

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS  
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**

Av. Fernando Costa, 461 - CEP 17.300-000 - Dois Córregos - S.P.  
Tel/Fax (0\*\*14) 3652-1397 e 3652-3838 - e-mail: cartoriogalli@uol.com.br

**LUIZ ANTONIO GALLI**  
OFICIAL

**LUCIA HELENA CORADI VENARUSSO**  
SUBSTITUTA DO OFICIAL

**GLAUCIA FRANZIN GALLI**  
ESCREVENTE

**MARIA ANGELA LUCATTO**  
AUXILIAR

**SIMONE DAS GRAÇAS GIFÚ**  
AUXILIAR

OFÍCIO nº 125 /2008  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Em 30 de setembro de 2008

Ref.: Proc. 165.01.2008.002080-1/000000-000 – Ordem nº 801/2008 – Protesto e Interpelação Judicial

MERITÍSSIMO JUIZ:

Em resposta à interpelação judicial formulada pela VISTA LONGA AGROPECUÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., cumpre-me esclarecer o quanto segue:

Indaga a interpelante:

1) 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 9.732 ?

DO PEDIDO DO AUTOR:

"REQUER, ainda, seja inscrita a margem das respectivas inscrições, transcrições, e registros subseqüentes, relativas aos imóveis e acessórios objeto das doações, a presente petição, para conhecimento de terceiros de boa fé, e que o Snr. Oficial de Registro de Imóveis desta comarca expeça, futuramente, certidões constando nelas o ônus do litígio, nos termos do artigo 178, inciso 7º, da Lei dos Registros Públicos".

DO DESPACHO JUDICIAL:

Imobiliário, da inicial, conforme requer o autor.

"2). Façam-se a inscrição no Registro

D.C. 12/12/63

119 165 01 002080 0001 01 0025029-74

52  
882  
28

(a.) Dr. M. H. Oliveira".

De acordo com a certidão expedida pelo então Oficial Maior da Serventia em 29 de janeiro de 1.964, a averbação noticiando a existência do ônus teria sido feita à margem da transcrição nº 5.393, e em todas as alienações feitas por d. Belarmina da Costa Barcellos, quer em inscrições, transcrições e mesmo transcrições no livro de Registro de Títulos e Documentos, de suas vendas diretas a diversos adquirentes, e, estes a outrem e assim por diante.

Ocorre que, na realidade, essa averbação não foi lançada na transcrição de nº 5.393, tendo, todavia, sido feita em todas as transcrições de vendas realizadas pela proprietária até a data do despacho, mencionadas à margem da referida transcrição, a saber: 5.463, 6.447, 6.448, 6.532, 6.670, 7.365, 7.397, 7.398, 7.399, 7.415, 7.589, 7.725, 7.726, 7.768, 7.769, 7.955, 7.959, 8.010, 8.060, 8.307, 8.525, 8.636, 8.653, 8.661, 8.880 e 9.178. Em relação aos registros subseqüentes verifica-se que em alguns consta a existência do ônus, e em outros não.

Já a partir de 5 de março de 1.964, data da primeira transcrição feita depois da expedição daquela certidão e até a última lançada à margem da transcrição 5.393, em nenhuma constou a existência do ônus. São elas: 9.512, 9.826, 9.827, 9.828, 9.829, 9.832, 9.835, 9.836, 9.837, 9.845, 9.847, 9.851, 9.856, 9.860, 9.863, 9.869, 9.906, 9.913, 9.938, 10.034, 10.082, 10.083, 10.125, 10.150, 10.193, 10.194, 10.232, 10.308, 10.309, 10.411, 10.436, 10.476, 10.478, 10.483 e 10.510.

Entretanto, em que pese essas transcrições não mencionarem o ônus, em várias subseqüentes a estas há menção à existência do mesmo, informação que foi extraída dos títulos que as originaram.

Nas inscrições feitas no livro 4, de Registros Diversos, de nºs. 796 (compromisso de compra e venda), 942 (servidão de passagem), 1.159 (servidão de caminho), 1.175 (servidão) e 1.215 (compromisso de compra e venda) constou o ônus, não tendo constado nas inscrições de nºs. 1.418, 1.571, 1.575, 1.576, 1.592 e 1.593, todas referentes a compromissos de compra e venda, já cancelados.

Em resposta à indagação feita pela interpelante, entendemos que nos termos do pedido do autor, formulado na inicial, e do despacho judicial de 12/12/1963, as averbações deveriam ter sido feitas nas transcrições referentes às alienações feitas pela requerida, bem como nos registros subseqüentes, que incluem as matrículas em nome da mesma.

2) 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 ?

Não temos como explicar por que o responsável pelo Cartório naquela época deixou de lançar a averbação na transcrição nº 5.393, embora tenha certificado a prática de tal ato, e porque as averbações não foram feitas em todos os registros subseqüentes. Possivelmente porque não lançadas na transcrição originária.

53  
883  
20

Quanto a afirmação feita pelo Oficial responsável pelo cartório em 13 de setembro de 1.976, supomos que o mesmo tenha consignado em seu ofício ao Juízo, que quando se deparava com um registro que continha a averbação do ônus, este era transportado para o registro subsequente.

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

Os registros foram cancelados em cumprimento ao MANDADO JUDICIAL datado de 29 de novembro de 2.007 e assinado pelo Meritíssimo Juiz Dr. Paulo Henrique Stahlberg Natal, expedido nos autos Ação de Nulidade de Escrituras Onerosas e Respectivos Registros em que figuram como requerentes ROBERTO DE ARRUDA CAMARGO – ESPÓLIO E OUTROS em relação a BELLARMINA DA COSTA BARCELLOS – ESPÓLIO E OUTROS (feito nº 165.01.1963.000001-5/0000000-000 – ordem 130/1963).

Já em 29 de junho de 1.988 o cartório recebera Mandado Judicial para cancelamento dos registros com origem na transcrição nº 5.393 do livro 3-F, referente ao registro do Formal de Partilha extraído dos autos do inventário dos bens deixados pelo finado Arlindo Barcellos, pelo qual coube à viúva Belarmina da Costa Barcellos a fazenda "Santa Cruz do Paredão", constituída de 1.813 alqueires, e havida pelo espólio de conformidade com as transcrições de números 576 do livro "3 Mod", 6.102 e 6.349 do livro "3Q", deste Registro Imobiliário, e 652 do Registro Imobiliário de Brotas.

Naquela oportunidade, informamos ao MM. Juiz da impossibilidade de dar cumprimento à determinação, em virtude da falta de elementos que permitissem, com segurança, localizar dentro da propriedade transcrita sob nº 5.393 no livro 3-F, a parte de mais ou menos 1.584 alqueires adquirida por Belarmina da Costa Barcellos, casada com Arlindo Barcellos, por doação de seus pais, Cel. João Modesto da Costa e Anna Pereira da Costa, com a condição de só poder vender o todo ou parte da fazenda a seus filhos ou seus netos (Transcrição nº 576 do livro 3-A, datada de 1º de março de 1.933).

Ocorre que por ocasião do inventário acima referido, a fazenda recebida em doação, com 1.584 alqueires mais ou menos, foi incorporada aos imóveis que já pertenciam ao inventariado, transcritos sob nºs. 6.102 (40 alqueires, mais ou menos – Fazenda Serrado) e 6.349 (não constando área – Sítio Bella Vista), no livro 3-Q deste Cartório, e sob nº 652 (50 a 60 alqueires – Rio do Peixe) no livro 3-L – 1ª série, do Registro Imobiliário da Comarca de Brotas.

Dessa unificação surgiu então a fazenda "Santa Cruz do Paredão", com 1.813 alqueires, objeto da transcrição nº 5.393 do livro 3-F desta unidade.

Posteriormente a essa unificação a proprietária Belarmina da Costa Barcellos efetuara diversas alienações parciais da referida propriedade, afirmando apenas tratar-se de desmembramento da Fazenda Santa Cruz do Paredão, adquirida pela transcrição nº 5.393.

54

Destarte, não se mostrava possível a apuração, na esfera administrativa, quais as glebas desmembradas que integravam aquela recebida em doação, para que fossem cancelados os registros respectivos.

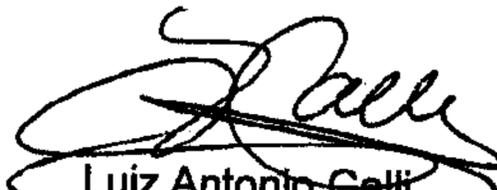
Foi sugerido, naquela ocasião, que fosse realizado "in loco", levantamento pericial que indicasse, com exatidão, o imóvel objeto da doação e os desfalques por ele sofridos e que deveriam ser cancelados.

Feita a perícia, veio agora, quase vinte anos depois, a determinação para que, com as devidas cautelas, o cartório procedesse ao cancelamento parcial das transcrições de n.ºs. 8.307, 7.415, 8.880, 7.398, 9.828, 7.726 e 6.670, com a indicação e descrição das áreas a serem canceladas, e ao cancelamento total das transcrições de n.ºs. 9.835, 9.832, 9.906, 8.636, 9.856, 9.512, 9.938, 8.525, 8.653, 9.851, 9.836, 8.661, 9.829, 10.510, 10.034, 10.125, 7.959, 8.060, 8.010, 9.913, 10.483, 10.193, 9.827, 10.194, 9.826, 7.955, 9.847, 9.845, 7.399, 10.150, 9.860, 10.232, 7.365, 6.532, 6.447, 5.463, 10.309, 10.308, 10.082, 10.083, 9.837, 10.436, 10.478, 9.178, 9.863, 10.411, 9.869 e 10.476, dentre estas, as em destaque, que originaram as matrículas da interpelante, com e sem a notícia da existência da ação.

cumpria informar.

Era o que, respeitosamente, me

Na oportunidade apresento a Vossa Excelência os meus protestos de elevada estima e consideração.

  
Luiz Antonio Galli  
Oficial

Ao Excelentíssimo Senhor Doutor  
PAULO HENRIQUE STAHLBERG NATAL,  
M.M. Juiz de Direito da Comarca de  
DOIS CÓRREGOS/SP



**PODER JUDICIÁRIO**  
**SÃO PAULO**  
**VARA ÚNICA DA COMARCA DE DOIS CÓRREGOS**

**Autos n.º 130/1963**

*Desp. julgado  
agravo instr.  
n.º de  
1963  
esp.º autos*

**Vistos.**

Trata-se de ação de nulidade de escrituras públicas onerosas e respectivos registros imobiliários.

A decisão de segunda instância já transitou em julgado, não havendo mais, depois de quarenta e cinco anos, outros recursos tendentes a modificar o destino da lide e o conteúdo do acórdão.

Analisando-se detidamente os volumosos autos que tramitam desde o ano de 1963, conclui-se que já se encontra praticamente encerrado o feito, estando a tempo de ser arquivado; esta medida ainda não pode ser tomada porquanto não foi cumprido totalmente o mandado judicial determinando o cancelamento das matrículas. Caso contrário, não haveria porque o processo seguir por mais tantos outros anos sem justo motivo. Este, portanto, o único motivo que impede o arquivamento.

No mais, não há se falar em fase executiva do presente feito. O acórdão transitado em julgado julgou procedente a ação declarando a nulidade das escrituras e determinando, em consequência, o cancelamento dos registros imobiliários para os quais serviram de títulos.

Não se verifica, seja na demanda, seja no acórdão transitado em julgado, qualquer conteúdo possessório, como



**PODER JUDICIÁRIO  
SÃO PAULO**

**VARA ÚNICA DA COMARCA DE DOIS CÓRREGOS**

querem fazer crer os autores. Portanto, não cabe qualquer pedido no sentido de se instaurar fase de cumprimento de sentença para a entrega da posse. Tal pedido não é viável juridicamente nestes autos. Quaisquer pedidos protocolados, nesse sentido (imissão e conservação de posse), serão desentranhados e devolvidos aos subscritores; resta, apenas, viabilizar-se o cancelamento das matrículas restantes. Após, poderá o processo ser arquivado.

Ante o exposto, **Indefiro os pedidos de imissão na posse (entrega de coisa certa) formulados pelos autores.**

No mais, manifestem-se os autores quanto ao contido no ofício de fls. 2550 para que se efetive o cancelamento das demais matrículas.

Int.

Dois Córregos, 16 de maio de 2008.

*Paulo Henrique Stahlberg Natal*  
Paulo Henrique Stahlberg Natal

Juiz de Direito

2762

Um  
10/5  
143  
27

88  
18