



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 0009584-92.2012.8.26.0189

**Tipo** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 10/12/2013

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** Data não disponível

**Cidade:** Fernandópolis

**Estado:** São Paulo

**Relator:** José Renato Nalini

## Ementa

Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa de registro de escritura pública de venda e compra de imóvel rural – Aquisição de usufruto por estrangeiro – Desnecessidade da autorização expedida pelo INCRA – Princípio da legalidade estrita – Recurso provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 0009584-92.2012.8.26.0189**, da Comarca de **Fernandópolis**, em que é apelante **JULIANA YURI TABA**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, V.U.**", de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores IVAN SARTORI (Presidente), GONZAGA FRANCESCHINI, ELLIOT AKEL, SILVEIRA PAULILO, SAMUEL JÚNIOR E TRISTÃO RIBEIRO.

São Paulo, 10 de dezembro de 2013.

**RENATO NALINI, RELATOR**

Apelação Cível nº 0009584-92.2012.8.26.0189

Apelante: Juliana Yuri Taba

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Fernandópolis

### VOTO Nº 21.368

**Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente – Negativa de registro de escritura pública de venda e compra de imóvel rural – Aquisição de usufruto por estrangeiro – Desnecessidade da autorização expedida pelo INCRA – Princípio da legalidade estrita – Recurso provido.**

O Oficial do Registro de Imóveis e Anexos de Fernandópolis deixou de proceder ao registro de Escritura Pública de Venda e Compra e Instituição de Usufruto apresentada por Juliana Yuri Taba, o que suscitou a

apresentação de dúvida, a pedido da interessada. Ressalta o Oficial a impossibilidade do ingresso no fôlio registral em decorrência da ausência de autorização expedida pelo INCRA, por se tratar de imóvel rural adquirido por estrangeiro.

O MM. Juiz Corregedor Permanente acolheu as ponderações do Oficial do Registro de Imóveis e manteve a recusa à realização do ato, julgando procedente a dúvida suscitada (fls. 40/42).

Inconformada, interpôs a interessada apelação, alegando que a aquisição de usufruto por estrangeiro não está adstrita à autorização (fls. 45/52).

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo provimento do recurso (fls.61/63).

*É o relatório.*

Assiste razão à recorrente.

O Registrador, em sua nota devolutiva, sustentou que um dos beneficiados com o usufruto do bem imóvel, Shinji Taba, é estrangeiro e já detém a propriedade de outro imóvel rural, sendo que a soma dos módulos a eles referentes acarretaria a necessidade da expedição da autorização prevista no artigo 9º, II, da Lei 5.709/71.

Em sua sentença, o MM. Juiz Corregedor Permanente manteve o óbice ofertado pelo Registrador, ponderando que incide na hipótese a restrição prevista no artigo 7º e §§ 1º, 2º e 3º, da Lei 5.709/71, já que a aquisição se refere a usufruto sobre dois imóveis, ainda que suas áreas sejam inferiores a 03MEI's (fl. 41).

Constata-se, pelo exame da documentação juntada aos autos, que o adquirente Shinji Taba é titular de domínio, juntamente com sua esposa, de um imóvel rural com área de 48,40 há (matrícula 38.785), e com a soma da área pela nova aquisição (matrículas 5.058 e 40.291) alcançaria montante sujeito à autorização pelo INCRA.

O título levado a registro, isoladamente considerado, dispensaria a exigência, por importar em lote menor que o estabelecido pela legislação mencionada.

A norma considerada menciona especificamente a transferência de propriedade, não fazendo menção aos desdobramentos dela inerentes, como o usufruto.

A constituição de um direito real sobre imóvel alheio não tem a mesma abrangência da transferência da propriedade. Ao intérprete, em matéria sujeita ao princípio da legalidade estrita, não cabe a ampliação de previsão restritiva de direitos.

Como bem mencionado pelo D. Procurador da Justiça, a lei enfocada é restritiva e deve ser interpretada restritivamente, sendo indevido o seu alargamento para abarcar a aquisição de usufruto por pessoa natural residente e domiciliada no Brasil (fls. 62/63).

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, dou provimento ao recurso.

**JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

(Disponibilizado pelo TJSP em 18.12.2013)