



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 8541

Autos nº: 0109904-54.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO. COMARCA DE PIRANGA. CONSULTA ENCAMINHADA POR SERVIDOR. ART. 6º DO PROVIMENTO Nº 355/CGJ/2018. 1º TABELIONATO DE NOTAS. ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO. IMÓVEL RURAL PRO DIVISO. OBSERVÂNCIA À FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO. LEI Nº 5.868/72, ART. 8º. PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013, ART. 1.012. TRANSFERÊNCIA DA POSSE. CÓDIGO CIVIL DE 2002, ART. 1.206. ARQUIVAMENTO.

Vistos, etc.

Trata-se de expediente oriundo do Juízo da Vara Única da Comarca de Piranga, que encaminha cópia do processo de suscitação de dúvida nº 50007799420198130508, no qual a Tabeliã do Ofício do 1º Tabelionato de Notas de Piranga relata que Celso de Carvalho Guimarães solicitou a lavratura de escritura declaratória de estremação, a fim de individualizar a fração ideal da propriedade de Jose Bento Lopes da Silva, equivalente a 0,8171ha. O sr. Celso alega que adquiriu referida fração ideal através do r. 07, da matrícula 8043, Livro 2, do Registro de Imóveis de Piranga, mas que a situação fática de divisão esta definida desde 12/03/1990, o que atenderia ao prazo de estremação. Consta que o INCRA sugeriu que fosse providenciada a estremação da área adquirida para posterior solicitação de descaracterização. Consta, ainda, que a área total da matrícula 8043 é rural e que a parte alega que a área de 0,8171ha, a ser estremada encontra-se no perímetro urbano, apresentando certidão do Município de Porto Firme, onde o imóvel encontra-se situado. Questiona:

i. *"é possível proceder tal estremação conforme sugerido pelo INCRA?"*;

ii. *"considerando que a parte adquiriu o imóvel apenas em 29/08/2018, adjudicando-o no Espólio de José Martins, é possível utilizar o tempo de localização de fato do antigo proprietário, já que o prazo para estremação previsto no Código de Normas é de cinco anos retroativamente a 10/12/2013- data da entrada em vigor do Provimento nº 260/2013 ou dez anos?"*.

É o relatório.

Inicialmente, é salutar consignar que a orientação, envolvendo consulta formulada pelos serviços notariais e de registro deve ser analisada e respondida pela Direção do Foro da respectiva Comarca a teor do artigo 65, I, da Lei Complementar Estadual nº 59/01 e artigo 20 do Provimento nº 161/CGJ/2006, *'in verbis'*:

Art. 65 – Compete ao Diretor do Foro:

I – exercer, em sua secretaria de juízo, nos serviços auxiliares do

Judiciário e nos serviços notariais e de registro de sua comarca, as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares;  
(...)

Art. 20. As consultas feitas por servidor da Justiça, notários e registradores deverão ser dirigidas ao Diretor do Foro da respectiva Comarca, que é a autoridade competente para elucidá-las.

§ 1º. Não sendo possível ao Diretor do Foro dirimir a questão no âmbito de sua competência, deverá ele encaminhar a consulta à Corregedoria-Geral de Justiça.

Ademais, importante registrar o teor do art. 6º do Provimento nº 355/CGJ/2018, que dispõe ser vedado o encaminhamento de consulta à CGJ por ordem de juiz de Direito, confira-se:

Art. 6º A CGJ responderá às consultas internas de forma subsidiária, sempre que não for possível ao juiz de direito ou ao diretor do foro dirimir a questão no âmbito de sua competência, observando-se que:

I - as consultas suscitadas por servidor da Justiça de Primeira Instância, em casos concretos ou sobre matéria jurisdicional, serão dirimidas pelo juiz de direito da unidade judiciária respectiva e competente;

II - as demais consultas administrativas, as referentes aos serviços auxiliares do diretor do foro ou que demandem solução uniforme no âmbito da comarca serão decididas pelo diretor do foro.

§ 1º As consultas administrativas encaminhadas à CGJ pelo diretor do foro deverão utilizar os meios eletrônicos institucionais para comunicação oficial disponibilizados pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - TJMG.

**§ 2º É vedado o encaminhamento de consulta à CGJ por ordem do juiz de direito.**

§ 3º As consultas em desacordo com o disposto neste artigo serão devolvidas pela CGJ, sem o devido processamento.

(Sem grifo no original)

Não obstante, passo à análise do tema, orientando a Direção do Foro a observar o correto procedimento para a remessa de consultas a essa Casa Corregedora.

Pois bem.

A estremação visa a dar limites, divisas, confrontações (estremos) a uma parte ideal de um imóvel, de modo que a situação jurídico-registral daquele imóvel passe a corresponder à sua realidade fática. Vale dizer: é um procedimento de regularização de áreas que, no mundo dos fatos, encontram-se perfeitamente delimitadas, mas que, nas respectivas matrículas ou transcrições, caracterizam-se como condomínios gerais.

Para que seja realizada a estremação em imóveis rurais, é necessária a observância do art. 8º da Lei nº 5.868/72, o qual veda o desmembramento ou divisão em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel. *Verbis*:

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.**

(...)

(g.n.)

Do mesmo modo, estabelece o art. 1.012 do Provimento nº 260/CGJ/2013. *Verbis*:

Art. 1.012. Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios rurais pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, **respeitada a fração mínima de parcelamento**, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

§ 1º Para as situações consolidadas até a vigência deste Provimento, deverá ser comprovado pelo requerente o período de 5 (cinco) anos de ocupação retroativa, e, para aquelas consolidadas após a vigência deste Provimento, o período de 10 (dez) anos para que seja procedida a regularização, respeitando-se em todos os casos a fração mínima de parcelamento.

§ 2º A identificação do imóvel a regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225 da Lei dos Registros Públicos.

(g.n.)

Nessa ordem de ideias, infere-se dos artigos suso transcritos que a estremação somente é viável se respeitada a fração mínima de parcelamento, presente, ainda, a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

No caso em tela, observa-se, *s.m.j.*, a impossibilidade de estremação da área, conforme pretendido, na medida em que o resultado da divisão importaria em área inferior à fração mínima de parcelamento.

Ressalte-se que a resposta do INCRA carreada ao evento nº 2718041, fl. 15, não impediu, em definitivo, a descaracterização da área de rural para urbana, mas, apenas, indeferiu o pleito em razão da ausência das assinaturas dos condôminos e cônjuges no requerimento. Dessa forma, não se descarta a possibilidade da alteração do uso do solo junto ao INCRA, desde que conste do requerimento a assinatura dos condôminos e cônjuges.

De mais a mais, a sugestão apresentada pelo INCRA se apresenta possível, contanto que a área a ser estremada respeite a fração mínima de parcelamento.

Em relação ao tempo previsto no §1º do art. 1.012, por se tratar de condomínio *pro diviso*, a questão deverá ser analisada de acordo com as normas que regem o instituto da "posse".

Nesse contexto, o Código Civil de 2002, por meio do seu art. 1.206, permite a transmissão da posse aos herdeiros e legatários do possuidor com os mesmos caracteres. Confira-se:

Art. 1.206. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

**Pelo exposto, em atendimento à consulta formulada, encaminhe-se cópia desta manifestação ao MM. Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Piranga, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, para que Sua Excelência possa proferir decisão.**

Oficie-se.

Cópia da presente servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes da CGJ - Coleção Geral.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 10 de outubro de 2019.

**João Luiz Nascimento de Oliveira**

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunto dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 11/10/2019, às 12:35, 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 **2762730** e o código CRC **6B2D207F**.