



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 9786

Autos nº: 0057265-59.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO. PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. NOTA DEVOLUTIVA. REGISTRO DE IMÓVEIS. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. PODER-DEVER. LEI COMPLEMENTAR ESTADUAL Nº 59/2001, ART. 23 E ART. 65, I. PROVIMENTO 355/2018, ART. 6º E ART. 44. PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013, ARTS. 765, 782, 783, 784, 785 E 930. IMÓVEIS URBANOS E RURAIS COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO. NECESSIDADE DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO JUDICIAL. PARECER COMO MERO SUBSÍDIO. ARQUIVAMENTO.

Vistos, etc.

Trata-se do Ofício nº 18/2019, da lavra do oficial do Registro de Imóveis de São Lourenço/MG, *Leonardo Caixeta dos Santos*, solicitando orientação sobre a necessidade de autorização judicial expressa para o "*registro de pagamento (herança ou meação) em imóvel com área abaixo da FMP*".

Aponta, outrossim, que o "*juízo homologa o plano de partilha, não se manifestando expressamente sobre o fato do imóvel ter área menor que a fração mínima*" (evento nº 2233150).

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

A *priori*, importante destacar que a orientação envolvendo solicitação relativa aos serviços notariais e registrais deve ser respondida pela própria Direção do Foro, a teor do art. 65, I, da Lei Complementar Estadual nº 59/01 e do art. 44 do Provimento nº 355/CGJ/2018, de seguintes redações, respectivamente:

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. 44. Compete ao diretor do foro:

(...)

II - exercer as atribuições previstas em normas e em orientações expedidas pelo TJMG e pela CGJ;

(...).

Por sua vez, determina o art. 6º do Provimento nº 355/CGJ/2018 que esta Casa Correccional somente responderá às consultas de forma subsidiária, se não for possível à Direção do Foro dirimir a questão, *verbis*:

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.

Significa dizer: tão-somente como forma de subsídio e sem caráter vinculativo à Direção do Foro, essa Casa Correccional passa a tecer os comentários pertinentes à matéria (Lei Complementar nº 59/01, art. 23).

Com efeito, todos os títulos, inclusive os judiciais, devem ser submetidos ao prudente e técnico juízo de qualificação, haja vista o poder-dever dos cartorários na observância dos requisitos intrínsecos e extrínsecos do documento, dados os princípios da legalidade, da continuidade, da especialidade e da disponibilidade; especificamente ao Registro de Imóveis, colhe-se dos arts. 765 e 782, ambos do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 765. A fase de qualificação, que se realiza entre a protocolização do título e seu respectivo registro, **compreende o exame de caracteres extrínsecos do documento e a observância da legislação e dos princípios registraes do documento.**

(sem grifos no original).

Art. 782. **Os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registral e ao procedimento de dúvida.** (g. n.)

Registre-se que, a despeito do poder-dever de qualificação do título, não cabe ao cartorário se imiscuir no mérito do ato judicial, administrativo ou negocial, como insculpido no art. 783 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 783. Encaminhado o título diretamente pelo juízo competente, **o oficial de registro deverá prenotá-lo e proceder à qualificação, observando os requisitos extrínsecos, a relação do título com o registro e os princípios registrais**, sendo vedado ao oficial de registro adentrar o mérito da decisão judicial proferida.

(Grifos apostos).

Vale lembrar que, em que pese não seja dispensada a qualificação do título judicial, não cabe ao oficial registrador desrespeitar decisão jurisdicional, pelo que, ainda que o título judicial fosse qualificado negativamente, é possível ao magistrado determinar a prática do ato, nos exatos termos do art. 785 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 785. Caso a autoridade judicial, **ciente da qualificação negativa, determine o registro, o oficial de registro praticará o ato em cumprimento à determinação, devendo haver nova prenotação caso cancelada a original por decurso de prazo.**

A propósito, já se posicionou essa Casa Corregedora, nos autos nº 0087953-38.2018.8.13.0000:

"(...)

A matéria discutida nos autos já foi objeto de diversas consultas nesta Casa Correcional, como nos autos nº 0064214-70.2017.8.13.0000, nº 76.318/CAFIS/2015, nº 68.938/CAFIS/2014, nº 55.481/CAFIS/2012 (evento nº 1112873), bem como nos autos SEI nº 0064214-70.2017.8.13.0000, nº 0061436-93.2018.8.13.0000 e nº 0056839-18.2017.8.13.0000.

Como cediço, a disciplina da ocupação e desdobramento da terra no ordenamento jurídico brasileiro confere tratamento diferenciado entre o solo urbano e o rural.

No que concerne aos imóveis rurais, a Lei Federal nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra) determina:

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.

Por sua vez, a Lei Federal nº 5.868/72, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências, dispõe:

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 grifos no original)

(...)

Neste diapasão, ressalvadas as exceções legais, nenhum imóvel urbano poderá ter menos de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 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.

Exceção à regra acima citada ocorre na hipótese prevista no § 2º, artigo 176 da Lei Federal nº 6.015/1973, pois permite que em relação a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857/39, não sejam observadas as exigências do artigo 176 da Lei de Registros Públicos. Em cumprimento do referido dispositivo de exceção, o artigo 684, parágrafo único, do Provimento nº 260/2013/CGJ autoriza a **abertura de matrícula**, ainda que com área inferior às mínimas definidas em lei, desde que sejam áreas descritas nos livros de Transcrição das Transmissões, confira-se:

Art. 684. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior; e, no caso de este ter sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão atualizada do inteiro teor da matrícula, com certificação de ônus e ações, expedida com antecedência máxima de 30 (trinta) dias da data da prenotação.

Parágrafo único. Na hipótese do caput, o oficial de registro abrirá matrícula mesmo que a área descrita na transcrição seja inferior ao mínimo estabelecido na lei municipal ou na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no caso de imóvel urbano, ou inferior à fração mínima de parcelamento, no caso de imóvel rural.

Cumpre ressaltar que a finalidade do Provimento nº 260/CGJ/2013, ao autorizar a abertura da matrícula no referido caso, é apenas garantir que aquele imóvel passe a figurar no livro correto (Livro nº 2) e não mais no antigo Livro de Transcrição das Transmissões.

Assim, a referida previsão somente é válida para a possibilidade de abertura de matrícula de imóvel constante **do antigo Livro de Transcrição das Transmissões**. Desta maneira, quaisquer outras transferências de tais imóveis (imóveis do antigo Livro de Transcrição das Transmissões), com área inferior às estabelecidas, **enseja análise do caso concreto mediante processo judicial**.

Esse sempre foi o entendimento esposado por esta Casa Corregedora, a qual já esclareceu que mesmo os imóveis constantes do Livro de Transcrição das Transmissões precisariam de autorização judicial no caso de novas transferências, conforme se verifica no precedente nº 76.318/CAFIS/2015 (evento nº 0230769), que passo a transcrever:

"O sistema registral brasileiro, até 31 de dezembro de 1975, era disciplinado pelo Decreto nº 4.857/1939, que determinava a obrigatoriedade de transcrição, no "Livro nº 3 – Transcrição das Transmissões", dos atos de transmissão dos imóveis, entre outros.

Em 1º de janeiro de 1976 entrou em vigor a Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), que instituiu o sistema de matrículas, dispondo que "cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei" (art. 176, §1º, I).

(...)

Ocorre que o parágrafo único do art. 684 do Provimento nº 260/2013/CGJ autoriza a abertura de matrículas, ainda que com áreas inferiores às mínimas definidas em lei, desde que sejam áreas descritas nos livros de Transcrição das Transmissões. Vejamos:

Art. 684. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior; e, no caso de este ter sido efetuado

em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão atualizada do inteiro teor da matrícula, com certificação de ônus e ações, expedida com antecedência máxima de 30 (trinta) dias da data da prenotação.

Parágrafo único. Na hipótese do caput, o oficial de registro abrirá matrícula mesmo que a área descrita na transcrição seja inferior ao mínimo estabelecido na lei municipal ou na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, no caso de imóvel urbano, ou inferior à fração mínima de parcelamento, no caso de imóvel rural.

Deste modo, de acordo com o Provimento nº 260/CGJ/2013, relativamente às áreas descritas nos livros de Transcrição das Transmissões - sistema que vigorou até 31 de dezembro de 1975 – poderão ser abertas matrículas, ainda que as áreas sejam inferiores às definidas em lei".

Em mesmo sentido, confira-se o Processo nº 55.481/CAFIS/2012 (evento nº 0230473):

"Quanto aos imóveis cuja matrícula foi aberta na vigência do Decreto nº 4.857/39, a Lei nº 6.015/73, responsável por sua revogação, dispõe, in verbis:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior.

Art. 228 - A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado. (grifos apostos).

Da leitura do texto legal, observa-se que a matrícula que antes constava no Livro nº 3 da serventia em virtude de determinação contida no Decreto nº 4.857/39, deverá ser transferida para o Livro nº 2, conforme determina a Lei nº 6.015/73, no momento em que o oficial for efetuar o primeiro registro.

Todavia, se o imóvel urbano possuir menos de 125 m², o registro só poderá ser efetivado mediante autorização judicial expressa.

Destarte, a matrícula somente será transferida após eventual ordem judicial, pois, sem ela, não poderá haver o registro.

Com relação aos imóveis cuja transferência da matrícula ocorreu antes da vedação trazida pela Lei nº 6.766/73, não se verifica qualquer irregularidade a ser provida. Entretanto, se o imóvel possuir menos de 125 m², qualquer registro posterior à fixação do módulo mínimo deverá ser objeto de autorização judicial, com ressalva das exceções previstas na referida Lei".

(...)

A propósito, transcrevo trecho do i. voto da Relatora Desembargadora Teresa Cristina da Cunha Peixoto, proferido nos autos nº [1.0106.15.004947-1/001](#):

No caso dos autos, restou incontroverso que o imóvel objeto da compra e venda é inferior a 125,00m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados), extraindo-se da "Certificação de Qualificação de Negócio

Jurídico" de f. 05/06 e da Certidão de f. 07 que, em 14 de julho de 2011, a área de 100,00m² (cem metros quadrados), "ou 50% do imóvel com a área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), foi adquirida por Fernando Henrique Andrade Crispim referente à compra feita a Mauri Alves da Silva", e posteriormente vendida a Marcelo Egidio Ferreira.

Ainda, não se verifica a existência de quaisquer das hipóteses legais excepcionais que autorizam a divisão do imóvel em área inferior à descrita, porém, comungo do posicionamento da Magistrada de que a exigência de área mínima deve ser interpretada com reservas, em consonância com outros institutos jurídicos legalmente tutelados, a exemplo do princípio constitucional da dignidade da pessoa humana (artigo 1º, III, da CR/88) e do direito à propriedade (artigo 5º, XXII, da CR/88). Esclareceu a Sentenciante:

“Na espécie, como se tem de f. 07, embora quando já vigente a Lei nº 6.766/79, isto é, em 14.07.2011, tendo sua matrícula sido criada em 20.04.1989, o interessado, imbuído da mais plena boa-fé, efetivamente procedeu ao registro de seu imóvel junto ao CRI competente, não havendo, por outro lado, notícia de que este registro não tenha sido sequer questionado por quem quer que seja.

Noutras palavras, **embora menor do que o mínimo legalmente previsto, o fato é que o lote de propriedade do interessado está devidamente registrado em seu nome**, conforme f. 07, daí por que, penso, **a força do registro efetuado, e em pleno vigor, deve prevalecer, no mínimo, até que, através da via própria, este venha a ser anulado**” (f. 15).

Já decidiu esta Corte de Justiça:

“Procedimento de jurisdição voluntária. Alvará judicial. Venda de imóvel. Lavratura da escritura pública e registro do ato no cartório de imóveis. Negativa fundada no art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79. Terreno com área inferior a 125m². Imóvel matriculado, nessa condição, desde 1998, sem qualquer objeção do poder público. Boa-fé. **Legítima expectativa de regularidade. Exercício pleno do direito de propriedade.** Pedido procedente. - A exigência prevista no art. 4º, II, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/79), de que os loteamentos urbanos tenham lotes com área mínima de 125m², não pode servir de óbice ao registro translativo da propriedade, que, a despeito de possuir área inferior à exigida pela norma, já se encontra devidamente matriculada, nessa condição, há mais de catorze anos, sem que, desde então, tenha havido qualquer objeção do poder público, sob pena de se quebrar a legítima expectativa de regularidade gerada nos donos e se frustrar o pleno exercício do direito de propriedade” (TJMG - Apelação Cível 1.0016.12.001126-3/001, Rel. Des. Eduardo Andrade, 1ª Câmara Cível, j. em 21.08.2012, p. em 30.08.2012).

“Registro de imóveis. Alvará judicial para lavratura de escritura pública de compra e venda. Imóvel com metragem inferior a 125m². Art. 4º, II, da Lei nº 6.766/79. Não aplicação. Imóvel registrado. Hipótese que não versa sobre loteamento e parcelamento de solo. Aplicação da Lei Municipal 4.292/11. Desdobro. Possibilidade. - Com a Lei nº 9.785/99, que trouxe alterações à Lei nº 6.766/79, ampliou-se a autonomia dos municípios em relação ao planejamento urbano e à urbanização de áreas, transferindo-se a eles a competência para diversas definições, inclusive quanto às áreas máximas e mínimas de lotes. de acordo com o § 1º do art. 4º da Lei nº 6.766/79, com a relação

acrescida pela Lei nº 9.785/99, 'a legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.' destarte, é perfeitamente aplicável à Lei Municipal 4.292/11. - Não se tratando de constituição de loteamento ou desmembramento de solo, para fins de expansão urbana, mas de desdobro de imóvel já registrado, inaplicável a norma contida no art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766/79. - A Lei Municipal 4.292/11 autoriza o desdobro de imóvel com área inferior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), em situações específicas. - Sentença confirmada" (TJMG - Apelação Cível 1.0016.14.008910-9/001, Rel. Des. Dárcio Lopardi Mendes, 4ª Câmara Cível, j. em 03.09.2015, p. em 10.09.2015).

Dessarte, inexistindo indícios de quaisquer prejuízos aos interessados, até porque, conforme informação do suscitante, "no caso em tela, o fracionamento do imóvel não configura loteamento irregular ou clandestino", o desproimento do recurso é medida de rigor, **não se mostrando razoável que, após adquirir imóvel registrado, encontre a parte óbices em relação ao registro de sua propriedade, não podendo os direitos supradescritos ficar condicionados a formalismos.**

(sem grifos no original)

Outrossim, confirmam-se os seguintes arestos deste e. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

Apelação cível - Alvará judicial - Registro de compra e venda de imóvel - Terreno originado de desdobro - Área inferior a 125 m2 - Artigo 4º, II, da Lei 6.766, de 1979 - Inaplicabilidade - Situação de fato já consolidada - Boa-fé objetiva - Apelação à qual se nega provimento.

1. A área mínima do lote prevista no artigo 4º, II, da Lei 6.766, de 1979 é destinado para as hipóteses de loteamento, não cabendo estendê-la à hipótese de simples desdobro.

2. Considerando a segurança jurídica que deve emanar dos registros públicos, bem como a situação fática consolidada à luz do princípio da boa-fé objetiva, é autorizado o registro de compra e venda de imóvel originado de desdobro com área inferior a 125 m2.

(TJMG - Apelação Cível 1.0016.14.013519-1/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 02/02/2016, publicação da súmula em 15/02/2016). (sem grifos no original)

APELAÇÃO CÍVEL - ALVARÁ JUDICIAL - AUTORIZAÇÃO PARA LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E EXPEDIÇÃO DE FORMAL DE PARTILHA - ÁREA INFERIOR A 125 M² - IRRELEVÂNCIA - AUTORIZAÇÃO NA LEI MUNICIPAL Nº 4.292/2011 - FORMA DE PARCELAMENTO QUE NÃO SE CONFUNDE COM O LOTEAMENTO - RECURSO DESPROVIDO.

1. A Lei Federal nº 6.766/79 prevê a possibilidade de parcelamento do imóvel urbano mediante loteamento e desmembramento, autorizando, no entanto, que os municípios, no âmbito de sua competência legislativa, prevejam em lei específica formas distintas de parcelamento, cujas áreas mínimas podem estar aquém daquela prevista na legislação federal.

2. No âmbito do Município de Alfenas foi editada a Lei Municipal nº 4.292/2011 que autorizou o fracionamento da área originária do lote

para formação de novos lotes, cuja área pode ser inferior à 125 m².

3. Em se tratando de situação fática consolidada há mais de 24 anos e que foi posteriormente convalidada pela legislação municipal, **deve ser autorizado o registro imobiliário do imóvel**, sobretudo a se **considerar que o direito de propriedade e moradia são instrumentos essenciais para efetivação do princípio da dignidade da pessoa humana.**

4. Recurso desprovido.

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.17.044373-3/001, Relator(a): Des.(a) Sandra Fonseca , 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/09/2017, publicação da súmula em 13/09/2017). (sem grifos no original)

APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - LAVRATURA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA E SEU REGISTRO - ÁREA DE TAMANHO INFERIOR À DO MÓDULO RURAL - LOTE REGISTRADO EM NOME DO VEDENDOR HÁ VÁRIOS ANOS - **AUTORIZAÇÃO** - SENTENÇA MANTIDA.

Não se mostra razoável a pretensão de se impedir a lavratura de contrato de compra e venda e seu registro, mesmo se tratando de área inferior à do módulo rural, quando se verifica que o imóvel foi devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóvel competente, com abertura de sua matrícula em 25/04/1985, sem qualquer questionamento das autoridades.

(TJMG - Apelação Cível 1.0106.15.004967-9/001, Relator(a): Des.(a) Edgard Penna Amorim , 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/08/2016, publicação da súmula em 06/09/2016). (sem grifos no original)

Depreende-se da fundamentação e dos julgamentos acima transcritos que, em regra, são autorizados judicialmente a lavratura de escrituras e registro de imóveis com área inferior ao mínimo legal, sob os seguintes fundamentos: legítima expectativa de registro, pois já existia matrícula; situação já consolidada; segurança jurídica, boa-fé; exercício pleno da propriedade; princípio da especialidade e da continuidade dos registros públicos, da dignidade da pessoa humana e da moradia, bem como o fato de não se aplicar a norma contida no art. 4º, inciso II, da Lei nº 6.766/79 para hipótese de desdobro de imóvel já registrado.

(...)"

Logo, a orientação desta Casa Correicional é no sentido de que a transferência e o registro de imóveis com áreas inferiores ao mínimo legal dependem de prévia autorização judicial, não sendo possível a interpretação de existência de "*autorização implícita do juízo*".

Pelo exposto, determino o envio de cópia da presente manifestação à Direção do Foro da Comarca de Paraguaçu/MG, para conhecimento (Lei Complementar Estadual nº 59/01, art. 65, I).

Após, arquivem-se os autos no âmbito da Coordenação de Apoio a Orientação e Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro - COFIR.

Cópia desta decisão servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes - Coleção Registro de Imóveis.

Belo Horizonte/MG, 17 de novembro de 2019.

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 20/11/2019, às 15:55, 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 **2968549** e o código CRC **F61B3FA8**.

0057265-59.2019.8.13.0000

2968549v10