

## Dados Básicos

**Fonte:** 2013/00096621

**Tipo:** Processo CGJ/SP

**Data de Julgamento:** 17/09/2013

**Data de Aprovação:** 09/10/2013

**Data de Publicação:** 17/10/2013

**Estado:** São Paulo

**Cidade:** Ourinhos

**Relator:** Luciano Gonçalves Paes Leme

**Legislação:** Lei nº 5.709/1971 e Decreto nº 74.965/1974.

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Cancelamento de três registros – Nulidade procedimental – Declaração não justificada – Ausência de prejuízo – Situação jurídica da interessada não ouvida preservada – Imóvel rural – Aquisição por brasileiro casado com italiana sob o regime da comunhão parcial de bens – Incidência da Lei nº 5.709/1971 e do Decreto nº 74.965/1974 – Soma das áreas dos bens imóveis rurais não excede a três módulos de exploração indefinida – Autorização do INCRA – Desnecessidade (subitem 68.3. do Cap. XIV das NSCGJ) – Cancelamentos afastados – Recurso provido com observação.

## Íntegra

**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº 2013/00096621 (369/13-E)**

**Autor do Parecer:** Luciano Gonçalves Paes Leme

**Corregedor:** José Renato Nalini

**Data do Parecer:** 17/09/2013

**Data da Decisão:** 09/10/2013

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Cancelamento de três registros – Nulidade procedimental – Declaração não justificada – Ausência de prejuízo – Situação jurídica da interessada não ouvida preservada – Imóvel rural – Aquisição por brasileiro casado com italiana sob o regime da comunhão parcial de bens – Incidência da Lei nº 5.709/1971 e do Decreto nº 74.965/1974 – Soma das áreas dos bens imóveis rurais não excede a três módulos de exploração**

**indefinida – Autorização do INCRA – Desnecessidade (subitem 68.3. do Cap. XIV das NSCGJ) – Cancelamentos afastados – Recurso provido com observação.**

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Enio Tanios Perino interpôs apelação alegando a nulidade da sentença de fls. 94/97 que determinou o cancelamento do r. 13 da matrícula nº 5.278, do r. 14 da matrícula nº 28.766 e do r. 11 da matrícula nº 28.966 do Registro de Imóveis e Anexos de Ourinhos/SP, e, subsidiariamente, requerendo a reforma do decisum, seja porque a Sra. Patrizia Bonaldi, italiana, não é proprietária dos imóveis rurais, seja porque a soma das áreas dos bens não excede a 3 módulos de exploração indefinida.<sup>1</sup>

Recebido o recurso<sup>2</sup>, e após nova manifestação do representante do Ministério Público<sup>3</sup>, os autos foram encaminhados à Corregedoria Geral da Justiça e, ato contínuo, a Procuradoria Geral de Justiça propôs o desprovimento do recurso.<sup>4</sup>

É o relatório. OPINO.

A apelação interposta por Enio Tanios Perino admite conhecimento como recurso administrativo, à luz do princípio da fungibilidade recursal: trata-se da via adequada, nos termos do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, porque o dissenso não envolve atos sujeitos a registro em sentido estrito, senão cancelamentos, passíveis de averbação.<sup>5</sup>

Os cancelamentos determinados, fundados na nulidade dos registros, repercutem na esfera jurídica de Patrizia Bonaldi, cujo patrimônio, à vista da realidade tabular, é integrado pelos imóveis identificados nas matrículas nºs 5.278, 28.766 e 28.966 do Registro de Imóveis e Anexos de Ourinhos/SP.

Apesar disso, ela não foi ouvida: não lhe foi oportunizada a defesa de seus interesses; as garantias do contraditório e da ampla defesa não foram, no que lhe toca, asseguradas. A intimação que lhe foi dirigida foi recebida por terceira pessoa<sup>6</sup> e, nos autos, nada de fato revela que o Sr. Evandro Perino tinha poderes especiais para tanto.

De todo modo, **existentes elementos bastantes a desautorizar os cancelamentos questionados pelo recorrente**, não se justifica a declaração de nulidade pretendida; descabe pronunciá-la, se ausente prejuízo à situação de Patrizia Bonaldi, cujos interesses, na linha do ora proposto, restarão, ao fim, preservados.

**Enio Tanios Perino**, inicialmente proprietário de partes ideais correspondentes a 1/3 (um terço) dos imóveis rurais descritos nas matrículas nºs 5.278<sup>7</sup>, 28.766<sup>8</sup> e 28.966<sup>9</sup> do Registro de

Imóveis de Ourinhos, tornou-se, depois, do equivalente à metade ideal de cada um desses bens.<sup>10</sup>

A parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel individualizado na matrícula nº 5.278 foi incorporada ao seu patrimônio quando ainda solteiro<sup>11</sup>; as demais já o foram na condição de casado sob o regime da comunhão parcial de bens com a Patrizia Bonaldi, **italiana** residente fora do Brasil.<sup>12</sup>

Malgrado brasileiro, as aquisições realizadas, **a título oneroso**, na qualidade de casado, sujeitam-se às restrições e aos condicionamentos impostos na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974, diante da comunhão patrimonial decorrente do regime matrimonial (artigo 1.660, I, do CC), conforme, inclusive, precedentes do C. STJ<sup>13</sup> e do CSM do E. TJ/SP.<sup>14</sup>

Com relação a essas, contudo, a autorização do INCRA era, in concreto, prescindível, porque a soma das áreas dos bens imóveis rurais que integram o patrimônio coletivo, a massa patrimonial comum do casal, não excede, consoante incontroverso, a três módulos de exploração indefinida.

Realmente, as aquisições, à época da lavratura dos atos notariais e da prática dos registrais, independiam de qualquer autorização ou licença especial.

Tal conclusão, aliás, afina-se com a orientação extraída do parecer nº 19/2012-E, de minha autoria, aprovado por Vossa Excelência em 23 de fevereiro de 2012 (Processo CG nº 3884/2006), e com a ratio, o espírito do subitem 68.3, do Capítulo XIV das NSCGJ.

Não prevalece, aqui, por outro lado, a norma do subitem 68.5, porque as aquisições imobiliárias não foram realizadas apenas em nome da esposa do interessado, italiana com residência fora do Brasil, sem a participação dele, hipótese em que a autorização seria exigível independentemente da área do bem imóvel.

A autorização do INCRA para aquisição feita pelo interessado na condição de casado com Patrizia Bonaldi impor-se-ia somente se envolvesse área rural com área excedente a três módulos ou se, inferior, ele, nacional casado com pessoa estrangeira, passasse, com a nova incorporação ao patrimônio coletivo, a ser proprietário, em comunhão com a esposa, de bens imóveis rurais cuja soma das áreas superasse três módulos.

Agora, a futura partilha dos bens comuns, então derivada da noticiada dissolução da sociedade conjugal, e pressuposto do fim do estado de indivisão, dependerá de autorização do INCRA, caso a meaço de Patrizia Bonaldi recaia sobre um, alguns ou todos os rurais que compõem o patrimônio coletivo.

Aí sim, no momento da especificação da porção do patrimônio comum pertencente à Patrícia Bonaldi, prevalecerá a regra do subitem 68.5, do Capítulo XIV das NSCGJ, pouco importando que a extensão dos bens imóveis rurais não supere três módulos de exploração indefinida, porque ela, italiana, tem residência fora do Brasil.

Pelo exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência sugere o provimento do recurso administrativo, porque desautorizado os cancelamentos do r. 13 da matrícula nº 5.278, do r. 14 da matrícula nº 28.766 e do r. 11 da matrícula nº 28.966 do Registro de Imóveis e Anexos de Ourinhos/SP, com observação.

Sub censura.

São Paulo, 17 de setembro de 2013.

**Luciano Gonçalves Paes Leme, Juiz Assessor da Corregedoria**

---

<sup>1</sup>Fls. 100/107.

<sup>2</sup>Fls. 110.

<sup>3</sup>Fls. 112/114.

<sup>4</sup>Fls. 118/124.

<sup>5</sup>Artigo 248 da Lei n.º 6.015/1973.

<sup>6</sup>Fls. 24/25.

<sup>7</sup>R. 6 e R. 7 (fls. 5 verso).

<sup>8</sup>R. 6 (fls. 7 verso).

<sup>9</sup>R. 3 (fls. 9).

<sup>10</sup>R. 13, R. 14 e R. 11 (fls. 6, 8 verso e 10, respectivamente).

<sup>11</sup>R. 6 e R. 7 (fls. 5 verso).

<sup>12</sup>Av. 8, Av. 11 e R. 13 da matrícula nº 5.278 (fls. 5/6); R. 6, Av. 7, Av. 12 e R. 14 da matrícula nº 28.766 (fls. 7/8); R. 3, Av. 4, Av. 9 e R. 11 da matrícula nº 28.966 (fls. 9/10).

<sup>13</sup>Recurso em Mandado de Segurança (RMS) nº 5.831/SP, rel. Min. José Delgado, j. 27.2.1997, e Embargos de Declaração no RMS nº 5.831/SP, rel. Min. José Delgado, j. 23.05.1997;

<sup>14</sup>Apelação Cível nº 415-6/6, rel. Des. José Mário Antônio Cardinale, j. 13.10.2005.

**DECISÃO:** Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso interposto pelo interessado Enio Tanios Perino, conhecido como administrativo, e reformo a r. sentença de fls. 94/97 para afastar a ordem de cancelamento do r. 13 da matrícula nº 5.278, do r. 14 da matrícula n.º 28.766 e do r. 11 da matrícula nº 28.966 do Registro de Imóveis e Anexos de Ourinhos/SP, com observação.

Publique-se.

São Paulo, 09 de outubro de 2013.

(a) **JOSÉ RENATO NALINI**, Corregedor Geral da Justiça.

**(DJE 17/10/2013)**