



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE COMODORO
PRIMEIRA VARA

PROCESSO: 3028-79/2005 - código 18.391
REQUERENTE: FRANCISCO GATTO
LEILA AGUETONI
REQUERIDO: BENEDITO CANAVARROS
EVARISTO TRENTIN
ERITA STEFANA VICCARI TRENTIN
AÇÃO: DECLARATÓRIA.

S E N T E N Ç A

Vistos etc...

FRANCISCO GATTO, representado por LEILA AGUETONI, parte requerente já qualificada nos autos em epígrafe, ajuizou por intermédio de advogado constituído, AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA C/C CANCELAMENTO DE MATRÍCULAS, REGISTROS E AVERBAÇÕES NO REGISTRO IMOBILIÁRIO, REINTEGRAÇÃO DE POSSE E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA, em face das partes requeridas, BENEDITO CANAVARROS, EVARISTO TRENTIN e ERITA STEFANA VICCARI TRENTIN, igualmente qualificadas no presente feito, alegando em síntese: **a)** que a parte requerente é possuidora de um lote de terras de 2.000,0000(dois mil hectares) e outorgou procuração em causa própria a JOSEF BABKA, que por sua vez substabeleceu a LEILA AGUETONI; **b)** que através de escritura pública de compra e venda BENEDITO CANAVARROS comprou o referido lote de terras, ignorando a averbação impeditiva de alienação do imóvel a terceiros, somado ao fato de que o título de compra e venda da propriedade adquirida pelas partes requeridas é falsa, bem como procuração e substabelecimento; **c)** que foi impedida de adentrar no imóvel por pessoas que se diziam representantes de EVARISTO TRENTIN casado com ERITA STEFANA TRENTIN, sob alegação de que haviam adquirido o aludido imóvel; **d)** que por derradeiro, postulou a concessão de medida liminar de reintegração de posse e o cancelamento de registros e averbações na matrícula do imóvel e ainda a citação das partes requeridas para contestarem a presente ação. Com o pedido inicial de fls.02/34, vieram os documentos de fls.35/103.

A autoridade judiciária, às fls.108, postergou a análise do pedido de antecipação de tutela e determinou a citação das partes requeridas.

A parte requerida **BENEDITO CANAVARROS**, apresentou contestação, às fls.113/131, com documentos de fls.132/133, alegando: **a)** que em preliminar nulidade da citação, defeito de representação, inépcia da inicial; **b)** no mérito que a ação está prescrita, pois decorridos mais de 20(vinte) anos regulares para propositura de qualquer ação judicial; **c)** que o último adquirente **EVARISTO TRENTIN**, comprou o imóvel de boa-fé com justo título em 1996, portanto tem-se o usucapião como direito incontestado; **d)** por derradeiro requer que acate as preliminares, em última hipótese que seja julgado improcedente a presente ação.

A parte requerente às fls.141/142, pleiteou pela decretação da revelia em relação às partes requeridas **EVARISTO TRENTIN** e **ERITA STEFANA VICCARI TRENTIN**, e, às fls.143/160, impugnou a contestação da parte requerida **BENEDITO CANAVARROS** pleiteando a rejeição das preliminares e no mérito julgar procedente os pedidos da inicial.

Com petitório de fls.164, a parte requerente pleiteou pela juntada dos documentos de fls.165/168, laudo técnico pericial.

A autoridade judiciária às fls.174, **indeferiu a revelia** das partes requeridas **EVARISTO TRENTIN** e **ERITA TRENTIN**, em razão da citação não ter sido realizada pessoalmente, bem como **indeferiu** também o **pedido de tutela antecipada**.

As partes requeridas **EVARISTO TRENTIN** e **ERITA STEFANA VICCARI TRENTIN**, às fls.181/183, com documentos de fls.184/185, apresentou contestação, alegando em preliminar ausência de comprovação da regularidade e validade do instrumento de procuração, invalidade do título e ilegitimidade de parte e usucapião, no mérito que seja acatado o pedido reconhecendo do usucapião julgando improcedente a ação.

Às fls.189/200, a parte requerente impugnou a contestação das partes requeridas **EVARISTO** e **ERITA**, pleiteando que a mesma seja desentranhada por ser intempestiva e rejeitando as questões processuais preliminares e no mérito julgar procedentes os pedidos da inicial.

A parte requerente com petitório de fls.204/206, pleiteou pela juntada dos acórdãos de fls.207/249 dos agravos de instrumentos.

A autoridade judiciária às fls.250/251, determinou o bloqueio da matrícula do imóvel, dentre outras determinações.

Consta ofício do Vigésimo Quarto Tabelião de Notas de São Paulo de fls.267 com documentos de fls.268/271, informando acerca da inexistência de documentação arquivada relativa aos atos praticados.

E, às fls.275, com documento de fls.276, conta ofício do serviço registral de Comodoro/MT, encaminhando a certidão em inteiro teor contendo a averbação do ajuizamento da presente ação e o bloqueio da matrícula.

A parte requerente às fls.283/292, apresentou petitório postulando juntada de acórdão de agravo de instrumento de fls.293/308, em que se reconhece que o mandato outorgado para **JOSEF BABKA** e o substabelecimento outorgado para **LEILA AGUETONI**, são em causa própria, e que, gera seu caráter irrevogável.

De mais, a parte requerente às fls.309, postula pela juntada de procuração de fls.310, e postula também carga do presente feito e mais 29(vinte e nove) processos, tendo as mesmas causa de pedir.

É o breve relato. DECIDO.

No caso em comento, analisando todo o contexto probatório contido nos autos, vejo que, o presente feito deve ser **julgado extinto, sem análise de mérito**, em razão das preliminares de **ilegitimidade de parte ativa e invalidade do mandato de procuração** de **JOSEF BABKA** e o **mandato de substabelecimento** de **LEILA AGUETONI**.

No entanto, algumas das outras preliminares argüidas pelas partes, não podem prosperar.

Em primeiro lugar, não há que se falar em revelia das partes requeridas **EVARISTO TRETIN** e **ERITA TRENTIN**, visto que, a autoridade judiciária às fls.174, já havia indeferido o referido pedido, em razão do fato de que as aludidas partes não foram citadas pessoalmente, e desta decisão não houve recurso, portanto, preclusa. De mais, as partes requeridas **EVARISTO** e **ERITA** vieram aos autos espontaneamente e apresentaram defesa nos autos.

Em segundo lugar, em relação à preliminar de nulidade de citação da parte requerida **BENEDITO CANAVARROS**, restou sanada, vez que, a referida parte veio aos autos por meio de advogado e apresentou a sua defesa.

Em terceiro lugar, a preliminar de defeito de representação e/ou preliminar de ausência de regularidade do instrumento de procuração, em relação ao mandato de **JOSEF BABKA** e substabelecimento de **LEILA AGUETONI**, não merece prosperar, eis que tais mandatos são considerados em causa própria, não necessitando as partes envolvidas apresentar documentos pessoais, nem mesmo indicar qualificação e endereços.

Em quarto lugar, a preliminar de inépcia da inicial, não merece acolhimento, pois a exordial possui pedido e causa de pedir, portanto, a peça inicial encontra-se perfeita aos olhos deste julgador.

Em sendo assim, é cediço que a legitimidade **ad causam** é uma das condições da ação, cuja ausência leva à extinção do feito, sem julgamento do mérito. Por se tratar de matéria de ordem pública, pode ser declarada até mesmo de ofício pelo magistrado, em qualquer tempo e grau de jurisdição, sem que se opere a respeito o instituto da preclusão.

É o que se extrai do comando presente no parágrafo 4º do artigo 301, c/c o §3º do artigo 267, do CPC.

Neste sentido a orientação jurisprudencial, verbis:

"A ilegitimidade **ad causam** como uma das condições da ação (art.267, VI, CPC), deve ser conhecida de ofício (art.301, § 4º, do CPC) e em qualquer tempo e grau de jurisdição (art. 267, § 3º, CPC), incorrendo preclusão a respeito" (RSTJ 5/363 maioria) (In "THEOTONIO NEGRÃO, Código de Processo Civil e Legislação processual em Vigor", Saraiva, 28ª edição, p. 247).

Legitimados ao processo são, portanto, os titulares dos interesses em conflito. Deste modo, tem legitimidade ativa o titular do interesse pretendido, e, passiva, o titular do interesse que resiste à pretensão.

A respeito da legitimidade **ad causam**, deve ser lembrada a lição de Humberto Theodoro Júnior, verbis:

"Legitimados ao processo são os sujeitos da lide, isto é, os titulares dos interesses em conflito. A legitimação ativa caberá ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão. Em síntese: como as demais condições da ação, o conceito da letigimatio ad causam só deve ser procurado com relação ao próprio direito de ação, de sorte que a legitimidade não pode ser senão a titularidade da ação" (in "Curso de Direito Processual Civil". - 25ª ed. - Rio de Janeiro: Forense, 1998, vol. 1, p.57/58).

Consoante expressão utilizada pelo Superior Tribunal de Justiça considera-se existente a possibilidade jurídica do pedido quando há "**admissibilidade da pretensão perante o ordenamento jurídico, ou seja, previsão ou ausência de vedação, no direito vigente, do que se postula na causa**" (RT, 652/183), sendo que é mister que se tenha em vista se o direito positivo permite que se instaure a relação processual em torno da pretensão aviada pelo autor do litígio, seja porque haja previsão legal, admitindo o pedido expressamente, seja porque inexista qualquer vedação na lei.

A propósito, Moacyr Amaral Santos elucida:

"O direito de ação pressupõe que o seu exercício visa à obtenção de uma providência jurisdicional sobre uma pretensão tutelada pelo direito objetivo. Está visto, pois, que para o exercício do direito de ação a pretensão formulada pelo autor deverá ser de natureza a poder ser reconhecida em juízo. Ou, mais precisamente, o pedido deverá consistir numa pretensão que, em abstrato, seja tutelada pelo direito objetivo, isto é, admitida a providência jurisdicional solicitada pelo autor. Possibilidade jurídica do pedido é condição que diz respeito à pretensão. Há possibilidade jurídica do pedido quando a pretensão, em abstrato, se inclui entre aquelas que são reguladas pelo direito objetivo" (Primeiras Linhas de Direito Processual Civil, nº 127, I/166).

Nesse diapasão, os tribunais do País têm decidido que:

"Por possibilidade jurídica do pedido entende-se a **admissibilidade da pretensão perante o ordenamento jurídico, ou seja, previsão ou ausência de vedação, no direito vigente, do que se postula na causa**" (RT, 652/183).

"A impossibilidade jurídica do pedido só se caracteriza se, no ordenamento jurídico vigente, existir um veto à pretensão do autor, constituindo óbice intransponível à sua apreciação judicial e conseqüente pronunciamento de mérito" (Jurisprudência Catarinense, 56/243).

Com relação à legitimidade ativa, deve-se salientar que a ação, como direito de pedir a manifestação do Poder Judiciário acerca de certo conflito intersubjetivo, reclama, por parte do autor e do réu, o preenchimento de determinados requisitos, sem os quais não surge para o julgador o dever de definir o litígio, estando, dentre essas exigências, a legitimidade das partes envolvidas no litígio para pleitear o direito invocado e para suportar os efeitos oriundos da sentença.

A pertinência da ação àquele que a ajuíza em confronto com a outra parte, obrigatoriamente, tem de se encontrar revestida de titularidade que se apura em vista da relação jurídica de direito material em que surge o conflito de interesses, utilizando-se desse mesmo critério para aquilatar a idoneidade do sujeito a figurar no pólo passivo da ação devendo, assim, encontrar-se correta a titularidade, quer ativa ou passiva, sendo certo que, não estando um dos litigantes legitimados a se posicionarem na ação, esta não se desenvolve validamente.

Elucida Liebman, obra traduzida por Dinamarco, Manual de Direito Processual Civil, p.157, que:

"Legitimação para agir (legitimatio ad causam) é a titularidade (ativa ou passiva) da ação. O problema da legitimação consiste em individualizar a pessoa a que pertence o interesse de agir (e, pois, a ação) e a pessoa com referência à qual ele existe; em outras palavras, é um problema que decorre da distinção entre a existência objetiva do interesse de agir e a sua pertinência subjetiva, o segundo é que deve ter precedência, porque só em presença dos dois interessados diretos é que o juiz pode examinar se o interesse exposto pelo autor efetivamente existe e se ele apresenta os requisitos necessários".

Em outras palavras, Luiz Machado Guimarães assinala que a legitimação significa **"o reconhecimento do autor e do réu, por parte da ordem jurídica como sendo as pessoas facultadas, respectivamente a pedir e contestar a providência que é objeto da demanda"** (Estudos do Direito Processual Civil, p. 101).

Entende Arruda Alvim, por sua vez, que **"estará legitimado o autor quando for possível titular do direito pretendido, ao passo que a legitimidade do réu decorre do fato de ser ele a pessoa indicada, em sendo procedente a ação, a suportar os efeitos oriundos da sentença"** (Código de Processo Civil Comentado, I/319).

Exsurge claro desses conceitos que o estatuto processual pátrio exige seja demonstrada a pertinência subjetiva da ação, de forma incontroversa e cabal, de modo que a relação processual litigiosa se trave entre o possível titular do direito pretendido (legitimação ativa) e o sujeito que estaria obrigado a suportar os efeitos oriundos de uma sentença que julgue procedente o pedido inicial (legitimação passiva), à míngua do que a relação processual nem se forma.

O Código de Processo Civil, em seu artigo 3º, exige que seja demonstrada, **initio litis**, a pertinência subjetiva da ação, não se admitindo relação processual litigiosa em face de uma pessoa que não esteja obrigada a suportar os efeitos oriundos de sentença judicial, se eventualmente julgasse procedente o pedido deduzido em juízo, ou que fosse titular da ação, sendo mister reconhecer-se, em tais circunstâncias, a ilegitimidade passiva ou ativa **ad causam**.

No caso dos autos, verifica-se que a parte requerente está a pleitear declaração de nulidade de procuração, cancelamento de registro de matrícula e averbações bem como reintegração de posse.

Muito embora a representante da parte requerente colacionou aos autos procuração onde consta o substabelecimento em seu nome, no entanto, tal mandato está eivada de vícios, como será demonstrada adiante.

A **uma**, porque, o mandato de procuração em nome de **JOSEF BABKA** é inválido, pois conforme consta nos autos o senhor **JOSEF BABKA**, era casado, desta forma para efetuar qualquer tipo de transação necessitava do consentimento da esposa.

O presente feito traz matéria curiosa, e de muita peculiaridade, porquanto, se atentarmos para o **nomen juris** do documento de procuração, tem-se a uma certeza, ou seja, de que **JOSEF** agiu em nome próprio, porque a procuração deu-lhe poderes para agir em nome de outrem.

No entanto, a simplicidade não reside aí, porque, embora nominada de procuração e as demais de substabelecimento, o que se vê é uma procuração em causa própria. Aliás, este fato, a própria parte requerente colacionou nos autos, cópia de acórdão de agravo de instrumento de fls.207/249 e de fls.293/308, dos autos.

Ou seja, tal documento, segundo a prudente lição de Orlando Gomes "designa-se um negócio jurídico que de procuração tem apenas a forma, ou, quiçá, a aparência. Trata-se, a rigor, de negócio de alienação, gratuita ou onerosa." (in, Contratos, atualizado por Humberto Theodoro Junior, 24ª ed., Forense, p. 356).

Vejamos o documento originário: FRANCISCO GATTO nomeou e constituiu seu procurador JOSEF BABKA, "para o fim especial de vender onde com esta apresentar e a quem interessar, pelo preço que contratar, no todo ou em parte o lote de terras denominado "ESTÂNCIA BOM JARDIM" com a área de 1.999ha 7.917m2, situado no município de Mato grosso, neste estado, podendo o mesmo emitir na posse, dar confrontações, áreas, domínio, ação, quitação, responder pela evicção de direito, fazer pagamentos, registrar, contratar cláusulas, condições, discordar, concordar, representar no foro da situação do imóvel no juízo competente, ou em qualquer instância, receber importâncias, passar recibos, requerer o que necessário for, assinar as competentes escrituras e quaisquer instrumentos públicos e particulares precisos, representá-lo junto as repartições públicas em geral, enfim praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal desempenho do presente mandato, que é isento de prestação de contas, e com plena, geral e irrevogável quitação é feita em caráter irrevogável e irretratável, inclusive substabelecer." (fls.37).

Trata-se de documento, em verdade, de compra e venda de imóvel, com delegação de poderes do vendedor ao comprador, para que ele atue da melhor maneira que aprouver, escriturando ou mesmo transferindo a terceiro, e como dito, estabelece direito real, qual seja a aquisição de imóvel.

Entretanto, sabido é que, os direitos reais sobre imóveis somente se adquire com o registro no cartório de registro de imóveis, por meio de títulos de aquisição, lavrando-se a escritura pública, sem a qual, não terá validade o negócio jurídico.

Todavia, no caso dos autos, a parte requerente apenas trouxe cópia da procuração de JOSEF BABKA e cópia do mandato de substabelecimento da própria parte requerente LEILA AGUETONI, sem, no entanto, acostar qualquer cópia de escritura pública em relação ao imóvel em discussão, sendo certo que, a assinatura de escritura pública é um dos poderes conferidos na procuração.

De mais, é evidente a necessidade da outorga uxória para o "**substabelecimento**" dos poderes originariamente conferidos, por se tratar de transação de compra e venda de imóvel, transferência de posse e domínio, àqueles que, como **JOSEF BABKA**, era casado com **LUDIMILA BABKOVA**.

Em verdade, cláusula **in rem suam** (em causa própria) desnatura a procuração, porque o ato deixa de ser **autorização representativa**, transmitindo o direito ao procurador em causa própria, passa este a agir em seu próprio nome, no seu próprio interesse e por sua própria conta.

Sendo o **negócio translativo** a jurisprudência pátria já firmou entendimento, há de preencher os requisitos necessários à validade dos atos de liberalidade de venda. Transfere crédito, mas não a propriedade. Será, pois, em relação a esta, um título de transmissão, a ser transcrito para que se opere a translação. Quando tem por objeto o bem imóvel, a procuração em causa própria exige a forma de escritura pública.

Dentre tais requisitos há o da autorização da mulher para que o marido possa alienar, hipotecar ou gravar de ônus real os bens imóveis (art.235, I, do Código Civil), e esta, de fato, não existiu quando **JOSEF BABKA** "substabeleceu" a procuração para **LEILA AGUETONI**.

Nem é indispensável que a procuração contenha locução "**em causa própria**". Tampouco é decisivo que esteja inscrita no registro imobiliário. No primeiro caso, porque, é dispensável a inserção da cláusula em apreço, sempre que, em casos como o dos autos, ela for uma decorrência fundamental do próprio contrato firmado no mandato. No outro, porque a procuração em causa própria, segundo o princípio fundamental que a rege, torna o mandatário senhor da coisa, independentemente de qualquer outra formalidade.

Ao transferir o imóvel a terceiro, o mandatário **in rem propriam** o faz como vendedor de bem próprio, e não como representante do outorgante do mandato. Logo, em sendo casado, e se tratar de bem imóvel, não pode fazê-lo sem a outorga uxória. Cediço é que nenhum dos cônjuges pode sem autorização do outro, alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis.

Se o fizer, o ato reputa-se anulável, "podendo o outro cônjuge pleitear-lhe a anulação, até dois anos depois de terminada a sociedade conjugal" (CC/2002, art.1.649).

Neste sentido é a jurisprudência:

EMENTA: MANDATO EM CAUSA PRÓPRIA - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL - TRANSFERÊNCIA DO BEM A TERCEIRO, SEM OUTORGA UXÓRIA - ATO ANULÁVEL. - Conforme anciã doutrina, a procuração em causa própria faz as vezes do próprio contrato estabelecido, ou seja, já por ela o negócio não pertence mais ao mandante e passa a ser negócio do próprio mandatário.

- Ao transferir o imóvel a terceiro, o mandatário in rem propriam o faz como vendedor de bem próprio, e não como representante do outorgante do mandato, pelo que, em sendo casado, e se se tratar de bem imóvel, não pode fazê-lo sem a outorga uxória. Se o fizer, o ato reputa-se anulável, "podendo o outro cônjuge pleitear-lhe a anulação, até dois anos depois de terminada a sociedade conjugal" (CC/2002, art. 1.649). Apelação Cível 2.0000.00.400070-0/000 Sexta Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, Des.(a) Dárcio Lopardi Mendes, J-25/09/2003

A duas, porque, a procuração outorgada a favor de **JOSEF BABKA**, nessa linha de raciocínio, pergunto: o que o senhor **FRANCISCO** era? Bom samaritano? Porque outorgar uma procuração dessas sem nem mesmo qualificar as partes, confiando seus bens a terceira pessoa ou era muito amigo ou era um bom samaritano.

Ademais a procuração era para venda e não para compra, como então essas terras pertencem a **JOSEF BABKA**?

Em tanto outros processos que a parte requerente **LEILA AGUETONI**, possui tramitando nesta comarca e em outras comarcas do Estado de Mato Grosso, com mesmo objeto, consta do processo de n.3026.12/2005, código 18.389, tramitando na primeira vara, que da separação do casal, a esposa de **JOSEF**, senhora **LUDIMILA BABKOVA**, interpôs medida cautelar de seqüestro distribuída em 22 de março de 1984, visando o seqüestro dos bens imóveis localizados no estado de Mato Grosso, e que, não estavam registrados em nome do casal a fim de que os mesmos fossem posteriormente partilhados na ação de separação judicial. Em data de 17/05/84 foi registrado o seqüestro dos bens do casal, enquanto as procurações substabelecidas para **LEILA AGUETONI** foi lavrada em 21/11/1991, portanto, depois do seqüestro dos bens.

Assim, com base nas informações constantes destes autos e do processo de n.3026.12/2005, código 18.389, o substabelecimento outorgado por **JOSEF** a **LEILA** é ineficaz.

A três, porque, consta na procuração que **JOSEF BABKA** era brasileiro, entretanto, na ocasião de seu falecimento, consta em sua certidão de óbito que o mesmo era estrangeiro(fl.s.163).

A aquisição de imóvel rural por estrangeiro é regulada por lei e segue uma sistemática rígida capaz de garantir o interesse econômico e segurança nacional. A análise seguinte contará com a interface da legislação para aquisição de propriedade rural por estrangeiros, seja pessoa física ou jurídica.

A aquisição de terras por estrangeiro é regulada pela Lei nº 5.709/71, e desde 1988 pela Constituição Federal, artigo 171, I, §1º. Com a edição da emenda constitucional nº 6 de 1995 que revogou o artigo 171 da CF, a lei 5.709/71 voltou a ser a norma imperativa. Em 2008 a presidência da República interpretou que a aquisição de terras por estrangeiros diminui o território nacional criando uma confusão dos conceitos de propriedade e soberania nacional (Eduardo Diamantino, 2011). A Advocacia Geral da União emitiu parecer em 2010, interpretando a total eficácia do artigo 1º da lei de 1971, de fato obstando e dificultando a aquisição de terras por empresas estrangeiras ou empresas com participação de estrangeiros.

Não obstante a verdadeira e assertiva afirmação da importância dos estrangeiros no agronegócio, a legislação tem caráter protecionista, e segue um padrão mundial, assegurando uma espécie de segurança.

A Lei 5.709/71 que regula o assunto assevera, veja-se:

Art. 1º - O estrangeiro residente no País e a pessoa jurídica estrangeira autorizada a funcionar no Brasil só poderão adquirir imóvel rural na forma prevista nesta Lei.
§ 1º - Fica, todavia, sujeita ao regime estabelecido por esta Lei a pessoa jurídica brasileira da qual participem, a qualquer título, pessoas estrangeiras físicas ou jurídicas que tenham a maioria do seu capital social e residam ou tenham sede no Exterior.

A referida legislação acima apontada acentua a condição de "estrangeiro residente no país" como **conditio sine quo non** para o prosseguimento da aquisição de terras no país. Entende-se por estrangeiro, todo indivíduo que tenha nascido fora do Brasil e não tenha adquirido a nacionalidade. Quanto a estrangeiros, existem duas espécies, permanentes (residentes) e temporários (não residentes). Segundo o código Civil Brasileiro residência é o local onde a pessoa se encontra com habitualidade.

Logo, poderá o estrangeiro adquirir terra no território brasileiro desde que atendido os requisitos a seguir expostos:

a) Aquisição de área inferior a 3(três) módulos, para outro imóvel, prescinde autorização do INCRA. Portanto, até 3(três) módulos é livre;

b) Que a área não ultrapasse os limites percentuais de terras de estrangeiros no município, respeitando a limitação de 25%(vinte e cinco por cento) ou 10%(dez por cento) da zona rural do município de titularidade de estrangeiros ou nas mãos de titulares de um único país, respectivamente (art.12, §1º da Lei n.5.709/71);

c) Não seja localizada em faixa de fronteira;

d) Emita declaração da não existência de outro imóvel;

O módulo que se refere acima é uma espécie de módulo de exploração indefinida, conforme o artigo 4º do mesmo diploma veja-se: **Artigo 4º Compete ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) fixar, para cada região, o módulo de exploração indefinida, podendo modificá-lo sempre que houver alteração das condições econômicas e sociais da região.**

Quanto ao Módulo de Exploração Indefinida é a unidade de medida, em hectares, a partir do conceito de módulo rural, sem levar em conta a exploração econômica, estabelecido para uma determinada região definida, que são as ZTM (Zona Típica de Módulo) estabelecida pelo INCRA que varia de 5(cinco) a 100(cem) hectares, de acordo com o município.

Existe também uma limitação assegurada por lei:

Art. 3º - A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50 (cinquenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 1º - Quando se tratar de imóvel com área não superior a 3(três) módulos, a aquisição será livre, independentemente de qualquer autorização ou licença, ressalvadas as exigências gerais determinadas em lei. § 2º - O Poder Executivo baixará normas para a aquisição de área compreendida entre 3(três) e 50(cinquenta) módulos de exploração indefinida.

Há obrigatoriedade e particularidade na confecção da escritura pública referente ao imóvel estabelecido na lei, veja-se:

Art.9º - Da escritura relativa à aquisição de área rural por pessoas físicas estrangeiras constará, obrigatoriamente: I - menção do documento de identidade do adquirente; II - prova de residência no território nacional; e III - quando for o caso, autorização do órgão competente ou assentimento prévio da Secretaria-Geral do Conselho de Segurança Nacional. Parágrafo único. Tratando-se de pessoa jurídica estrangeira, constará da escritura a transcrição do ato que concedeu autorização para a aquisição da área rural, bem como dos documentos comprobatórios de sua constituição e de licença para seu funcionamento no Brasil.

O cartório deverá manter controle informando ao INCRA sobre o total de área adquirida por estrangeiros, observa-se:

Art.12 - A soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras, físicas ou jurídicas, não poderá ultrapassar a um quarto da superfície dos Municípios onde se situem, comprovada por certidão do Registro de Imóveis, com base no livro auxiliar de que trata o art.10.

§ 1º - As pessoas da mesma nacionalidade não poderão ser proprietárias, em cada Município, de mais de 40%(quarenta por cento) do limite fixado neste artigo.

§ 2º - Ficam excluídas das restrições deste artigo as aquisições de áreas rurais:

I - inferiores a 3(três) módulos;

II - que tiverem sido objeto de compra e venda, de promessa de compra e venda, de cessão ou de promessa de cessão, mediante escritura pública ou instrumento particular devidamente protocolado no Registro competente, e que tiverem sido cadastradas no INCRA em nome do promitente comprador, antes de 10 de março de 1969;

III - quando o adquirente tiver filho brasileiro ou for casado com pessoa brasileira sob o regime de comunhão de bens. § 3º - O Presidente da República poderá, mediante decreto, autorizar a aquisição além dos limites fixados neste artigo, quando se tratar de imóvel rural vinculado a projetos julgados prioritários em face dos planos de desenvolvimento do País.

Deverá ainda os tabeliães manter um livro especial com o devido registro dos negócios envolvendo os estrangeiros. A Lei prevê também que deve ser enviada trimestralmente à Corregedoria Geral da Justiça responsável pelo controle da política agrária a relação das aquisições de terras.

Na aquisição de imóvel por estrangeiro, inobservância dos requisitos leva a nulabilidade do negócio jurídico com conseqüências de responsabilização civil e penal: **Artigo 15 - A aquisição de imóvel rural, que viole as prescrições desta Lei, é NULA DE PLENO DIREITO. O tabelião que lavrar a escritura e o oficial de registro que a transcrever responderão civilmente pelos danos que causarem aos contratantes, sem prejuízo da responsabilidade criminal por prevaricação ou falsidade ideológica. O alienante está obrigado a restituir ao adquirente o preço do imóvel.**

O **INCRA** deverá ser devidamente notificado para que emita autorização para aquisição de área maior que 3(três) módulos e inferior a 50(cinqüenta) módulos de exploração indefinida. O cartório em até 15(quinze) dias deverá providenciar o registro, mencionando a autorização na escritura.

A Lei esclarece que para aquisição de área superior a 50(cinqüenta) MEI será necessário a autorização do Presidente da República, assim preceitua a Lei, veja-se:

Art. 3º - A aquisição de imóvel rural por pessoa física estrangeira não poderá exceder a 50(cinqüenta) módulos de exploração indefinida, em área contínua ou descontínua.

§ 3º - O Presidente da República, ouvido o Conselho de Segurança Nacional, poderá aumentar o limite fixado neste artigo. Os requisitos desta Lei são extensivos aos brasileiros casados com estrangeiros quando o regime de comunhão versar a comunicabilidade.

A restrição material é a de território, pois somente poderá adquirir imóveis que a área não ultrapasse a 1/4 da superfície do município, e em caso de pessoas físicas ou jurídicas da mesma origem não poderão somar mais de 40%(quarenta por cento) do limite de 1/4 da superfície do município.

Quanto o arrendamento de áreas a doutrina aponta a necessidade de se aplicar a Lei n.5.709/71 por analogia.

O direito comparado, em sua essência trata mesmo de uma comparação do direito interno ao de outros países. Levando em consideração as diferentes posições religiosas e da própria sociedade deve-se levar em consideração muitos fatores, não sendo possível nesta comparação traçar um paralelo e seria inconseqüente ponderar críticas sobre tal direito, se é melhor ou pior, ou ainda mais avançado ou não. São apenas diferentes, podendo servir de norte e no caminhar da evolução de uma sociedade servirá como exemplo.

Na América do norte, Estados Unidos da América, a legislação é própria para cada estado do ente federativo. Diz a legislação que o estrangeiro deve elaborar relatórios sobre aquisição de terras direcionadas ao secretário da agricultura de cada unidade federativa. No estado da Virginia somente se admite a posse e não a propriedade, ao estrangeiro que por lá resida por mais de 5(cinco) anos.

Já no México, as restrições também são notáveis. Não é permitido ao estrangeiro o domínio de terras à beira mar e na zona da fronteira. A secretaria de Relações Exteriores deve emitir autorização para aquisições de propriedades por estrangeiros nas outras áreas.

Na Romênia, a constituição de 1991 trazia o impedimento de aquisição de terras por quem não tinham cidadania Romena e não residiam no país. O assunto era facilmente superado utilizando uma empresa, mesmo de um sócio só.

Na Argentina não há restrições quanto a aquisições, a não ser quando se trata de zona fronteira. Na África do Sul o procedimento é facilitado, e não há restrições para aquisição de terras por estrangeiros. Na Bulgária existe a proibição de aquisição de terras por estrangeiros, podendo, porém ser adquirida por uma empresa cujo sócio seja estrangeiro.

Concluindo, o Ministério da Agricultura é o órgão competente para autorização a aquisição de terras por estrangeiros, devendo comprovar a condição de estrangeiro regular ou de pessoa jurídica com a devida autorização para funcionamento no país e ainda seguir à risca os requisitos da legislação, sob pena de nulabilidade plena. Para áreas superiores a 50(cinquenta) MEI deverá o Presidente da República autorizar a aquisição, após ouvido o Conselho de Defesa Nacional.

Notadamente existe a preocupação de aquisição de terras por estrangeiros. A legislação alienígena oferece saída, assim como o Brasil, e nossa posição de restrição é em função do país estar em foco mundial, e a valoração de nosso território é de sumarássima importância, pois ainda temos muitos problemas internos a serem resolvidos e não se pode vulnerabilizar o território nacional.

Desta forma, resta demonstrado que o senhor **JOSEF BABKA** estava impossibilitado de adquirir propriedades imóveis, ante a vedação legal por ser estrangeiro, pois é natural de **TCHECOSLOVAQUIA**.

A quatro, porque, somente para concluir o raciocínio, se **JOSEF BABKA**, possuísse algum direito sobre qualquer bem, a parte legítima para configurar no pólo ativo da presente ação seria no caso o **espólio** ou os **herdeiros** do falecido **JOSEF BABKA**, e não a substabelecida **LEILA AGUETONI**.

Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade
Nery esclarecem:

"Enquanto não partilhados os bens da herança é o espólio que se legitima como parte passiva e ativa para estar em juízo. Quem o representa é o inventariante (CPC 12 V). Antes da nomeação do inventariante, é o administrador provisório que representa ativa e passivamente o espólio (CPC 987). Depois do trânsito em julgado da sentença de partilha (CPC 1027), os herdeiros, exibindo o respectivo formal de partilha, podem postular habilitação em juízo, no lugar do espólio, sendo vedado ao inventariante continuar a representação do espólio. O juiz da causa que tramitava, tendo como parte espólio que deixou de existir, pode determinar a suspensão do processo até que seja regularizada a situação (CPC 265 I)". (Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante, 10ª ed., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2007, p. 1.203).

No mesmo sentido a jurisprudência:

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO MONITÓRIA - TITULAR DO CRÉDITO FALECIDO - LEGITIMIDADE PROCESSUAL DO ESPÓLIO E NÃO DO INVENTARIANTE - PROCESSO EXTINTO. É parte legítima para figurar no pólo ativo o titular do interesse em conflito. Ocorrendo seu falecimento, é o seu espólio quem possui legitimidade para estar em juízo, não seu inventariante. Recurso não provido. (TJMG - apelação cível 1.0330.07.008901-7/001 - relator Dês. Gutemberg da Mota e Silva - DP 03/12/2010)".

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. INVENTÁRIO EM CURSO. LEGITIMIDADE ATIVA DO ESPÓLIO. Estando em curso o inventário, o espólio detém legitimidade para figurar no pólo ativo da demanda que versa sobre direitos envolvendo o patrimônio do de cujus. (TJMG - apelação cível 1.055.06.009208-3/001 - relator Desa Claudia Maia - DP - 11/02/2010)".

"AÇÃO REIVINDICATÓRIA - IMÓVEL PERTENCENTE AO ESPÓLIO - INVENTÁRIO NÃO CONCLUÍDO - LEGITIMIDADE ATIVA DO ESPÓLIO - CESSÃO DE DIREITO HEREDITÁRIOS - PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE ATIVA AFASTADA - RECURSO PROVIDO.(TJMS - Apelação Cível - 2006.006852-9/0000-00 - Relator Exmo. Sr. Des. Atapoã da Costa Feliz)".

E, ainda, em consonância com o princípio da **saisine**, os bens do **de cujus** transmitem-se imediatamente aos herdeiros, independentemente da abertura de inventário.

O Princípio da **Saisine** está previsto no art.1.784 do Código Civil Brasileiro: "**Artigo 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.**"

Em uma primeira leitura, já é possível se visualizar os traços que definem o conceito do princípio em comento. O artigo supra mencionado deixa claro que aberta à sucessão, o que se dá no momento da morte do "**de cujus**", toda a herança se transmite aos herdeiros. Em outras palavras, o Princípio da **Saisine** é o responsável por transmitir a posse e a propriedade de todos os bens do "**de cujus**" no segundo posterior à sua morte, mesmo que os herdeiros, sejam eles legítimos ou testamentários, ignorem o ocorrido (óbito).

Aberto o conceito do princípio, a dúvida mais comum que surge na seqüência é o motivo pelo qual se deve transferir a posse da herança, ao passo que existem os procedimentos legais de inventário e/ou arrolamento de bens. A resposta é simples.

De fato, existe todo um procedimento para se dividir a herança e formalizar a propriedade dos bens, entretanto, tanto a Ação de Inventário, quanto a de Arrolamento de Bens são procedimentos que demandam certo tempo. Todavia, o patrimônio que compõe a herança não pode ficar "vago" até a finalização dos procedimentos legais, entregue ao relento aguardando a transmissão oficial da posse e propriedade a seu novo dono, sob pena de aquele se consumir pelos efeitos do tempo, o que provavelmente acarretará sua diminuição, prejudicando os próprios herdeiros.

Com isto, visualiza-se a função plena do Princípio da **Saisine**, visto que, dado o falecimento do "**de cujus**", todo o patrimônio passa imediatamente a ser propriedade dos herdeiros, permitindo que estes pratiquem todos os atos efetivamente necessários à proteção do patrimônio, como por exemplo, os institutos possessórios (Ação de Busca e Apreensão, Reintegração de Posse, dentre outros), impedindo que conseqüências alheias prejudiquem a sua divisão no transcurso do procedimento sucessório regulado pelo Ordenamento Civil.

Portanto, a parte requerente, qual seja, **LEILA AGUETONI**, no caso, não tem legítimo direito dominial para configurar no pólo ativo, é certo que o espólio é detentor de legitimidade ativa para esta ação.

Neste sentido colaciono a jurisprudência do Estado de Minas Gerais:

"Número do processo: 1.0647.07.071946-1/001(1)
Relator: FERNANDO CALDEIRA BRANT
Data do Julgamento: 22/08/2007
Data da Publicação: 01/09/2007. Ementa: AÇÃO ORDINÁRIA. CARENCIA DE AÇÃO. ILEGITIMIDADE ATIVA. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. Não sendo preenchida a condição da ação concernente à legitimação ativa, não poderá prosseguir o feito, devendo ser extinto sem resolução do mérito.

Número do processo: 1.0701.06.160154-1/001(1)
Relator: NILO LACERDA
Data do Julgamento: 31/01/2007
Data da Publicação: 24/02/2007. Ementa: AÇÃO DE COBRANÇA - SEGURO - DPVAT - ILEGITIMIDADE ATIVA - EXTINÇÃO DO FEITO - ART. 267, INCISO VI DO CPC. - São três as condições da ação que devem ser verificadas pelo juiz: a legitimidade das partes, interesse processual e possibilidade jurídica do pedido, para a análise, posterior, do mérito. Ausente uma delas, ocorre a carência da ação, e conseqüentemente, a extinção do processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 267, inciso VI do CPC."

E ainda, o Tribunal do Rio Grande do Sul:

"Número: 70019296326. RELATOR: Carlos Rafael dos Santos Júnior. DATA DE JULGAMENTO: 05/06/2007. PUBLICAÇÃO: Diário de Justiça do dia 14/06/2007. EMENTA: AÇÃO DEMARCATÓRIA. LEGITIMIDADE ATIVA. EXTINÇÃO DO PROCESSO. Legitimidade ativa para a ação demarcatória que se restringe ao titular do domínio. Ausência de prova da propriedade do imóvel a ser demarcado. Art. 946, I, do CPC. Oportunizada a emenda da inicial. Diligência não cumprida. Extinção do processo. Negaram provimento...."

Entretanto, não está assim a parte requerente LEILA AGUETONI, legitimada para propor a presente ação, eis que ausente qualquer autorização legal neste sentido.

O Código de Processo Civil determina em seu artigo 3º que **"para propor ou contestar ação é necessário ter interesse e legitimidade"**, sendo princípio inscrito no artigo 6º, também do CPC, que **"ninguém poderá pleitear, em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei"**. Portanto, a exceção ao princípio da legitimidade para a causa, exige autorização legal.

Assim já decidiu o egrégio Tribunal de Minas Gerais:

"DECLARATÓRIA - ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM - CARÊNCIA DA AÇÃO - EXTINÇÃO DO PROCESSO. É regra de direito processual que ninguém poderá pleitear em nome próprio direito alheio, salvo quando autorizado por lei (art. 6º, CPC). -Não tendo o apelante legitimação extraordinária para o pleito levado a efeito nestes autos, qual seja a declaração negativa de propriedade de imóvel, a carência da ação intentada é de rigor". (Apelação Cível nº 2.0000.00.342212-6/000, j. 02/10/2001, Relator: Silas Vieira).

Registre-se, por oportuno, que dentro do tortuoso universo dos autos, em que a dificuldade na obtenção e análise das provas é evidente, tem-se uma certeza de que a procuração e o substabelecimento foram todos simulados em causa própria, insta observar, entretanto, que a própria parte requerente colacionou nos autos cópia de acórdão de agravo de instrumento de fls.207/249 e de fls.293/308, para servir como paradigmas, no entanto, os referidos acórdãos, tão-somente servem para reconhecer que os mandatos de procuração e substabelecimento são em causa própria, sendo que, os recursos ficaram restritos a essa questão e as nulidades levantadas ficaram de ser decidida no juízo da causa. Desta forma qualquer outra argumentação, está preclusa.

A propósito, convém trazer a lume a seguinte lição do eminente Juiz Ernane Fidélis dos Santos:

"Para o reconhecimento do processo simulado ou aparente, dificilmente o juiz terá provas para chegar à conclusão de sua existência. Guiam-no os indícios e circunstâncias que lhe permitem o conhecimento da fraude através de sérias deduções que estão ao alcance de qualquer inteligência mediana" (Manual de Direito Processual Civil, Saraiva, 1985,p.171).

Aos magistrados, aplicadores da Justiça cabem essa apreciação conjugada, observando-se as nuances naturais, divinas e legais, ditadas pelo direito romano e, necessariamente, inserindo-as no contexto sociocultural hodierno já que, não raro, a eles são encaminhados pleitos que, com a devida vênia, ousa denominar de "equivocados".

A Lei de Introdução ao Código Civil - Dec. - lei n.4657/42 -, que continua vigente, haja vista tratar-se de uma Lei Geral de Aplicação das Normas Jurídicas, dispõe: **"Art.5º. Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum."**

Da convicção do magistrado caberá - e cabe que marca presença constante na evolução da sociedade, com ela interagindo, sempre na defesa daqueles interesses soberanos, almejados por todos e consagrados na Magna Carta.

Humberto Theodoro Júnior leciona:

"O processo moderno procura solucionar os litígios à luz da verdade real e é, na prova dos autos, que o juiz busca localizar essa verdade... O juiz não pode eternizar a pesquisa da verdade, sob pena de inutilizar o processo e de sonegar a justiça postulada pelas partes. O processo é um método de composição dos litígios. As partes têm de se submeter às suas regras para que suas pretensões, alegações e defesas sejam eficazmente consideradas. A mais ampla defesa lhes é assegurada, desde que feita dentro dos métodos próprios da relação processual. Assim, se a parte não cuida de usar das faculdades processuais e verdade real não transparece no processo, culpa não cabe ao juiz de não ter feito a justiça pura, que, sem dúvida, é a aspiração das partes e do próprio Estado. Só às partes, ou às contingências do destino, pode ser imputada semelhante deficiência. Ao juiz, para garantia das próprias partes, só é lícito julgar segundo o alegado e provado nos autos. O que não se encontra nos autos, para o julgador não existe". in Curso de Direito Processual Civil, v. I, 38ª ed., Forense, p.378.

Acerca do tema, leciona com brilhantismo o ilustre jurista Humberto Theodoro Júnior: "O direito processual civil mudou e a busca da verdade real, como meio de se alcançar a justiça e concretizar o anseio do justo processo legal, é uma exigência de tempos modernos. Exatamente por isso, as decisões judiciais devem espelhar ao máximo essa verdade... O direito moderno não pode se contentar apenas com a verdade formal, em nome de uma tutela à segurança e certeza jurídicas. No Estado de Direito, especialmente no Estado brasileiro, a justiça é também um valor perseguido (Preâmbulo da Constituição Federal). O que se busca, hodiernamente, é que se aproxime ao máximo do Direito justo." (A coisa julgada inconstitucional e os instrumentos processuais para o seu controle, Revista da Faculdade de Direito Milton Campos, v.8/2001).

Os tribunais do país vêm decidindo que:

"O juiz não pode desprezar as regras da experiência comum ao proferir a sentença. Vale dizer, o juiz deve valorizar e apreciar as provas dos autos, mas ao fazê-lo pode e deve servir-se da sua experiência e do que comumente acontece". (JTA 121/391).

Mister assinalar que o julgador deverá solucionar a lide sempre sob a ótica do princípio do livre convencimento do juiz ou da persuasão racional, consagrada através da norma contida no artigo 131 do CPC, **in verbis**:

"art.131. O juiz apreciará livremente a prova, atendendo aos fatos e circunstâncias constantes dos autos, ainda que não alegados pelas partes; mas deverá indicar, na decisão, os motivos que lhe formaram o convencimento".

Sendo a legitimidade das partes uma das condições da ação, estando portanto entrelaçada ao próprio direito de ação, tem-se que nesta ordem, há de ser reconhecida a preliminar de mérito, deste modo, não sendo preenchida a condição da ação concernente à legitimidade ativa, não poderá prosseguir o feito, devendo ser extinto sem resolução do mérito.

Portanto, como se pode ver não há título válido de aquisição do imóvel em discussão, pela parte requerente representada por **LEILA AGUETONI**, vez que, o mandato outorgado para **JOSEF BABKA** e o substabelecimento outorgado para **LEILA AGUETONI**, são em causa própria, representando negócio jurídico de compra e venda de imóvel, no entanto, não foi lavrada escritura pública, acerca do imóvel objeto da presente ação.

Todavia, como o mandato de procuração é em causa própria, não há mais o vínculo do mandatário com o mandante, com o substabelecimento se cria novo negócio jurídico, celebrado entre o substabelecete e o substabelecido, desvinculando o negócio jurídico com o mandante. Por isso, a substabelecida **LEILA AGUETONI** não possui legitimidade para representar a parte requerente **FRANCISCO GATTO**, na presente ação. Desta forma, poderia se entender que a ação é totalmente improcedente, vez que, o título aquisitivo da substabelecida **LEILA AGUETONI**, não obedeceu às formalidades legais.

Ressalte-se, ainda, apenas, para reafirmar os argumentos alhures, tem-se que o mandato de procuração em causa própria, recebido por **JOSEF BABKA**, trata-se em verdade de negócio jurídico de compra e venda de imóvel, e sendo assim, o referido mandato exigia a forma de escritura pública, que por sua essência transfere o domínio e a posse do imóvel, que por conseqüência, exigia o preço, requisito essencial para a validade do negócio jurídico(art.481, do C.C), somado ao fato do pagamento dos impostos em relação à transferência da propriedade entre o dono primitivo do imóvel e o outorgado **JOSEF BABKA**, sendo que, no caso dos autos, restou demonstrado que os referidos requisitos não foram cumpridos seja por **JOSEF BABKA** ou pela substabelecida **LEILA AGUETONI**.

Por demais, mesmo não se extinguindo o processo sem resolução de mérito, a ação seria improcedente, eis que as partes requeridas **EVARISTO TRETIN** e **ERITA TRENTIN**, possuem preenchidos os requisitos do usucapião do imóvel em litígio(súmula 237 do STF), ou seja, possuem o melhor título de domínio, vez que, possuem título de propriedade, devidamente registrado, até que se prove ao contrário, é título válido, enquanto, a substabelecida **LEILA AGUETONI**, possui somente mandato de substabelecimento em causa própria, que não foi cumprido os requisitos legais.

E, ainda, há que se observar que, os documentos apresentados pela substabelecida **LEILA AGUETONI**, são unilaterais e frágeis para se acolher a alegação de falsidade do título de aquisição de propriedade do imóvel em questão, pelas partes requeridas.

Ademais, determinei que o Vigésimo Quarto Tabelião de Notas de São Paulo, informasse a este juízo, quanto à validade dos atos notariais discutidos nestes autos, em relação às partes requeridas, tendo sido informado que os atos notariais encontra-se em vigência(fl.s.267/271), bem como o registro na matrícula do imóvel(fl.s.276). Portanto, como não há cancelamento do título de domínio das partes requeridas **EVARISTO TRETIN** e **ERITA TRENTIN**, as referidas partes continuam como proprietário do imóvel em discussão.

Assim, **diante do exposto**, e por tudo mais que dos autos consta, e com fulcro no Artigo 267, inciso IV e VI, do CPC, **JULGO extinto o presente feito de AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, PROCURAÇÃO E SUBSTABELECIMENTO C/C CANCELAMENTO DE MATRÍCULA, REGISTRO E AVERBAÇÕES NO REGISTRO IMOBILIÁRIO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE**, formulado pela parte requerente **FRANCISCO GATTO**, representado por **LEILA AGUETONI**, em face das partes requeridas, **BENEDITO CANAVARROS**, **EVARISTO TRENTIN** e **ERTITA STEFANA VICCARI TRENTIN**, **sem resolução de seu mérito**, em razão da **ilegitimidade ativa** da substabelecida **LEILA AGUETONI** e pela **ausência de pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo**, em razão da **invalidade do mandato de procuração** de **JOSEF BABKA** e o **mandato de substabelecimento** de **LEILA AGUETONI**, para que, surta os seus jurídicos e legais efeitos.

Por se tratar de matéria de ordem pública, a questão de validade de atos notariais, que de ofício **torno nulo o instrumento público de procuração(fl.s.37)**, tendo como outorgante **FRANCISCO GATTO** e como outorgado **JOSEF BABKA**, em relação ao imóvel denominado **ESTÂNCIA BOM JARDIM**, com área de 1.999ha(um mil novecentos e noventa e nove hectares) e 7.917(sete mil, novecentos e dezessete metros quadrados), com registro no livro 010 e folhas 013, do sexto serviço notarial e registro de imóveis de Cuiabá/MT.

De igual modo, de ofício **torno nulo o instrumento público de substabelecimento de mandato(fl.s.36)**, tendo como substabelecete **JOSEF BABKA** e como substabelecida **LEILA AGUETONI**, em relação ao imóvel denominado **ESTÂNCIA BOM JARDIM**, com área de 1.999ha(um mil novecentos e noventa e nove hectares) e 7.917(sete mil, novecentos e dezessete metros quadrados), com registro no livro 1197 e folhas 263, do quarto tabelionato de notas de São Paulo/SP.

De mais, **CONDENO** a parte requerente nas custas processuais. E, ainda, **CONDENO** a parte requerente em verbas honorárias advocatícias, esta em favor dos advogados das partes requeridas, em **pro rata** que **fixo** em **R\$10.000,00**(dez mil reais), com fulcro no artigo 20, §4º, do CPC e na Tabela de Honorários Advocatícios da Seccional OAB/MT, em razão do grau de zelo, do lugar da prestação do serviço, da natureza e resultado da causa.

Por outro lado, não há que se falar em litigância de má-fé, pelas partes requeridas, visto que, não vislumbrei nenhum dos requisitos legais, tampouco vislumbrei que as partes requeridas tenham alterado os fatos.

Com o **trânsito em julgado** da presente decisão, **determino o cancelamento da averbação do ajuizamento do presente processo**, bem como, **determino o cancelamento da averbação do bloqueio da matrícula** sob n.1.870(fl.s.276), do cartório de registro de imóveis de Comodoro/MT.

E, também, com o **trânsito em julgado** da presente decisão, **determino** que seja **expedida** carta precatória para a comarca de Cuiabá/MT, sexto serviço notarial e registro de imóveis, para que, **proceda-se** com a **averbação** a margem do **instrumento público de procuração(fl.s.37)**, registro no livro 010 e folhas 013, o **cancelamento** do referido ato notarial.

E, do mesmo modo, com o **trânsito em julgado** da presente decisão, **determino** que seja **expedida** carta precatória para a comarca de São Paulo/SP, quarto tabelionato de notas, para que, **proceda-se** com a **averbação** a margem do **instrumento público de substabelecimento de mandato(fl.s.36)**, registro no livro 1197 e folhas 263, o **cancelamento** do referido ato notarial.

Finalmente, **determino** que seja **oficiada** a Ordem dos Advogados do Brasil, seccional Mato Grosso, para que, **instaure** procedimento disciplinar, em desfavor da advogada doutora **ELIANA DA COSTA**, OAB/MT 5.447-B, em razão de sua falta de ética profissional e falta de lealdade com os demais advogados que atuam em defesa das partes contrárias nos processos, envolvendo a substabelecida **LEILA AGUETONI**, bem como, pelo ato atentatório ao exercício da jurisdição, vez que, postulou por carga de 30(trinta) processos em bloco(fl.309/310), sem que estivesse prazo em seu favor, com a intenção única de impedir que os referidos processos fossem decididos, visto que, aproveitou que todos os processos que estavam conclusos em gabinete foram devolvidos a secretaria do juízo, em razão das férias do magistrado.

Some-se a isto, o fato de que todos os referidos processos estão inclusos na META-2 do CNJ, e também, estão inclusos na meta da correição da corregedoria do TJ/MT. De mais, **oficie-se** também a corregedoria do TJ/MT, para conhecimento e providências que entender cabível, acerca dos referidos fatos.

Para tanto, **encaminhe-se** com os expedientes, cópia da parte final desta decisão, cópia da petição de fls.309, cópia da procuração de fls.310, cópia de documentos que comprovem que os processos encontram inclusos na META-2 do CNJ e inclusos na meta da correição da corregedoria do TJ/MT, cópia do despacho de devolução dos processos para a secretaria por motivo de férias e demais documentos relacionados.

Por derradeiro, com o **trânsito em julgado** da decisão, **arquive-se** o presente feito, com as devidas comunicações, anotações e baixas necessárias, inclusive, no Cartório Distribuidor. **Cumpra-se**, expedindo o necessário.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Comodoro/MT, 19 de fevereiro de 2013.

Almir Barbosa Santos
Juiz de Direito