



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 5127

Autos nº 0026941-86.2019.8.13.0000

EMENTA: COMARCA DE ELÓI MENDES. REGISTRO DE IMÓVEIS. IMÓVEL PRO INDIVISO. RESPEITO AO MÓDULO CALCULADO PARA O IMÓVEL OU À FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO. LEI FEDERAL 4.504/1964, ART. 65. LEI FEDERAL 5.868/1972, ART. 8º. PROVIMENTO 260/CGJ/2013, ARTS. 172, 687, 883 E 890. LEI COMPLEMENTAR ESTADUAL Nº 59/2001, ART. 65, INCISO I. MERO SUBSÍDIO. ARQUIVAMENTO.

Vistos *etc.*

Trata-se de consulta formulada pela Juíza de Direito Diretora do Foro da Comarca de Elói Mendes, *Dra. Adriana Calado Paulino*, na qual solicita orientação da Corregedoria-Geral de Justiça sobre possibilidade de registro de escritura pública referente à venda/alienação de fração ideal de imóvel rural cujas medidas já equivalem ao módulo rural mínimo estabelecido (1951493).

Informa já ter decidido dúvida do tabelião de notas da comarca, a qual encaminhou anexa, oportunidade em que assim decidiu:

Portanto, forte em tais fundamentos, e por tudo o mais que dos autos consta, ACOLHO a dúvida suscitada para o fim de esclarecer que há impedimento legal à lavratura de escritura e respectivo registro de alienação de fração ideal de imóvel rural inferior ao mínimo do módulo rural estabelecido para a Comarca de Elói Mendes, não importando se a fração ideal está ou não delimitada, tampouco se se trata de alienação entre condôminos ou a terceiro não condômino.

A contrario sensu, está permitida a alienação de parte ideal de imóvel rural se sua área corresponder ao mínimo do módulo rural exigido pela lei e, além disso, se não diminuir a parte remanescente aquém do mesmo mínimo exigido.

Outra hipótese em que estaria permitida a alienação e registro é aquela em que há aquisição por uma única pessoa, condômino ou não, da integralidade do mínimo exigido pela lei para o módulo rural, de modo a constituir propriedade única.

É o relatório.

Decido.

A disciplina da ocupação e desdobramento da terra no ordenamento jurídico brasileiro confere tratamento diferenciado entre o solo urbano e o rural.

As leis que regulamentam a área mínima a ser observada pelos imóveis rurais assim estabelecem:

Lei Federal nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra)

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

§ 1º Em caso de sucessão causa mortis e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

§ 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural.

§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facultem o numerário para indenizar os demais condôminos.

§ 4º O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote.

§ 5º Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano.

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido.

(sem grifo no original)

Lei Federal nº 5.868/1972

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

§ 1º - A fração mínima de parcelamento será:

- a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;
- b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;
- c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D.

§ 2º - Em Instrução Especial aprovada pelo Ministro da Agricultura, o INCRA poderá estender a outros Municípios, no todo ou em parte, cujas condições demográficas e sócio-econômicas o aconselhem, a fração mínima de parcelamento prevista para as capitais dos Estados.

§ 3º São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que

infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica:

I - aos casos em que a alienação da área destine-se comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento;

II - à emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal;

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da Lei no 11.326, de 24 de julho de 2006; ou

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município.

§ 5º - O disposto neste artigo aplica-se também às transações celebradas até esta data e ainda não registradas em Cartório, desde que se enquadrem nas condições e requisitos ora estabelecidos.

(sem grifo no original)

Por sua vez, o Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, observa os preceitos e limites previstos na legislação retro transcrita, *verbis*:

Art. 172. A alienação de parte ideal de imóvel rural somente será instrumentalizada pelo tabelião de notas se o **imóvel integral** possuir todos os documentos necessários à sua alienação e **sua área não for inferior ao do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento, prevalecendo a de menor área, bem como se não houver localização, demarcação ou divisão da parte ideal.**

Parágrafo único. Se o tabelião de notas verificar que na realidade existem fundados indícios de fraude ao disposto no caput deste artigo, de modo a configurar ocupação irregular do solo, recusará a prática do ato mediante nota fundamentada.

(sem grifo no original)

Art. 883 **O parcelamento de imóveis rurais respeitará a fração mínima de parcelamento constante do respectivo Certificado de Cadastro do Imóvel Rural, salvo os casos previstos em norma federal.**

(sem grifo no original)

Art. 890. O desmembramento poderá não atender às dimensões mínimas estabelecidas em norma federal ou municipal se o imóvel for urbano, **ou à fração mínima de parcelamento se o imóvel for rural**, desde que o imóvel resultante se destine à anexação com o imóvel vizinho, quando então referidas dimensões ou fração mínima deverão ser atendidas, observando-se, nesses casos, o seguinte:

I - no caso de imóvel urbano, o projeto de desmembramento será aprovado pelo município;

II - o requerimento de averbação de desmembramento mencionará a finalidade de anexação e o número da matrícula do imóvel vizinho;

III - a averbação de desmembramento será feita com menção à

finalidade de anexação sem abertura de novas matrículas;

IV - a averbação de desmembramento será feita com menção à finalidade de anexação com abertura de nova matrícula para a área remanescente, ao passo que a área a ser anexada será objeto de nova matrícula no momento da unificação.

Parágrafo único. **Em todos os casos, o imóvel remanescente deverá permanecer com área igual ou superior ao mínimo estabelecido em lei.**

(sem grifo no original)

Neste diapasão, ressalvadas as exceções legais, nenhum imóvel rural poderá ter área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, de modo que os Oficiais e Tabeliães devem se abster de praticar atos que envolvam imóveis fora dos referidos limites.

Assim, para que ocorra a divisão do imóvel, com a extinção do condomínio, ou o seu desmembramento, é necessário que cada um dos imóveis surgidos da divisão ou desmembramento tenha área igual ou superior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento.

Entretanto, para as frações ideais pertencentes aos condôminos, não há se falar em limite legal, desde que a área total do imóvel em comunhão respeite os limites mínimos fixados, conforme expresso no artigo 172, *caput*, do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Isso porque, no condomínio "*pro indiviso*", o estado de indivisão permanece, havendo comunhão fática e jurídica, sem delimitação da área pertencente a determinado condômino.

Sobre a fração ideal, esclarece o artigo 687 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 687. Considera-se parte ou fração ideal a resultante do desdobramento da titularidade do imóvel em partes não localizadas, de modo a permanecerem contidas dentro da área original.

§ 1º. Nas matrículas e transcrições já existentes, a menção à titularidade de imóveis com base em valores e quantidade de área não localizada dentro de um todo maior será, se possível, convertida em percentuais e frações ideais.

§ 2º. Nos novos registros que constituam condomínios comuns ou gerais, os quinhões devem ser expressos em percentuais ou frações.

Em síntese, nos termos da regulamentação supracitada, para haver alienação de fração ideal de imóvel rural é necessário que a área do imóvel integral respeite os limites legais, bem como não pode haver localização, demarcação ou divisão da parte ideal, não havendo óbice à lavratura de escritura e registro de imóvel em condomínio "*pro indiviso*", desde que respeitado o módulo calculado para o imóvel ou a fração mínima de parcelamento. Nesses casos, os condôminos possuirão fração, não localizada, sobre a integralidade do imóvel, o qual permanecerá *indiviso*, em matrícula única.

Nesse sentido, precedente desta Casa Corregedora nos autos do processo SEI nº 0145016-21.2018.8.13.0000 (doc. nº 1841847).

Ressalte-se que aos notários, cumpre zelar pelo cumprimento da legislação, inclusive por meio de orientação às partes sobre as consequências de se adquirir um bem imóvel em condomínio "*pro indiviso*".

Ademais, deve-se evitar, sobremaneira, a prática de atos notariais e registrais que envolvam supostas frações ideais, mas que, na verdade, caracterizam verdadeiros parcelamentos irregulares do solo, inclusive mediante recusa da prática do ato, conforme dispõe o supracitado artigo 172, parágrafo único, do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Isto posto, oficie-se à Direção do Foro da Comarca de Elói Mendes, com o

encaminhamento desta decisão e do precedente citado, como forma de subsídio para solução da questão apresentada, com apoio no artigo 65, inciso I, da Lei Complementar nº 59/2001.

Após, arquivem-se os autos e lance-se a presente decisão no banco de precedentes.

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte, 15 de julho de 2019.

João Luiz Nascimento de Oliveira

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunto dos Serviços Notariais e de Registros



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 15/07/2019, às 18:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2405231** e o código CRC **FE0EEF52**.