



**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO E DO MEIO AMBIENTE – PG-06**

Ref. Proc. n. 0000309-50.1962.8.19.0001

O ESTADO DO RIO DE JANEIRO, nos autos da ação de desapropriação em epígrafe, por sua Procuradora, vem perante V. Exa. manifestar-se sobre as petições constantes no IE 7814 e 7821, nos seguintes termos:

I - TEMPESTIVIDADE

O Estado foi intimado eletronicamente para se manifestar sobre as petições nos IE 7814 e 7821 em 25 de janeiro de 2021 (segunda-feira), no prazo de 15 (quinze) dias. Assim, iniciou-se o lapso temporal em dias úteis em 26 de janeiro, findando em 15 de fevereiro, segunda-feira de Carnaval. Ocorre que os dias 15, 16 e 17 de fevereiro são feriados no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, o que prorroga o prazo para 18 de fevereiro, quinta-feira.

A presente peça é, pois, tempestiva.

II - QUESTÃO PREJUDICIAL

Em relação a ambas as petições dos Espólios de Halophernes Castro e Lídia Teixeira de Castro constantes no IE 7814 e IE 7821, sobre cessão de crédito no Precatório e exame da cadeia dominial do imóvel desapropriado, respectivamente, é necessário, primeiramente, informar ao Juízo que ainda não transitou em julgado a questão da titularidade do imóvel, estando pendente de julgamento o Agravo em Recurso Especial 1254617, encontrando-se no momento, com vista à Ministra Assusete Magalhães, após voto favorável ao Estado do Ministro Herman Benjamin.



No IE 3794 dos autos do AREsp mencionado, já decisão referente ao segundo julgamento realizado em 15/12/2020:

“Prosseguindo-se no julgamento, após o voto de vista do Sr. Ministro Herman Benjamin, divergindo do Ministro Og Fernandes, para dar provimento ao agravo, o voto do Ministro Mauro Campbell Marques, acompanhando o Ministro Relator, pediu vista dos autos a Sra. Ministra Assusete Magalhães. (...)Aguarda-se o Sr. Ministro Francisco Falcão”.

Nesse Agravo em Recurso Especial apresentado pelo Estado do Rio de Janeiro, o cerne da discussão consiste em definir se a extinção da ação declaratória movida pelo Espólio de Antonio Ribeiro por prescrição é o bastante para superar o óbice do acórdão do Agravo de Instrumento 0017618-56.2000.8.19.0000 (ant. 2000.002.10927), que reconheceu existir fundada dúvida acerca da titularidade do imóvel desapropriado, pela aplicação do art. 34, parágrafo único, do Decreto-Lei 3365/41. A mera extinção da ação declaratória não teria o condão de dissipar todas as dúvidas acerca da área expropriada.

Assim, a prudência recomenda aguardar-se a decisão final a ser proferida no AREsp 1254617, tanto para cessões de crédito do precatório (do principal e honorários) oriundo dessa ação de desapropriação quanto para a definição da titularidade, evitando-se tumulto processual.

III – SOBRE A CESSÃO DE CRÉDITO

Em relação à petição IE 7814, reitera-se no sentido de que todas as discussões a respeito de cessão de crédito dos precatórios, principal e honorários advocatícios, devem ser travadas na Divisão de Precatórios – DIPRE, como corretamente decidiu o Juízo na decisão constante no IE 7775, submetendo à DIPRE, nos termos do art. 2º, inc. IV, alínea “e” do Ato Normativo nº 02/2019, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.



Isto posto, deve ser mantida a decisão proferida no IE 7775, apesar de insurgir-se os Espólios de Holophernes Castro e Lydia Teixeira de Castro no IE 7814, considerando, ainda, o alerta referido no item II acima.

IV – SOBRE A QUESTÃO DOMINIAL

Os Espólios de Holophernes Castro e Lydia Teixeira de Castro juntaram documentos, dentre eles certidão de escritura de venda de área da Companhia Engenho Central de Jacarepaguá ao Banco de Crédito Móvel, como se isso fosse sanar a dúvida da atual titularidade da área expropriada.

O Estado da Guanabara indicou como expropriado o Banco de Crédito Móvel porque a área expropriada estava lançada no Departamento de Renda Imobiliária da Secretaria Geral de Finanças da Ex-Prefeitura do Distrito Federal em 1961, após a edição do decreto expropriatório, 124, de 13 de setembro de 1960.

Ao contrário do que quer fazer crer o requerente no IE 7821, a fundada dúvida diz respeito à cadeia dominial da área desapropriada, antes e depois da transcrição **14.476**, Livro 3-C, às fls. 82, do 1º Ofício do Registro de Imóveis, em nome do Banco de Crédito Móvel, e se podia esse prometer vendê-la para Pasquale Mauro e Holophernes Castro.

Ora a transcrição **14.476**, do Livro 3-C, às fls. 82 do 1º Ofício de Registro de Imóveis é um primor de indeterminação, pondo em riscos princípios da continuidade e da identidade, essenciais ao sistema registrário. O princípio da especialização é o primeiro dos requisitos registrais, significa que a sua descrição como corpo certo, a sua representação escrita como individualizada autônoma, inconfundível. É preciso ocupar um lugar determinado no espaço, com perímetro, dentro do qual se encontra a área.

Como se afirmou, a cadeia registral não está isenta de dúvida até os atuais pretendentes à indenização, como se constata pela leitura da decisão judicial,



complementada pelas informações prestadas ao Tribunal de Justiça no Agravo de Instrumento já referido:

“Para sanar a dúvida exigiu-se na decisão de fls. 4744, verso, que o desapropriado apresentasse nova certidão do Registro imobiliário no intuito de sanar a dúvida. Mas a certidão apresentada pelo réu foi referente a vistoria de fls. 5419-5454 e a de fls. 5561-5566; na qual o primeiro registro é a matrícula a favor do Banco de Crédito Móvel. Como o Banco de Crédito Móvel adquiriu a área e a regularidade do resto da cadeia dominial não está provado, e a área objeto da presente desapropriação pode pertencer a outrem ou ao próprio Estado, ser devoluta. Logo, a fundada dúvida subsiste e compete aos interessados resolvê-la na via judicial própria” (IE 6096)”.

E nas informações prestadas ao Relator do Agravo pelo Juízo *a quo* (IE 6503):

“(...) Como se vê da própria decisão, a mesma não inovou no que tange à suspensão do pagamento. A suspensão do pagamento com base no art. 34 da Lei de Desapropriações foi decidida pelo Tribunal de Justiça há muito tempo. A presente decisão apenas consta que os fatos e motivos que fundaram a suspensão do pagamento não mudaram, nada há de realmente novo. O direito a receber indenização por aqueles que pretendem o crédito com base na alegação de serem adquirentes da área desapropriada continua imersa na dúvida por falta de comprovação de que o Banco de Crédito Móvel adquiriu a enorme área de maneira regular e legítima e que, como senhor da mesma, pudesse prometê-la vender para Pasquale Mauro e Holophernes Castro.

(...)

Pasquale Mauro e Holophernes Castro ingressaram nos autos após a imissão de posse na área pelo Estado da Guanabara e após, o imóvel, ou parte dele, ter sido cedido à Comissão Nacional de Energia Nuclear, requerendo a substituição processual e alegando terem adquirido o imóvel desapropriado, exercerem posse sobre o mesmo (fls. 48 e s.), e terem tido ciência da ação de desapropriação após ingressarem com ação de manutenção de posse na 4ª Vara Federal contra a Comissão Nacional de Energia Nuclear, ação essa que, pelo que afirmam, teve resultado desfavorável aos seus interesses. Para fundamentar seus argumentos juntaram uma escritura lavrada no 22º Ofício de Notas, Cartório Balbino, que foi levada a registro no livro 4-BI do 9º Ofício do Registro de Imóveis em 1966 (a mesma escritura juntada no).

A situação criada nos autos da desapropriação foi tão incomum, que o Procurador do Estado da Guanabara, Dr. Reynaldo de Mattos Reis, a chamou de “tentativa de tumulto” e “estelionato à vista”, e alertou que



o imóvel fora cedido à Comissão Nacional de Energia Nuclear, em petição juntada às fls. 83/87 e datada de 22 de junho de 1971.

Surpreendentemente, às fls. 103 e seguintes, o **Banco de Crédito Móvel ingressa nos autos juntamente com outros autores e anexa, entre outros documentos, uma escritura lavrada no 23º Ofício de Notas, Cartório Márcio Braga, na qual o Banco é representado por Holophernes de Castro (fls. 109 e s.) vendendo a área objeto da presente ação a um advogado chamado Hugo Ramos Filho!**

Mais interessante ainda: não há referência na acima citada escritura a qualquer documento de identidade e Holophernes sequer é qualificado. Consta apenas a singela afirmação do Tabelião: “os presentes por mim conhecidos”.

Outras escrituras se seguem, inclusive uma lavrada no 22º Ofício na qual Holophernes, como representante do Banco de Crédito Móvel, vende gleba parte da área desapropriada a Giacomo Paschoal Argento e noticia ter prometido vender outras áreas (fls. 143 e s.). Outras escrituras de promessa de compra e venda são juntadas.

Às fls. 176 e seguintes, em outra escritura lavrada, no 22º Ofício de Notas, Pasquale Mauro aparece como liquidante do Banco de Crédito Móvel prometendo vender para Holophernes Castro e sua mulher Lydia Teixeira de Castro área de 266.992m² objeto do presente processo. Já em outra escritura do 22º Ofício de Notas, datada de 14 de agosto de 1968, acostada às fls. 185 e s. Holophernes vem como liquidante do Banco de Crédito Móvel vendendo terras da gleba desapropriada a Pasquale Mauro! E várias escrituras são lavradas nos mesmos moldes de modo a ‘construir’ registros imobiliários no 9º Ofício do Registro de Imóveis! Atos simulados ou não, o certo é que o Tribunal suspendeu o pagamento diante do que constatou no processo de desapropriação, somado ao fato de que a cadeia dominial que deveria apresentar o Banco de Crédito Móvel como proprietário das terras não existe lançada na matrícula do imóvel.

Por outro lado, não existe prova efetiva, incontrovertida e isenta de que o imóvel desapropriado seja do domínio do expropriado ou de seus alegados adquirentes e pretendentes à indenização – e também sócios e liquidantes do Banco – **e que o bem tenha entrado regularmente no patrimônio dos mesmos, e muito menos, o direito ao crédito por parte de Pasquale Mauro e Holophernes Castro.**

(...)

Às fls. 988, mais uma vez, a Procuradoria do Estado adverte sobre a existência de fundada dúvida sobre o domínio da área expropriada e requer a adoção de cautelas do artigo 34 do Decreto-Lei 3365/1941 antes da expedição do precatório.

(...)

Como se vê, desde o início do processo há dúvida fundada sobre a legitimidade dos réus, seja como proprietários expropriados seja como detentores de crédito da indenização. Essa situação chancelada por diversas decisões judiciais, até a presente data nada mudou”.



Pois bem. Ainda persistem dúvidas, mesmo com os documentos apresentados nos IE 7834 a IE 8116 (docs. 1 a 5), como se passa a demonstrar.

Não poderá ser beneficiário da indenização quem não era o proprietário na ocasião da imissão de posse. Após o depósito do valor ofertado e a imissão na posse só cabe cessão de direito e ação.

É preciso rememorar fatos iniciais da ação de desapropriação, aquisição originária da propriedade imóvel.

O Governador do Estado da Guanabara editou o Decreto Expropriatório 124 em 13 de setembro de **1960**, pelo recém fundado Estado, das áreas objeto desta ação de desapropriação.

A ação de desapropriação foi proposta em 11 de janeiro de **1962**. O Estado da Guanabara indicou como expropriado o Banco de Crédito Móvel, pois estava cadastrado desde 1961 (portanto, após o decreto expropriatório) no Departamento de Renda Imobiliária da Secretaria Geral de Finanças da Ex-Prefeitura do Distrito Federal. Salienta-se que o Banco de Crédito Móvel foi constituído em 16/10/1890 e **entrou em liquidação amigável em 16/02/1901 (IE 7825)**, portanto, sessenta e um anos antes da propositura da ação de desapropriação e muito antes da criação da Superintendência da Moeda e do Crédito (Sumoc), em 1945, sucedida por este Banco Central do Brasil.

O então Estado da Guanabara requereu o arbitramento judicial, uma vez que a desapropriação atingiu parte da área cadastrada no Departamento de Renda Imobiliária. Diante do depósito da importância de Cr\$ 7.632.616,00 em **27 de setembro de 1962** (IE 17, fl. 16), o Estado requereu a imissão na posse, que veio a ser efetivada em **18 de janeiro de 1965**, (IE 38, fl. 46v.).



A fls. 1001/1006 destes autos foi homologado o pedido de desistência parcial da desapropriação, mantendo-se a expropriação das áreas “a” e “b” do Decreto 20.026/1994.

Pasquale Mauro e Holophernes Castro ingressaram no feito **após a imissão de posse** na área pelo Estado da Guanabara e após parte do imóvel ter sido cedido à Comissão Nacional de Energia Nuclear-CNEN e alegarem ter tido ciência da ação de desapropriação depois de ingressarem com ação de manutenção de posse na 4ª Vara da Justiça Federal, julgada improcedente. Basearam sua argumentação na **Escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada no 22º Ofício de Notas, Cartório Balbino, levada a averbação em 28 de janeiro de 1966** (uma das duas escrituras de promessa de compra e venda ora juntadas pelo Espólio de Holophernes Castro, referente à Gleba 1 da Quadra 8, IE 7850 – DOC.4).

O Estado da Guanabara contestou essa ação de manutenção de posse de nº 0163593-47.1900.4.02.5101 na Justiça Federal, acima referida, sustentando que foi depositado o preço respectivo e o juiz deferiu o pedido de imissão na posse em 05/10/1962, que veio a consumar-se em 18/01/1965. A escritura de promessa de compra e venda só foi levada a registro em 28/01/1966. Assim, poderia haver cessão do direito e ação sobre o imóvel, nunca promessa de venda. O Juízo da Vara Federal julgou improcedente o pedido, como o mandado de imissão na posse foi cumprido em 18/01/1965 e o registro da promessa de compra e venda ocorreu em 28/01/1966, o CNEN estava ocupando legitimamente a área (DOC 1 em anexo).

A situação é a mesma desses autos da ação de desapropriação. Uma escritura de promessa de compra e venda só faz efeitos contra terceiros, dentre eles o Estado, após a averbação no Ofício de Registro de Imóveis competente. E a propositura da ação de desapropriação, o depósito do valor ofertado, e a imissão na posse ocorrido **anteriormente** à averbação da promessa de compra e venda, esta não é eficaz em relação ao Estado.



Aliás, houve duas promessas de compra e venda levadas a registro no Registro de Imóveis no mesmo dia – **28 de janeiro de 1966**. Os dois instrumentos padecem do mesmo vício. Repita-se o que afirmou o Procurador do Estado Reynaldo de Mattos Reis na contestação à ação de manutenção de posse: **poderia haver cessão de direito e ação sobre o imóvel, jamais escritura de promessa de compra e venda.**

Mas não é só.

Há inconsistências nos títulos apresentados nas duas promessas de compra e venda do Banco de Crédito Móvel a Pasquale Mauro, Holophernes Castro e Lydia Teixeira de Castro. Diferentemente do sistema alemão, que estabelece uma presunção absoluta de propriedade, em favor da pessoa cujo nome consta do registro imobiliário, como titular de domínio, no direito brasileiro, essa presunção também existe, mas é relativa, mesmo em face de adquirentes de boa-fé e a título oneroso. Portanto, não é decisiva, para o deslinde da controvérsia a circunstância de ter sido exibida certidão do Registro Geral de Imóveis, se não tiver consistência. Segundo o art. 214 da Lei 6015/73 (Lei dos Registros Públicos), “*As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-na independentemente de ação direta*”.

Há duas promessas de compra e venda do Banco de Crédito Móvel a Pasquale Mauro e Holophernes Castro, ambas averbadas no 1º Ofício do Registro de Imóveis em 28 de janeiro de 1966:

1) (IE 7857-7864) – Certidão da escritura da **promessa** de compra e venda das **Glebas 1 e 2 da Quadra 8**, uma com 138.692,00m² e outra com 226.050,00m², com referência a vias do PA 5595, averbada no 1º Ofício do Registro de Imóveis;

(IE 7852) – certidão do 9º Ofício do RGI, de que há promessa de compra e venda dessas duas áreas em vias referidas no PAA 5595.

2) (IE 7868-7873) – Certidão de escritura pública de uma **promessa** de compra e venda de área de terras com área total de 518.062,00m², lavrada nas Notas do 22º Ofício do RJ, Livro 466, fls. 56, em 14/12/1964, averbada em 28/01/1966, no 1º Ofício de Imóveis, Livro 3-C, fl. 82, número **14.746**. Não há menção à quadra, gleba ou lote;

(IE 7853) - certidão do 9º RGI, da promessa de compra e venda do imóvel Quadra 7 do **PAL 5596**, na Via 4 (...) o promitente comprador adquiriu por título transscrito no Livro 3-C, com o nº 14746, às fls. 82, do 1º Ofício de Imóveis. **(Essa certidão do 9º RGI inova, pois na**



escritura de promessa de compra e venda não indica como sendo objeto a Quadra 7 do PAL 5596).

Ora, essas duas promessas de compra e venda teriam se originado da transcrição 14.746, fls. 82, do **1º Ofício de Imóveis**. Transcrição de grande área indeterminada de nº 14746 do 1º RGI (DOC. 2 em anexo). Não se sabe de onde foram extraídas essas Glebas, de loteamento inexistente. Onde está esse desmembramento? O 9º RGI procedeu ao registro de áreas sem qualquer vestígio de aprovação de desmembramento/loteamento dos órgãos competentes. E quando, em 15 de março de **2010** (!), foram abertas matrículas no **9º Ofício do Registro Geral de Imóveis**, sob os nºs **345608 (Gleba 1 da Quadra 8 do PAL 5596**, onde encontra-se o CNEN) e **345626 (Quadra 7 do PAL 5596**, onde encontram-se a FEEMA, hoje INEA, e o Batalhão da PM) **HOUVE ALTERAÇÃO NAS DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS. No 9º RGI passaram a ser relacionados a um Projeto Aprovado de Loteamento (PAL 5596) INEXISTENTE para o local:**

- O PAL 5596 (Projeto Aprovado de **Loteamento**), no sítio da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro, **indica outro local completamente diferente**: refere-se a modificação de lote na rua Ceres, quase esquina com rua Saina, em **Bangu/Rio de Janeiro** (DOC. 3 em anexo);

- O PAA 5596 (Projeto Aprovado de **Alinhamento**), no sítio da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro trata das vias, ruas, logradouros públicos, **sem identificação de quadras, lotes ou glebas**, como aparentava o instrumento de promessa de compra e venda constante no item 1 acima – Gleba 1 e 2 da Quadra 8 no PA 5596 (DOC. 4 em anexo).

Essas matrículas nem precisam de ação anulatória de registro. Salta aos olhos a nulidade. (art. 214 da Lei dos Registros Públicos). As matrículas abertas no **9º Ofício do Registro Geral de Imóveis**, sob os nºs **345608 (Gleba 1 da Quadra 8 do PAL 5596**, onde encontra-se o CNEN) e **345626 (Quadra 7 do PAL 5596**, onde situam-se a FEEMA, hoje INEA, e o Batalhão da PM) seguem em anexo (IE 6131, fls. 5678 a 5677v.). Passa-se a tecer algumas considerações sobre essas duas matrículas, realçando o que interessa ao exame:



1) **RGI atual da Gleba 1, da Quadra 8 do PAL 5596 – CNEN (NÃO HÁ A GLEBA 1 DA QUADRA 8 NO PAL 5596)** – (IE 6131, fls. 5678 a 5683v.)

Matrícula 345608, do 9º Ofício do RGI consta a “**Gleba 1 da Quadra 8 do PAL 5596** (...)”; com a área aproximada de **138.692,00m²**. PROPRIETÁRIO: BANCO DE CRÉDITO MÓVEL S/A (em liquidação amigável), (...), que adquiriu em maior porção através de título transcrita com o nº 14746, à fl. 82, do Livro 3-C do 1º Ofício de Imóveis. (...) Rio de Janeiro, **15 de março de 2010**

AV.1 – PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Consta registrada em 28/01/1966, com o nº 25800, à fls. 112, do livro 4-BI, a PROMESSA DE COMPRA E VENDA do imóvel feita por **BANCO DO CRÉDITO MÓVEL S/A** (em liquidação amigável) em favor de 1) PASQUALE MAURO, (...) e 2) **HOLOPHERNES CASTRO**, (...) e 3) **LYDIA TEIXEIRA DE CASTRO**, (...) através da certidão de 19/08/65 da escritura de 14/12/64 do 22º Ofício, Livro 466, fls. 57v. e Mandado de 03/01/66 da Vara de Registros Públicos pelo preço de Cr\$ 800.000,00. Rio de Janeiro, **15 de março de 2010**. (...)

AV-3 – RETIFICAÇÃO: Pelo requerimento de 19/02/10, com o nº 1281181 à fl. 300 do livro 1-GS, instruído por certidão de escritura de 14/02/1964 do 22º Ofício, livro 466, fls. 87v., fica averbada a RETIFICAÇÃO a inscrição nº 25800, à fl. 112, do livro 4-BI, constante da averbação 1, para constar que **os promitentes compradores adquiriram na proporção de 50% para o primeiro outorgado e 50% para os demais**. Rio de Janeiro, 15 de março de 2010.

R-4 COMPRA E VENDA: Pela escritura de 30/04/07 do 15º Ofício, livro 1846, fls. 176, prenotada em 19/02/10 com o nº 1281185 à fl. 300 do livro 1-G, fica registrada a COMPRA E VENDA DE **METADE DO IMÓVEL** feita por BANCO DE CRÉDITO MÓVEL S/A em favor de PASQUALE MAURO, (...) **Valor do imóvel atribuído base de cálculo: R\$ 1.237.533,00**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 4.64.454986-0 em 17/03/99. Rio de Janeiro, **15 de março de 2010**.

R-4 – COMPRA E VENDA: Pela escritura de 30/04/07, do 15º Ofício, livro 1846, fls. 176, prenotada em 19/02/10, com o nº 1281185 à fls. 300 do livro 1-G, fica registrada a COMPRA E VENDA DE METADE do imóvel feita por BANCO DE CRÉDITO MÓVEL S/A em favor de PASQUALE MAURO, (...), casado com THEREZINHA FICO MAURO, (...) **Valor do imóvel atribuído base de cálculo: R\$ 1.237.533,00**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 4.464986-0 em 27/03/99.

R-5- PARTILHA: Pela carta de 28/05/10 da 12ª Vara de Órfãos e Sucessões, conforme decisão de 25/05/10 da 12ª Vara de Órfãos e Sucessões, conforme decisão de 25/05/10, prenotada em 10/06/10 com o nº 1301388 à fl. 126v. do Livro 1-GV, extraída dos autos de inventário dos bens deixados por **HOLOPHERNES CASTRO** fica registrada a **PARTILHA DOS DIREITOS DE ¼ à compra do imóvel** em favor de 1) ROBERTO MAURO, (...) 2) MARISA MAURO ZANINI, (...); 3) JOÃO MAURO, (...) e 4) ROSEANA MAURO E SILVA (...). **Valor atribuído para base de cálculo: R\$ 280.000,00**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2500103/81 em 30/01/81. RJ, 20/08/2010.

(...)

R-8- PARTILHA: Pela carta de 28/05/10 da 12ª Vara de Órfãos e Sucessões, conforme decisão de 15/05/10, prenotada em 10/06/10 com o nº 1301389 à fl. 126v. do Livro 1-GV, extraída dos autos de inventário dos bens deixados por **LYDIA TEIXEIRA DE**



CASTRO fica registrada a PARTILHA DOS DIREITOS DE ¼ à compra do imóvel em favor de 1) ROBERTO MAURO (...), 2) MARISA MAURO ZANINI, (...); 3) JOÃO MAURO (...) e 4) ROSEANA MAURO E SILVA (...). **Valor atribuído para base de cálculo: R\$ 524.999,75.** O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 564/917897-8 em 25/05/10. RJ 20/08/2010.

R-9 – **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 02/06/10 do 23º Ofício, livro 9237, fls. 24, prenotada em 10/06/10, com o nº 1301397 à fl. 126v do livro 1-GV, fica registrada a COMPRA E VENDA DE **METADE do imóvel** feita por BANCO DE CRÉDITO MÓVEL S/A, em favor de 1) ROBERTO MAURO casado com ANA LUCIA SILVA MAURO, 2) MARISA MAURO ZANINI, 3) JOÃO MAURO, casado com Vera Lucia Melchiades de Souza Mauro e 4) ROSEANA MAURO E SILVA, casada com Roberto Lúcio Silva. **Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: Cr\$ 3.300.000,00 hoje 0,01.** **Valor atribuído para base de cálculo: R\$ 672.098,90.** O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464-464986-0 em 17/03/99. Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2010. (**Compra e Venda de metade do imóvel feita pelo Banco de Crédito Móvel a parentes de Pasquale Mauro em 2010!!!**)

Em suma: além de ser matrícula nula de imóvel de Gleba 1 da Quadra 8 de PAL inexistente para o local, os Espólios de Holophernes Castro e Lydia Teixeira de Castro já transacionaram o direito à compra de metade do imóvel a parentes de Pasquale Mauro indicados no R-5 e R-8, pelo valor atribuído para a base de cálculo – **R\$ 804.999,75** (R\$ 280.000,00 + R\$ 524.999,75).

O Banco de Crédito Móvel no R-4 celebrou escritura em 02/06/2010 com os descendentes de Pasquale Mauro indicados na R-9. Pasquale Mauro só tinha poderes para outorgar escritura definitiva de alienação dos imóveis aos respectivos promissários compradores ou cessionários, desde que as promessas de compra e venda ou cessão tivessem sido firmadas anteriormente aa 30 de dezembro de 1964, nos termos da Escritura de Ratificação de Instrumento de Prestação Final de Contas, de encerramento da Liquidação e extinção da sociedade Banco de Crédito Móvel, lavrado em 30/12/1964.

2) **RGI atual da Quadra 7 do PAL 5596 – FEEMA E BATALHÃO DA PM
(Não há quadra 7 do PAL 5596)** (IE 6131, fls. 5671 a 5677v.)

Matrícula 345626, do 9º RGI – Imóvel Quadra 7 do PAL 5596, situado na via nº 04,...) PROPRIETÁRIO: BANCO DE CRÉDITO MÓVEL S/A (em liquidação amigável), com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção através do título transscrito com o nº 14746, à fl. 82 do Livro 3-C do 1º Ofício de Imóveis. INDICADOR REAL: nº 37380 à fl. 182 do Livro 6-AV. RJ, 17.03.2010.



AV-01 PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Consta registrada em **28/01/1966**, com o nº 25799, à fl. 65, do Livro 4-BJ, a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA do imóvel feita por BANCO DE CRÉDITO MÓVEL** (em liquidação amigável em favor de 1) **PASQUALE MAURO**, (...) E 2) **HOLOFERNES CASTRO**, (...) através da certidão de 19/08/65 da escritura de 14/12/64 do 22º Ofício, livro 466, fls. 56 e Mandado de 03/01/66 da Vara de Registros Públicos, pelo preço de Cr\$ 6.600.000,00. RJ, 17/03/2010.

(...)

R-3 COMPRA E VENDA: **Pela escritura de 30/04/07 do 15º Ofício, Livro 1846, fls. 180**, prenotada em **19/02/10 com o nº 12811186**, à fl. 300 do livro 1-GS, fica registrada a **COMPRA E VENDA DE METADE do imóvel feita por BANCO DE CRÉDITO MÓVEL S.A em favor de PASQUALE MAURO**, (...). **Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: Cr\$ 3.300.000,00 Valor atribuído para base de cálculo: R\$ 1.386.953,80**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464.01986-4 em **17/03/99**. Rio de Janeiro, 17 de março de **2010**.

R-4 PARTILHA: **Pela carta de 28/05/10, da 12ª Vara de Órfãos e Sucessões, conforme decisão de 25/05/10**, prenotada em 10/06/10 com o nº 1301388 à fl. 126 v do livro 1-GV, extraída dos autos de inventário dos bens deixados por HOLOPHERNES CASTRO fica registrada a **PARTILHA DOS DIREITOS DE METADE** à compra do imóvel em favor de 1) ROBERTO MAURO, (...) casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com ANA LÚCIA SILVA MAURO, (...) 2) MARISA MAURO ZANINI, (...) separada consensualmente, (...) 3) JOÃO MAURO, (...) casado pelo regime da separação de bens com VERA LÚCIA MELCHIADES DE SOUZA MAURO, (...) e 4) ROSEANA MAURO E SILVA, casada pelo regime da separação de bens com ROBERTO LÚCIO SILVA (...), **pelo valor de R\$ 78.475,38**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2500103/81 em **30/01/81**. RJ, 20 de agosto de 2010.

(...)

R-7 COMPRA E VENDA: Pela escritura de **02/06/10** do 23º Ofício, livro 9237, fl. 29, prenotada em 10/06/10 com o nº 1301385 à fl. 126v do livro 1-G, fica registrada a **COMPRA E VENDA DE METADE do imóvel feita por BANCO DE CRÉDITO MÓVEL S/A**, em favor de 1) ROBERTO MAURO (...), 2) MARISA MAURO ZANINI (...), 3) JOÃO MAURO, (...), e 4) ROSEANA MAURO E SILVA (...). **Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: Cr\$ 3.300.000,00 hoje 0,01. Valor atribuído para a base de cálculo: R\$ 1.386.953,80**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464-464984-4 em **17/03/99**. RJ, 20 de agosto de **2010**.

Em síntese:

-além de ser matrícula nula de imóvel de Gleba 1 da Quadra 8 de PAL inexistente para o local, os Espólios de Holophernes Castro e Lydia Teixeira de Castro já transacionaram o direito à compra de metade do imóvel a paresntes de Pasquale Mauro indicados no R-4, em 28/05/2010, pelo valor de R\$ 78.475,38;

- o Banco de Crédito Móvel no R-4 celebrou escritura em 02/06/2010 com os descendentes de Pasquale Mauro indicados na R-9. Pasquale Mauro só tinha



poderes para outorgar escritura definitiva de alienação dos imóveis aos respectivos promissários compradores ou cessionários, desde que as promessas de compra e venda ou cessão tivessem sido firmadas anteriormente aa 30 de dezembro de 1964, nos termos da Escritura de Ratificação de Instrumento de Prestação Final de Contas, de encerramento da Liquidação e extinção da sociedade Banco de Crédito Móvel, lavrado em 30/12/1964.

Por fim, deve ser mencionada que, na Sentença proferida no proc. nº 0052469-45.2005.8.19.0001, em que foi autor Pasquale Mauro, consta que “... *o próprio requerente, vivo à época, informou às fls. 1606, com documentos de fls. 1607/1643, que as terras do Banco de Crédito Móvel nunca foram loteadas*” (no segundo parágrafo da sentença – DOC. 5 em anexo).

ISTO POSTO, (i) em relação à petição no IE 7814, deve ser mantida a decisão judicial do IE 7756, nos termos do item III acima, e (ii) quanto ao IE 7821 **não se sanou** a dúvida sobre a titularidade atual da área expropriada relativamente aos requerentes Espólios de Holophernes de Castro e Lydia Teixeira de Castro:

- não poderá ser beneficiário da indenização quem não era o proprietário na ocasião da imissão de posse. Após o depósito do valor ofertado e a imissão na posse só cabe cessão de direito e ação: o Estado da Guanabara propôs ação de desapropriação em 11/01/1962, depositando a importância de Cr\$ 7.632.616,00 em **27 de setembro de 1962** (IE 17, fl. 16), e o juiz deferiu o pedido de imissão na posse em 17/09/1963 (IE 31, que veio a consumar-se em 18/01/1965). A escritura de promessa de compra e venda só foi levada a registro em 28/01/1966. Assim, poderia haver cessão do direito e ação sobre o imóvel, nunca promessa de venda. Esta é ineficaz em relação ao Estado do Rio de Janeiro.

- as duas promessas de compra e venda teriam se originado da transcrição 14.746, fls. 82, do **1º Ofício de Imóveis**. Ora, não se sabe de onde foram extraídas essas Glebas de loteamento inexistente. E quando, em 15 de março de **2010** foram abertas matrículas no **9º Ofício do Registro Geral de Imóveis**, sob os nºs **345608** (**Gleba 1 da Quadra 8 do PAL 5596**, onde encontra-se o CNEN) e **345626**



(Quadra 7 do PAL 5596, onde encontram-se a FEEMA, hoje INEA, e o Batalhão da PM) HOUVE ALTERAÇÃO NAS DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS. no 9º RGI passaram a ser relacionados a um Projeto Aprovado de Loteamento (PAL 5596) INEXISTENTE para o local.

-em razão da evidente inconsistência do título apresentado, não restou atendido o disposto no art. 34 do Decreto-Lei 3365/41.

Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2021

BEATRIZ DO COUTO E SILVA
PROCURADORA DO ESTADO