



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RELATÓRIO FINAL

**COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO
– CPI PARA INVESTIGAR AS DENÚNCIAS
CONTRA O 9º CARTÓRIO DO REGISTRO
GERAL DE IMÓVEIS, RELATIVAS ÀS
INSCRIÇÕES DE MATRÍCULAS,
ESCRITURAÇÕES E ANOTAÇÕES DE
IMÓVEIS SITUADOS NA BARRA DA TIJUCA
E RECREIO DOS BANDEIRANTES, COMO
DESDOBRAMENTO DOS FATOS
APURADOS NA CPI INSTITUÍDA PELA
RESOLUÇÃO Nº 843/2009.**



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO
(RESOLUÇÃO Nº 18/2011)

PRESIDENTE:	DEPUTADO PAULO RAMOS
VICE-PRESIDENTE:	DEPUTADO MARCUS VINICIUS
RELATOR:	DEPUTADO ANDRÉ CORREA
MEMBROS EFETIVOS:	DEPUTADO ANDRÉ CECILIANO
	DEPUTADO EDSON ALBERTASSI
MEMBROS SUPLENTE:	DEPUTADO ATILA NUNES
	DEPUTADO SAMUEL MALAFAIA



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

1. **CONHECIMENTO DO FATO**

2. **DA CONSTITUIÇÃO, COMPOSIÇÃO E FUNCIONAMENTO DA COMISSÃO**

2.1 - Da Constituição

2.2 - Da Composição

2.3 - Da Presidência, Instalação, Eleição do Vice-Presidente e do Relator.

2.4 - Do Funcionamento

3. **DO PRAZO**

4. **DA DOCUMENTAÇÃO**

4.1 – Documentos expedidos

4.2 - Editais de convocação

4.3 – Atas

4.4 – Resumos das Reuniões

5. **VOTO DO RELATOR**



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

1. DO CONHECIMENTO DO FATO

A criação da Comissão Parlamentar de Inquérito foi requerida pelo Deputado **ANDRE CORREA**, com base em denúncias recebidas com referência aos registros feitos no 9º Cartório do Registro Geral de Imóveis, de áreas e imóveis situados na Barra de Tijuca e Recreio dos Bandeirantes, denúncias essas oriundas de alguns depoimentos prestados durante a CPI instituída pela Resolução nº 843/2009, que investigou a venda de sentenças judiciais, da qual foi o Relator, e que encerrou com relatório final em 20 de dezembro de 2010.

2. DA CONSTITUIÇÃO, COMPOSIÇÃO E FUNCIONAMENTO DA COMISSÃO

2.1 - Da Constituição

A Comissão Parlamentar de inquérito foi constituída a partir do Requerimento nº 24/2011, nos termos do art. 30 do Regimento Interno da ALERJ.

O Requerimento foi aprovado e deu origem à Resolução nº 18/2011 publicada no D.O. de 10 de fevereiro de 2011, nos seguintes termos:

“Faço saber que, tendo em vista a apresentação na Sessão de 3 de fevereiro de 2011, do Requerimento nº 24, de 2011, de autoria do Deputado André Correa, a Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro, resolve e eu Presidente promulgo a seguinte:

RESOLUÇÃO Nº 18 DE 2011

CRIA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO PARA INVESTIGAR AS DENÚNCIAS CONTRA O 9º CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, RELATIVAS ÀS INSCRIÇÕES DE MATRÍCULAS, ESCRITURAÇÕES E ANOTAÇÕES DE IMÓVEIS SITUADOS NA BARRA DA TIJUCA E RECREIO DOS BANDEIRANTES, COMO DESDOBRAMENTO DOS FATOS APURADOS NA CPI INSTITUÍDA PELA RESOLUÇÃO Nº 843/2009.

Art. 1º Fica criada Comissão Parlamentar de Inquérito – CPI para investigar as denúncias contra o 9º Cartório do Registro Geral de Imóveis, relativas às inscrições de matrículas, escriturações e anotações de imóveis



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
situados na Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes, como desdobramento dos fatos apurados na CPI instituída pela Resolução nº 843/2009.

Art. 2º A Comissão será constituída de 05 (cinco) membros e terá o prazo de 90 (noventa) dias para concluir seus trabalhos, renováveis por mais 60 (sessenta) dias.

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Rio de Janeiro, em 9 de fevereiro de 2011.

Deputado **PAULO MELO**
Presidente

2.2 - Da Composição

A composição da Comissão foi estabelecida pelo Ato "E"/GP/Nº 040/2011, publicado no D.O. de 25/02/2011, transcrito abaixo:

"O Presidente da Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro, no uso das atribuições que lhe conferem os artigos 20, inciso III, alínea "a" e 24, "caput", do Regimento Interno,

RESOLVE:

Designar, para a composição da Comissão Parlamentar de Inquérito instituída pela Resolução nº 18/2011, como membros titulares, os Senhores Deputados ANDRE CORREA – PPS – Autor, PAULO RAMOS – PDT, MARCUS VINICIUS – PTB, ANDRE CECILIANO – PT e EDSON ALBERTASSI – PMDB, e como membros suplentes, os Senhores Deputados ATILA NUNES – PSL e SAMUEL MALAFAIA – PR.

Rio de Janeiro, 24 de fevereiro de 2011
Deputado PAULO MELO
Presidente."

2.3 - Da Presidência, Instalação, Eleição do Vice-Presidente e Designação do Relator.

2.3.1 - Na Reunião de Instalação ficou deliberado que, apesar da autoria do Requerimento de criação ser do Senhor Deputado **ANDRÉ CORREA**, assumiria a Presidência o Senhor Deputado **PAULO RAMOS**, que já havia sido o Presidente da CPI instituída pela Resolução nº 843/2009, sobre venda de sentenças judiciais, que deu origem a esta Comissão.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2.3.2 - Aos três dias do mês de março de dois mil e onze, às treze horas, na sala número trezentos e onze do Palácio Tiradentes, sede do Poder Legislativo do Estado do Rio de Janeiro, foi realizada a reunião de instalação da Comissão, com o objetivo de eleger o Vice-Presidente e o Relator. Em seguida, foi realizada a eleição com tomada nominal de votos, tendo sido eleitos o Senhor Deputado **PAULO RAMOS** para a Presidência, **MARCUS VINICIUS** para a Vice-Presidência e o Senhor Deputado **ANDRÉ CORREA** para a Relatoria da Comissão.

2.4 - Do funcionamento

Devidamente instalada e estabelecida as normas gerais de seu funcionamento, a Comissão realizou 01 (uma) Reunião de Instalação, 21 (vinte e uma) Reuniões Ordinárias, e 01 (uma) Reunião de Encerramento.

3. DO PRAZO

A Comissão iniciou seus trabalhos em 03 de março de 2011, cumpriu a prorrogação regimental de 60 (sessenta) dias aprovada em Plenário, que se encerraria em 30 de agosto de 2011

Em reunião realizada em 10 de agosto de 2011, foi deliberada a suspensão dos trabalhos por 60 (sessenta) dias, para aguardo de documentos solicitados.

Em reunião realizada em 16 de novembro de 2011, foi deliberada a reabertura das sessões assim como a realização de algumas oitivas e, no dia 20 de dezembro de 2011, a Comissão encerrou os seus trabalhos.

4. DA DOCUMENTAÇÃO

4.1 – Documentos Expedidos

Nº	DATA	NOME	EMPRESA	ASSUNTO
001	03.03.11	Dep. Wagner Montes	1ª Secretaria	Designação de Secretário
002	22.03.11	Dra. Dulcinéia Daflon	5º Of. Distribuidor	Sol. documentos
003	22.03.11	Dr. Edgard França	6º Of. Distribuidor	Sol. documentos
004	17.03.11	Dr. Daniel Renout da Cunha	Trajano Ribeiro Adv.	Convocação

**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

005	17.03.11	Dr. Roberto Roque Vieira	-----	Convocação
006	23.03.11	Dr. Daniel Renout da Cunha	Trajano Ribeiro Adv.	Sol. histórico das terras da B. da Tijuca
007	23.03.11	Sr. Il Silva	-----	Convocação
008	24.03.11	Sra. Maria Alcina Dias Torgo	-----	Convocação
009	28.03.11	Dr. Adilson Alves Mendes	Titular do 9º RGI	Sol. docs.
010	04.05.11	Des. Antonio José Azevedo Pinto	Corregedoria Geral de Justiça	Sol. docs.
011	28.03.11	Des. Antonio Cesar Siqueira	AMAERJ	Sol. docs.
012	28.03.11	Dr. José de Britto Freire Filho	1º Ofício de Notas	Sol. escrituras
013	28.03.11	Dr. Adilson Wagner Firmino	2º Ofício de Notas	Sol. escrituras
014	28.03.11	Dra. Sonia Correia Vaz	3º Ofício de Notas	Sol. escrituras
015	28.03.11	Dr. Hamilton Barros	4º Ofício de Notas	Sol. escrituras
016	28.03.11	Dr. Elmano Gomes Cardim Jr.	5º Ofício de Notas	Sol. escrituras
017	28.03.11	Dr. Carlos Alexandre Brito Souza	6º Ofício de Notas	Sol. escrituras
018	28.03.11	Dra. Edyanne Moura da Frota	7º Ofício de Notas	Sol. escrituras
019	28.03.11	Dr. Gustavo Bandeira	8º Ofício de Notas	Sol. escrituras
020	28.03.11	Dr. Claudio Roberto Dib Ferreira	9º Ofício de Notas	Sol. escrituras
021	28.03.11	Dr. Claudio Mattos	10º Ofício de Notas	Sol. escrituras
022	28.03.11	Dra. Jane Sueli Almeida Maciel	11º Ofício de Notas	Sol. escrituras
023	28.03.11	Dr. Pedro de Castilho	12º Ofício de Notas	Sol. escrituras
024	28.03.11	Dr. Luiz Fernando Carvalho de Faria	13º Ofício de Notas	Sol. escrituras
025	28.03.11	Dra. Concelina Henrique de Souza	14º Ofício de Notas	Sol. escrituras
026	28.03.11	Dra. Fernanda Leitão	15º Ofício de Notas	Sol. escrituras
027	28.03.11	Dra. Olívia Motta	16º Ofício de Notas	Sol. escrituras
028	28.03.11	Dr. Carlos Alberto Firmo Oliveira	17º Ofício de Notas	Sol. escrituras
029	28.03.11	Dr. Luiz Vitoriano Vieira Teixeira	18º Ofício de Notas	Sol. escrituras
030	28.03.11	Dr. Marco Antonio Prates	19º Ofício de Notas	Sol. escrituras
031	28.03.11	Dra. Vera Lucia C. Sequeira	20º Ofício de Notas	Sol. escrituras
032	28.03.11	Dr. Walter Rodrigues	21º Ofício de Notas	Sol. escrituras
033	28.03.11	Dr. Willami de Oliveira	22º Ofício de Notas	Sol. escrituras
034	28.03.11	Dr. Guido Maciel	23º Ofício de Notas	Sol. escrituras
035	28.03.11	Dr. José Mario Pinheiro Pinto	24º Ofício de Notas	Sol. escrituras
036	29.03.11	Des. Manoel Alberto R. Santos	TJ	Sol. informações s/titulação de área
037	30.03.11	Dra. Jany F. Utrabo	Advogada	Convocação
038	30.03.11	Dr. Sergio Bermudes	Advogado	Convocação

**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

039	30.03.11	Dra. Roberta Mauro Medina Maia	Advogada	Convocação
040	06.04.11	Dra. Marina Esteves	Superintendente /SPU	Convocação
041	06.04.11	Dr. Sergio Bermudes	Advogado	Reconvocação
042	19.04.11	Dra. Marina Esteves	Superintendente/SPU	Convocação e sol. de documentos
043	19.04.11	Dr. Sergio Bermudes	Advogado	Reconvocação
044	27.04.11	Dr. Wilhami de Oliveira	Titular do 22º Ofício de Notas	Convocação
045	02.05.11	Des. Manoel Alberto Rebelo dos Santos	TJ	Sol. cópia de inquérito
046	03.05.11	Dr. Adilson Alves Mendes	Titular 9º Ofício do RGI	Sol. certidões
047	04.05.11	Dr. Nilson Raman	Pres. do Conselho Estadual de Cultura	Sol. cópia de processo
048	04.05.11	Dr. Regis Fichtner	Sec. Estadual da Casa Civil	Sol. cópia de processo
049	04.05.11	Dra. Mariana Moreira e Silva	Procuradoria Regional da União	Sol. info. sobre Provimento 135
050	04.05.11	Dr. Roberto Monteiro Gurgel Santos	Procuradoria Geral da República	Sol. autorizar o comparecimento do Proc. Dr. Leivas
051	04.05.11	Dr. Geraldo Mendonça	Titular do 1º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
052	04.05.11	Dr. Fernando Bezerra Falcão	Titular do 2º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
053	04.05.11	Dr. Antonio Marins Peixoto Filho	Titular do 3º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
054	04.05.11	Dr. Katia Regina Diniz	Titular do 4º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
055	04.05.11	Dr. José Antonio Teixeira Marcondes	Titular do 5º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
056	04.05.11	Dr. Lino Noriega	Titular do 6º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
057	04.05.11	Dr. Décio Luiz Gomes	Titular do 7º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
058	04.05.11	Dr. Carlos Eduardo Colocci	Titular do 8º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
059	04.05.11	Dr. Adilson Alves Mendes	Titular do 9º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
060	04.05.11	Dr. Mario Gonçalves	Titular do 10º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
061	04.05.11	Dra. Maria Esther Wanderley Silva	Titular do 11º Ofício do RGI	Sol. info. sobre o Provimento 135
062	04.05.11	Dr. José Mario Pinheiro Pinto	Titular do 24º Of. de Notas	Convocação
063	11.05.11	Dr. José Mario Pinheiro Pinto	Titular do 24º Of. de Notas	Reconvocação
064	11.05.11	Dr. Sergio Bermudes	Advogado	Reconvocação
065	11.05.11	Dr. Wilhami de Oliveira	Titular do 22º Ofício de Notas	Sol. de documentos
066	24.05.11	Dr. Sergio Bermudes	Advogado	Reconvocação
067	18.05.11	Dr. Geraldo Mendonça	Titular do 1º Ofício de RGI	Convocação
068	18.05.11	Dr. Carlos Eugênio	Diretor Jurídico da CBF	Convocação

**ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

		Lopes		
069	20.05.11	Dr. José Mario Pinheiro Pinto	Titular do 24º Ofício de Notas	Sol. de documentos
070	25.05.11	Dr. Carlos Eugênio Lopes	Diretor Jurídico da CBF	Reconvocação
071	25.05.11	Dr. Ricardo Teixeira	Presidente da CBF	Convocação - CANCELADA
072	25.05.11	Dr. Adilson A. Mendes	Titular do 9º Ofício de RGI	Convocação
073	25.05.11	Dr. José Ferreira Lessa	Inventariante	Convocação
074	26.05.11	Dr. Luis Claudio P. Leivas	Procurador Regional da República	Convite
075	02.06.11	Dr. Sergio Bermudes	Advogado	Alteração em data de depoimento
076	08.06.11	Dr. Claudio Soares Lopes	Procurador-Geral de Justiça – MPERJ	Sol. cópia de laudo do GATE
077	08.06.11	Dr. Fabio Pacífico Marques	Del. Titula da DPMA	Sol. inf. sobre VP/135/191/2011
078	08.06.11	Dr. José Ferreira Lessa	Inventariante	Convocação
079	09.06.11	Sra. Enize de Castro Osorio	Arquiteta da Prefeitura	Convocação
080	29.06.11	Dra. Dulcinéia Daflon	Titular do 5º Ofício Distribuidor	Sol. documentos
081	29.06.11	Dr. Edgard França	Titular do 6º Ofício Distribuidor	Sol. documentos
082	29/06/11	Dr. Carlos da La Rocque	Presidente da JUCERJA	Sol. documentos e informações
083	17.06.11	Dr. Rodolfo Mendes Correa	Advogado	Convocação
084	29.06.11	Dra. Martha Rocha	Chefe de Polícia Civil	Condução coercitiva
085	30.06.11	Dr. Adilson A. Mendes	Titular do 9º RGI	Sol. documentos
086	30.06.11	Dr. Fernando Cesar M. Reis	Delegado Titular da 16ª DP	Sol. cópia de inquérito
087	11.07.11	Dr. Adilson A. Mendes	Titular do 9º RGI	Encaminha perguntas e solicita documentos
088	20.07.11	Dr. Alexandre Tombini	Presidente do Banco Central	Sol. quebra de sigilo do Sr. Adilson A. Mendes
089	20.07.11	Dr. Alexandre Tombini	Presidente do Banco Central	Sol. quebra de sigilo do Sr. P. Mauro
090	10.08.11	Dep. Paulo Melo	Presidente da ALERJ	Sol. suspensão dos trabalhos p/60 dias
091	15.09.11	Sr. Adilson A. Mendes	Titular do 9º RGI	Sol. certidão de ônus reais
092	27.10.11	Sr. Felipe	Banco Itau	Informa valor de corte
093	16.11.11	Dep. Wagner Montes	1º Secretário	Designação de CAI
094	16.11.11	Dep. Paulo Melo	Presidente da ALERJ	Reabertura dos trabalhos
095	16.11.11	Sr. Carlos Carvalho	Carvalho Hosken	Convocação
096	16.11.11	Sr. Rogério Zylbersztajn	Cyrela Brazil Realty	Convocação
097	16.11.11	Sr. Luiz Fernando Moura	Brookfield	Convocação
098	16.11.11	Sr. Ferdinando Moura	Grupo Santa Isabel	Convocação
099	16.11.11	Sr. Helio Wrobel	Wrobel Construtora	Convocação
100	22.11.11	Sra. Elizete de Matos Peres	9º RGI	Convocação
101	22.11.11	Sra. Érica Matos de	9º RGI	Convocação



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

		Medeiros		
102	22.11.11	Sr. Eric Sander de Q. Pedro	9º RGI	Convocação
103	22.11.11	Sr. Cleber William R. de Oliveira	9º RGI	Convocação
104	22.11.11	Sr. Eliseu da Silva	9º RGI	Convocação
105	22.11.11	Sr. Adilson Alves Mendes	Titular do 9º RGI	Convocação
106	22.11.11	Sr. Cesar Bezerra	9º RGI	Convocação
107	22.11.11	Sr. Pasquale Mauro	----	Convocação
108	22.11.11	Sr. Rogério Zylbersztajn	Cyrela Brazil Realty	Convocação
109	22.11.11	Sr. Luiz Fernando Moura	Brookfield Incorporações	Convocação
110	23.11.11	Sr. Ferdinando Magalhães	Construtora Santa Isabel	Convocação
111	23.11.11	Sr. Hélio Wrobel	Wrobel Construtora	Solicita documentos em complementação a depoimento
112	23.11.11	Dr. Renato Vilela	Secretário de Fazenda	Solicita informações sobre o Riviera Country Club
113	23.11.11	Sr. Adilson A. Mendes	Titular do 9º RGI	Solicita informações sobre matrículas
114	29.11.11	Sr. Francisco de A. Galdino	-----	Convocação
115	29.11.11	Desembargador Antonio José A. Pinto	Corregedor Geral de Justiça	Solicita dados funcionais sobre Francisco Magalhães de Castro

4.2– Editais de Convocação

Foram expedidos e publicados no Diário Oficial do Poder Legislativo, 25 (vinte e cinco) Editais de Convocação.

4.3– Atas

Foram lavradas, 01 (uma) Ata da Reunião de Instalação, 21(vinte e uma) Atas de Reuniões Ordinárias, e 01 (uma) Ata da Reunião de Encerramento.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

4.4 – Resumo das Reuniões

DATA	REUNIÃO	ASSUNTO/DEPOIMENTOS
03.03.11	INSTALAÇÃO	Eleição do VP e do Relator
16.03.11	1ª RO	Reunião Deliberativa
23.03.11	2ª RO	Dr. Daniel Renout da Cunha e Dr. Roberto Roque Vieira (advogados)
30.03.11	3ª RO	Dra. Maria Alcina Dias Torgo e Sr. Il Silva (interessados)
04.04.11	4ª RO	Sra. Jany Fontana Utrabo (interessada) e Dra. Roberta Mauro – advogada do Sr. Pasquale Mauro
13.04.11	5ª RO	Não houve depoimentos
27.04.11	6ª RO	Dra. Marina Esteves e Dr. João Moraes do SPU
04.05.11	7ª RO	Dr. Wilhami de Oliveira – Titular do 22º Ofício de Notas
11.05.11	8ª RO	Não houve depoimentos
18.05.11	9ª RO	Dr. José Mário Pinheiro Pinto – Titular do 24º Ofício de Notas Cartório
25.05.11	10ª RO	Dr. Geraldo Mendonça – Titular do 1º Cartório de RGI
1º.06.11	11ª RO	Dr. Carlos Eugênio Lopes – Diretor Jurídico da CBF Dr. Adilson Alves Mendes – Titular do 9º Cartório de RGI
08.06.11	12ª RO	Dr. Luis Claudio Pereira Leivas –MPF
15.06.11	13ª RO.	Dr. José Ferreira Lessa – Inventariante e Sra. Enize de Castro Osório
22.06.11	14ª RO	Não houve depoimentos
29.06.11	14ª R.O.	Dr. Rodolfo Mendes Correa – Advogado
10.08.11	15ª R.O.	Reunião deliberativa na qual foi aprovada a suspensão dos trabalhos por 60 (sessenta) dias.
16.11.11	16ª R.O.	Reunião deliberativa de reabertura dos trabalhos
22.11.11	17ª R.O.	Sr. Carlos Fernando de Carvalho da CARVALHO HOSKEN
23.11.11	18ª R.O.	Sr. Helio Wrobel da WROBEL CONSTRUTORA
29.11.11	19ª R.O.	Sr. Creston Fernandes da CONSTRUTORA



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

		SANTA ISABEL. Funcionários do 9º RGI: Elizete de Matos Peres, Érica Matos de Medeiros, Eric Sander de Queiroz Pedro, Cleber William Rocha de Oliveira e Eliseu da Silva.
30.11.11	20ª R.O.	Sr. Adilson Alves Mendes – 9º RGI Sr. Cesar Bezerra V. Ferreira – 9º RGI Sr. Pasquale Mauro
1º.12.11	21ª R.O.	Sr. Francisco de Assis Galdino – morador de Jacarepagua Sr. Rogério Zylbersztajn da CYRELA BRAZIL REALTY Sr. Luiz Fernando Moura da BROOKFIELD INCORPORAÇÕES.
15.12.11	ENCTO.	Discussão e votação do relatório final. Sessão suspensa até 20.12.11
20.12.11	ENCTO.	Discussão e votação do relatório final.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5. VOTO DO RELATOR

5.1 - DOS FATOS QUE ORIGINARAM A CRIAÇÃO DA CPI.

Desdobramento da CPI instituída pela Resolução 843 de 2009, a Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar as denúncias contra o 9º Registro de Imóveis relativas a inscrições de matrículas, escriturações e anotações de imóveis situados na Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes, imóveis estes que apresentam uma cadeia sucessória complexa.

Podemos agrupar as questões levantadas em dois eixos principais:

I - Denúncias que o 9º Registro de Imóveis favoreça registros de áreas para cadeia dominial do Banco de Crédito Móvel nas pessoas de Pasquale Mauro e Holophernes de Castro, seus liquidantes.

II – Denúncias que o 9º Registro de Imóveis descumpra a legislação referente a registros de bens da União (terrenos de Marinha) causando danos a adquirentes de boa fé.

5.1.1 – PRINCÍPIOS DO DIREITO IMOBILIÁRIO

Desde a vigência do Código Civil de 1916, prova-se a propriedade pelo registro imobiliário do título aquisitivo, registro este que gera efeito constitutivo de direito real, firmando a presunção de que o seu titular é o verdadeiro dono, até decisão em contrário, transitada em julgado, em processo de jurisdição contenciosa, que determine o cancelamento do mencionado registro.

Por outro lado, o registro imobiliário do título aquisitivo tem que obedecer aos ditames do Art. 167 e seguintes da Lei 6.015, de 31-12-73 (Lei de



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Registros Públicos), notadamente ao disposto no Art. 225, que exige sejam indicados, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se este fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima.

É o princípio da especialidade do registro imobiliário.

Ao lado deste princípio, exige a lei a obediência, outrossim, ao princípio da continuidade dos registros imobiliários, atinentes a um mesmo imóvel, no tempo, concretizado no Art. 195 da mencionada Lei de Registros, princípio este que respeita a cadeia sucessória da propriedade, vale dizer, a transferência da propriedade de determinado imóvel e a relação de seus sucessivos proprietários, ao longo dos anos.

Decorre do princípio da especialidade que um imóvel que não contemple todas as referidas exigências, no que respeita a sua precisa localização, medidas, confrontantes e confrontações, jamais será objeto de registro imobiliário, não sendo o seu titular, conseqüentemente, proprietário. Eis que, como visto, a propriedade, em se tratando de aquisição derivada, somente existe, gerando todos os seus efeitos de direito, após o registro imobiliário do título causal.

Certamente, casos há em que o título, por razões várias, não apresenta os referidos requisitos, notadamente quando for anterior ao Código Civil de 1916.

Neste caso, para que o título seja suscetível de registro imobiliário, a partir da vigência do Código Civil de 1916 (na ausência de acordo dos confrontantes e demais interessados), será necessária a propositura de Ação Demarcatória, cujo objetivo será o de identificar o imóvel, sua localização, medidas, área, confrontantes e confrontações, com a citação dos proprietários confrontantes e daqueles cujos títulos de propriedade estejam, por acaso, compreendidos pela área demarcada.

Somente após o trânsito em julgado da decisão que vier a ser prolatada, será o título admitido o registro imobiliário, com a identificação do



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
imóvel estabelecida, mediante perícia, no curso da ação demarcatória, cumprindo-se, desta forma, o aludido Art. 225 da Lei de Registros.

Decerto, constitui uma impossibilidade física, sob os aspectos topográfico e geométrico, possa uma área desmembrada de uma indefinida maior porção, ser identificada, com precisão (medidas, confrontantes e confrontações), se a citada maior porção, de que se originou, nunca foi demarcada e identificada, com os aludidos requisitos exigidos em lei.

Não cabe, outrossim, no exame da titulação de um imóvel, esteja ela registrada o não, remontar-se ao século XVI ou à Coroa Portuguesa, para se apurar se ela é boa ou não para fins de aquisição.

5.1.2 – BREVE DESCRIÇÃO DA CADEIA DOMINIAL DO BANCO DE CRÉDITO MÓVEL

Quem antecedeu a sociedade chamada Banco de Crédito Móvel na posse e propriedade das terras da Barra da Tijuca foi Vitória de Sá. As terras englobavam parte da Barra da Tijuca a partir da hoje Avenida Airton Senna até Guaratiba, exclusive, abrangendo Recreio e Vargem Grande e Pequena. Quando Vitória de Sá faleceu deixou todas as terras que lhe pertenciam ao Mosteiro de São Bento, que ficou na posse dessas terras por cerca de 250 anos.

O Mosteiro de São Bento transferiu a posse e a propriedade dessas terras a uma empresa chamada Companhia Engenho Central de Jacarepaguá, esta em 1891, faz uma cessão de direitos ao Banco de Crédito Móvel, que assume a posse e a propriedade dessas terras.

5.1.3 – O AGRAVO 130 E O REGISTRO DE PROPRIEDADE DO BANCO DE CRÉDITO MÓVEL.

O registro de propriedade do Banco de Crédito Móvel consta do 1º Registro de Imóveis desde 1892. Na primeira metade do século XX, o Banco de Crédito Móvel tenta levar a registro um memorial de loteamento, feito com base no Decreto Lei 58/37 e, num procedimento de dúvida, suscitado pelo oficial



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
registrador, o Banco vê negado seu pedido de levar a registro o projeto de memorial de loteamento. Recorre ao Tribunal de Justiça, que nega o pedido de registro do memorial de loteamento, no chamado Agravo 130, não cassando nenhum registro de propriedade do BCM, entendendo que as terras descritas na certidão de ônus reais, no registro feito no 1º Registro de Imóveis, não abrangeriam Guaratiba e sim teriam limite final em Guaratiba, abrangendo parte da Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes, Vargem Grande, Vargem Pequena, mas não adentrariam em Guaratiba. Como havia discussão em torno dessa confrontação não foi aprovado o desmembramento dessa área.

Como afirmado em decisões judiciais o registro da propriedade do Banco de Crédito Móvel, constante no 1º Ofício de Registro de Imóveis, jamais foi anulado, continuando, portanto, a produzir todos os efeitos jurídicos, quer aquele registro original, quer todos os demais registros imobiliários decorrentes de títulos de partes da maior porção registrada em nome do Banco de Crédito Móvel.

O que foi decidido no referido Agravo 130 circunscreveu-se ao indeferimento da pretensão do Banco de Crédito Móvel de registrar memorial de loteamento de áreas situadas em Guaratiba, sem que esse indeferimento tenha importado em anulação do registro imobiliário, conforme diversas manifestações jurídicas entre elas a de número 2001.003.00464 (**Anexo 1**) do Conselho de Magistratura.

5.1.4 – O PROCESSO DE LIQUIDAÇÃO DO BANCO DE CRÉDITO MÓVEL

O Banco de Crédito Móvel foi liquidado em 30 de dezembro de 1964.

Para que a sociedade pudesse ser liquidada, ela precisava quitar o passivo e liquidar o seu ativo, assim todas as propriedades foram vendidas antes da liquidação da sociedade, muitas delas a prazo, por promessa de compra e venda. No momento em que a sociedade foi liquidada, os ativos que havia eram bens a receber de terceiros que já haviam adquirido esses imóveis.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Na ata de liquidação do Banco de Crédito Móvel (**Anexo 2**) está discriminado que o Sr. Pasquale Mauro e Sr. Holophernes de Castro ficariam como liquidantes, para firmar em nome da sociedade as escrituras definitivas das alienações e que eles fariam jus à percepção de moeda, cabendo a cada um 50%, em virtude da alienação anterior à liquidação, ou seja, pessoas que compraram esses imóveis, antes de 1964, até 1964, e que não conseguiram concluir os pagamentos.

Importante citar o despacho do Desembargador Olavo Tostes Filho, Corregedor Geral de Justiça à época, no processo 45.506/78 (**Anexo 3**) que confirma que em 30 de dezembro de 1964, a dissolução do Banco de Crédito Móvel, os sócios Pasquale Mauro e Holophernes de Castro, com poderes para, em conjunto ou separadamente, firmarem qualquer escritura revogando determinação contida no despacho do Processo 463/78, que proibiu a prática de qualquer ato em nome da sociedade. Tal despacho autoriza os liquidantes a firmar escrituras definitivas pós 64 desde que existissem promessas de compra e venda anteriores a esse ano.

5.1.5 – ESPÓLIO DE ABÍLIO SOARES DE SOUZA

Em 1928, Aldo Bonardi, Vasco Lagoa e outros outorgaram a Abílio Soares de Souza uma promessa de compra e venda tendo por objeto uma área de mais ou menos dez milhões de metros quadrados, sem que o título mencione a metragem da frente, dos fundos e das laterais da referida área, bem como a sua topografia, sendo impossível determinar-se a configuração geométrica da referida área. Décadas após a celebração da referida promessa de compra e venda, o Sr. Abílio protocolou no 9º Ofício de Registro de imóveis o mencionado título, que como não cumpria as exigências da Lei de Registros, então em vigor, uma vez que não identificava a área dele objeto, como localização, medidas, confrontantes e confrontações, o Oficial levantou dúvida, enviando o processo para a Vara de Registros Públicos, que manteve o indeferimento do registro.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Objeto de apelação e recurso no Tribunal de Justiça, determinou-se que fosse feito o registro de promessa de compra e venda. Cumprindo a decisão o Oficial procedeu ao registro da promessa ressalvando que se tratava de registro sem as exigências da Lei de Registros. Décadas após a aludida promessa, o Sr. Abílio dizendo ter quitado o preço da promessa de compra e venda, ingressou com ação de adjudicação compulsória em face dos promitentes vendedores Aldo Bonardi, Vasco Lagoa e outros a fim de obter o título definitivo de propriedade afirmando que os mesmos estariam em lugar incerto e não sabido, quando alguns já estavam mortos, realizando a citação dos réus por edital. Transitado em julgado no Supremo Tribunal Federal, o acórdão decretou a nulidade do processo, por vício de citação (Recurso Extraordinário 190.104-7/RJ).

Importante esclarecer que a referida ação de adjudicação compulsória não tornou "sub judici" nenhuma terra na Barra da Tijuca, nem se discutiu nada a respeito de superposição de registros, até por que não se demarcou onde se encontram as terras objeto da promessa de compra e venda. Sucede, que a despeito da indefinição das terras objeto da promessa de compra e venda, D. Irene Soares de Souza, inventariante e herdeira do Sr. Abílio, sem aguardar o deslinde da ação de adjudicação compulsória, e, por via de consequência, sem demarcar e identificar as supostas terras objeto do compromisso, outorgou, indevidamente, ao longo dos anos, várias escrituras públicas de cessão de direitos hereditários, a preços irrisórios, descrevendo nas referidas escrituras medidas confrontantes e confrontações que já se encontravam registradas em nomes de terceiros, ensejando a propositura de ações judiciais em face dos proprietários de imóveis na Barra da Tijuca, notadamente das empresas incorporadoras, com o objetivo evidente de obter vantagens indevidas.

Como é impossível descrever-se, geometricamente, partes de uma maior porção, se esta nunca foi localizada e demarcada, com sua localização, medidas confrontantes e confrontações, tudo leva a crer que terá muita dificuldade para o referido inventário terminar, pois é origem de títulos carentes de veracidade, uma vez que a descrição dos imóveis referidos nas várias



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
cessões de direitos hereditários que foram lavradas são absolutamente gratuitas, em virtude da conduta indevida de seu inventariante e dos supostos cessionários dos direitos hereditários.

5.2 – CONCLUSÃO

De tudo o que foi apurado por esta Comissão Parlamentar de Inquérito, não chegou a este relator nenhuma escritura que envolvesse a titularidade do Banco de Crédito Móvel ou dos Srs. Pasquale Mauro e Holophernes de Castro, sem que fosse originalmente fruto de um mandado judicial. Em todos os processos registrados pelo 9º Ofício, de promessa de compra e vendas que tivessem origem no Banco de Crédito Móvel, após 30 de dezembro de 1964, foram levantados procedimentos de dúvida, que foram registradas em função de mandados judiciais. Diante disso não há o que se imputar ao atual Oficial do 9º Registro Geral de Imóveis, que ademais assumiu o cartório em 1983.

A fim de exemplificar estas questões destacamos três escrituras que vieram a esta Comissão Parlamentar de Inquérito: o terreno adquirido pela Confederação Brasileira de Futebol do Sr. Pasquale Mauro que foi a registro através de processo de levantamento de dúvida (**Anexo 4**) e a escritura do Condomínio Reserva Uno com o primeiro registro efetivado pelo 9º RGI, ocorrido em 28 de janeiro de 1966, em favor de Pasquale Mauro, em obediência a mandado expedido em 03 de janeiro de 1965 pela Vara de Registros Públicos (**Anexo 5**) ou seja, o terreno da Confederação Brasileira de Futebol ou o terreno do Reserva Uno, ambos adquiridos de Pasquale Mauro, para os seus registros o Oficial do 9º RGI suscitou dúvida e só efetuou os registros a partir de mandados judiciais.

Com as informações recolhidas por esta Comissão Parlamentar de Inquérito e que chegaram a este relator, até o presente momento, sobretudo do



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
ponto de vista de escrituras encaminhadas, não há o que imputar responsabilidades ao Oficial do 9º Registro Geral de Imóveis.

Nesta Comissão Parlamentar de Inquérito foi denunciado que o cartório do 9º Registro Geral de Imóveis não cumpriu o Provimento 135/87, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que determina que os Oficiais de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, se abstenham de registrar qualquer escritura, onde constasse que a área fosse confrontante com o mar, banhados pelo mar ou que fossem terrenos de marinha sem autorização do SPU. Não chegou a este relator nenhuma escritura que tivesse sido registrada com estas características sem mencionar o foro, e sim o que chegou, foi um ofício do SPU pedindo a anotação de unidades no Jardim Oceânico que seriam foreiras e que a Associação dos Moradores e Amigos do Tijucamar e Jardim Oceânico, com base nesse ofício, entrou com uma ação judicial e a Desembargadora Salete Maccalóz suspendeu os efeitos dessas anotações (**Anexo 6**).

É necessário esclarecer que, ante os expressos termos da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), não cabe ao Oficial do Registro de Imóveis, investigar a validade e a eficácia da propriedade submetida a registro imobiliário, mas, tão somente, se o título apresentado a registro contem os requisitos formais exigidos pela lei.

Assim descabe qualquer censura ao procedimento do 9º Registro Geral de Imóveis em efetivar o registro imobiliário de títulos oriundos da titulação do Banco de Crédito Móvel, que tem o título de propriedade transcrito no 1º Ofício desde 1892 e até hoje não teve nenhum processo de cancelamento, desde que os títulos apresentados cumpram os requisitos formais da citada Lei 6.015/73. Importante ressaltar que a Corregedoria realizou duas correções, em 2006 e 2007, no 9º Registro Geral de Imóveis e não constatou qualquer irregularidade em seus registros e em seus procedimentos.

No que tange aos imóveis foreiros, não chegou a este relator nenhum registro que contradissesse o provimento 135/87. A comunicação do SPU foi suspensa por ordem da justiça federal.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

É público e notório que as contendas jurídicas pela propriedade das terras na Barra ao longo do último século, com ênfase a partir dos anos oitenta, vêm consolidando em inúmeras sentenças a legitimidade da cadeia dominial do Banco de Crédito Móvel.

O ordenamento jurídico brasileiro, nesse caso, busca garantir segurança jurídica à propriedade, sobretudo aos adquirentes de boa-fé.

A Barra da Tijuca hoje recebe uma monta de grandes investimentos decorrentes, sobretudo, das olimpíadas de 2016. Evento esse, crucial para o futuro da Cidade e do Estado do Rio. Portanto contribuir para a segurança jurídica na região da grande Barra da Tijuca dos títulos da propriedade é contribuir com o desenvolvimento econômico e social.

Por oportuno, cabe afirmar que o foco desta Comissão é a apuração das irregularidades cometidas pelo 9º Ofício. Se o Senhor PASQUALE MAURO e/ou HOLOPHERNES DE CASTRO, agiram lícita ou ilicitamente na sucessão da cadeia dominial do Banco de Crédito Móvel, não é a resposta que esta CPI procura. As evidências até então, são que esta cadeia sucessória aparenta legitimidade. O que se destaca é que os registros dessa cadeia no 9º Ofício, nos casos trazidos a esta Comissão foram, sem exceção, fruto de mandado judicial, o que por óbvio elimina sua responsabilidade em qualquer dos procedimentos aqui mencionados.

Concluindo, diante dos fatos, até o presente momento, em função das escrituras que chegaram ao conhecimento deste relator não existe fato novo que possa materializar conduta indevida do 9º Registro de Imóveis e seu oficial.

É o voto

Sala das Comissões, em 20 de dezembro de 2011.

(a)DEPUTADO ANDRÉ CORRÊA-RELATOR



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

À vista do exposto, esta Relatoria sugere o seguinte Projeto de Resolução:

PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº /2011

APROVA O RELATÓRIO FINAL E AS CONCLUSÕES DA COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO PARA INVESTIGAR AS DENÚNCIAS CONTRA O 9º CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, RELATIVAS ÀS INSCRIÇÕES DE MATRÍCULAS, ESCRITURAÇÕES E ANOTAÇÕES DE IMÓVEIS SITUADOS NA BARRA DA TIJUCA E RECREIO DOS BANDEIRANTES, COMO DESDOBRAMENTO DOS FATOS APURADOS NA CPI INSTITUÍDA PELA RESOLUÇÃO Nº 843/2009.

Autor: COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO INSTITUÍDA PELA RESOLUÇÃO Nº 18/2011

A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RESOLVE:

Art. 1º - Ficam aprovados o Relatório Final e as Conclusões da Comissão Parlamentar de Inquérito instituída pela Resolução nº 18/2011.

Art. 2º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Comissões, em 20 de dezembro de 2011.

(a)Deputado **ANDRÉ CORRÊA-Relator**