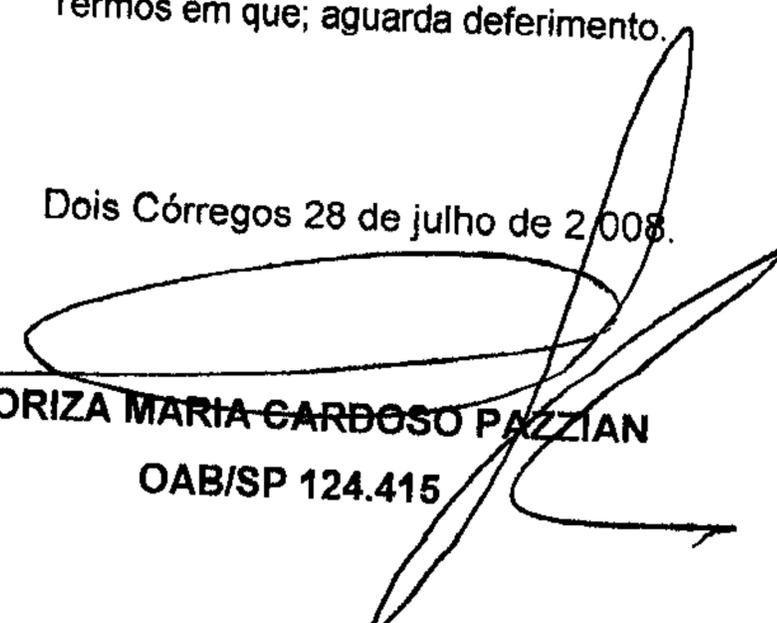
Para dirimir tais questões, requer a citação do INTERPE-
LADO, por carta, consoante previsão legal contida no artigo 221, inciso I, do CPC,
aos termos apresentados para que preste os esclarecimentos acima mencionados, a fim
de preservar direitos advindos da posse de boa fé do INTERPELANTE.

Por final, após o cumprimento das formalidades legais, lhe se-
jam entregues os autos independentemente do traslado, a fim de ficar assegurada de seus
direitos, na forma da lei (CPC, art. 872).

Dá-se à presente o valor de R\$ 1.000,00 para meros efeitos
fiscais.

Termos em que; aguarda deferimento.

Dois Córregos 28 de julho de 2008.


CLORIZA MARIA CARDOSO PAZZIAN

OAB/SP 124.415