



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 1221

**Autos nº: 0001105-77.2020.8.13.0000**

**EMENTA: CONSULTA. COMARCA DE MANHUMIRIM. REGISTRO DE IMÓVEL. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO URBANO. PRECEDENTES. ARQUIVAMENTO.**

Vistos etc.

A Direção do Foro da Comarca de Manhumirim encaminhou consulta a esta Casa Correcional acerca de solicitação de orientação formulada pela Oficial Interino do Registro de Imóveis da Comarca, Sr. Juarez Antônio Barbosa, relativo aos imóveis urbanos com áreas inferiores ao parcelamento mínimo, ou seja, em desconformidade com a Lei nº 6.766/79.

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

A *quaestio* já foi objeto de diversas consultas a esta Casa Correcional, como nos autos nº 55.481/CAFIS/2012, nº 68.938/CAFIS/2014, nº 76.318/CAFIS/2015, nº 0064214-70.2017.8.13.0000 e nº 0061436-93.2018.8.13.0000.

Significa dizer: tem-se por pacificado nesta Corregedoria-Geral de Justiça que nenhum imóvel urbano poderá ter menos de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), de modo que os oficiais e tabeliães devem abster-se de praticar atos que envolvam imóveis fora desses limites, ressalvadas as exceções legais.

Acerca destas, relevante a transcrição do trecho do parecer exarado nos autos nº 0061436-93.2018.8.13.0000, conforme se tem a seguir:

**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 à 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, uma vez que este último não mais utilizado pelas serventias.

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**.

(Grifos no original)

Mais: ainda que o imóvel possua registro no Ofício de Imóveis, necessária se faz a autorização judicial para posteriores transferências, conforme decidido nos autos nº 69.838/CAFIS/2014, veja-se:

Contudo, o fato de o provimento nº 260/CGJ/2013 prever a possibilidade de o oficial de registro abrir "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 (artigo 684, parágrafo único) não justifica a conclusão de que teria autorizado posteriores transferências destes imóveis.

O parágrafo único do artigo 684 somente permite a abertura de matrícula na hipótese específica prevista no caput do dispositivo, sendo que **qualquer transferência deverá ser autorizada judicialmente**.

(...)

**DIANTE DO EXPOSTO, ressalvadas as exceções legais, a transferência de imóveis com áreas inferiores aos patamares mínimos deverá ser efetuada somente se houver expressa autorização judicial, depois de analisado o caso concreto.**

(Sem grifo no original)

Lado outro, de acordo com o parecer anexo aos autos nº 0061436-93.2018.8.13.0000, nos casos em que a abertura de matrícula for autorizada judicialmente, mostra-se desarrazoado exigir nova ordem judicial para transações futuras:

Logo, a orientação desta Casa Correicional é no sentido de que, como dito, o registro de imóveis com áreas inferiores ao mínimo legal dependem de prévia autorização judicial, sendo **certo que, uma vez autorizada judicialmente a abertura de matrícula, mostra-se desarrazoado exigir nova ordem judicial para o exercício pleno do direito de propriedade, que inclui o uso, gozo, fruição e disposição do imóvel.**

(Sem grifo no original)

**Isto posto, em atendimento à consulta formulada, oficie-se ao juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Manhumirim, com a remessa de cópia dos precedentes colacionados aos eventos n°s 0984454, 0984465, 0984476, 0984493 e 0984510, dos autos SEI n° 0076700-53.2018.8.13.0000, para conhecimento.**

Após, arquivem-se com as cautelas de praxe.

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

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 2020.

**Aldina de Carvalho Soares**

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 14/02/2020, às 13:57, 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 **3400475** e o código CRC **13932810**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, N° 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: SS Sala: 04

**PARECER N° 2123 / 2018 - CORREGEDORIA/JUIZ AUX. CGJ - PLAN./DIRCOR/GENOT -  
ASSESSORIA**

**Processo n° 0061436-93.2018.8.13.0000**

**Assunto: Lavratura de escritura e registro – Imóveis urbanos e rurais com área inferior ao  
módulo - Necessidade de prévia autorização judicial.**

**Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor-Geral de Justiça,**

Trata-se de expediente encaminhado a esta Casa Correcional pela Oficial Judiciária Poliana Sorel da Comarca de Teófilo Otoni solicitando esclarecimentos sobre "*como os oficiais registradores da comarca devem proceder quando for expedido pelo Poder Público (título de domínio expedido pelo Governador do Estado) e levado a registro, com área inferior a fração mínima de parcelamento, para regularizar uma situação de que fato existe. Haverá necessidade de autorização judicial para abertura de matrícula no Ofício de Registro de Imóveis, quando o imóvel possuir área menor? Fira-se que tais atos tratam-se de aquisição originária*". Questiona, ainda, acerca da "*necessidade de autorização judicial para a lavratura de escrituras, quanto (sic) o imóvel possuir área inferior a fração mínima de parcelamento, seja o imóvel rural ou urbano, sendo que anteriormente houve a autorização judicial para abertura da matrícula*".

**É o relatório.**

Inicialmente, é salutar consignar que a orientação envolvendo consulta formulada por servidores deve ser analisada e respondida pela Direção do Foro da respectiva Comarca a teor do artigo 65, I, da Lei Complementar Estadual n° 59/01 e artigo 6° do Provimento n° 355/CGJ/2018, '*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. 6° 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.

(g.n.)

Ainda que a presente consulta tenha sido feita pela Oficial Judiciária Poliana Sorel (0816923), em observância a função de orientação desta Casa Correcional prevista no artigo 23 da Lei Complementar nº 59/01 e a relevância da matéria, passo a análise da presente consulta.

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 e nº 55.481/CAFIS/2012 (0855289).

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.



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.

Art. 877. Os parcelamentos de imóveis urbanos são regidos, precipuamente, pela Lei nº 6.766/1979, pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e pela legislação municipal, enquanto os parcelamentos de imóveis rurais o são pela legislação agrária.

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.

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.

(g.n.)

**Neste diapasão, ressalvadas as exceções legais, nenhum imóvel urbano poderá ter menos de 125 m<sup>2</sup> (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 à 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, paragrafo 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.

Cumprе 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, uma vez que este último não mais utilizado pelas serventias.

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 que já constassem do Livro de Transcrição das Transmissões precisariam de autorização do juiz no caso de novas transferências, conforme se verifica no precedente nº 76.318/CAFIS/2015 (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, D).

(...)

Ocorre que o paragrafo 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 (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**".

(g.n.)

Logo, a orientação desta Casa Correicional é no sentido de que, como dito, **o registro de imóveis com áreas inferiores ao mínimo legal dependem de prévia autorização judicial**, sendo certo que, **uma vez autorizada judicialmente a abertura de matrícula, mostra-se desarrazoado exigir nova ordem judicial para o exercício pleno do direito de propriedade, que inclui o uso, gozo, fruição e disposição do imóvel**.

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.**

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 destinada 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).

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







TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, N° 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: T

**RELATÓRIO N° 0226387 / 2017 - CORREGEDORIA/JUIZ AUX. CGJ -  
PLAN./SEPLAN/GEINF/CORPROT**

Trata-se expediente oriundo do Ofício do 2º Tabelionato de Notas de Divino, no qual requer orientação em relação à situação recorrente na Comarca. Relata que usuários buscam frequentemente efetuar transmissões através de compra e venda, permuta ou inventário e partilha de imóveis rurais e urbanos com área inferior ao módulo e metragens mínima. Requer orientação para praticar o ato sem o receio de descumprimento à lei. Malote Digital com código de rastreabilidade n° 81320173707863.



Documento assinado eletronicamente por **Valéria Márcia Carvalho Idefonso, Oficial Judiciário**, em 25/10/2017, às 12:40, 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 **0226387** e o código CRC **5D7C0D28**.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81320173707863

Nome original: Joao Luiz Oficio.pdf

Data: 20/10/2017 15:01:59

Remetente:

Antônio Márcio Ferraz Baião

Ofício do 2º Tabelionato do Notas de Divino

TJMG - Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

Prioridade: Alta.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO JOÃO LUIZ

Sirvo-me do presente para Requerer orientação de Vossa Excelência no sentido de como proceder em relação à situação recorrente na Comarca, como segue:

A antiga oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Divino-MG efetuou a abertura de inúmeras matrículas de imóveis rurais e urbanos com área inferior ao módulo e metragens mínima.

Neste sentido, embora tais matrículas estejam "irregulares", trata-se de situações consolidadas, em que os usuários buscam freqüentemente efetuar transmissões através de compra e venda, permuta ou inventário e partilha.

Sabemos que existem entendimentos na doutrina e jurisprudência no sentido de que em se tratando de situações consolidadas e levando-se em consideração o princípio da dignidade da pessoa humana e o direito à propriedade, seria possível a transmissão e o registro de imóveis com área inferior ao mínimo.

Assim, este Tabelião necessita de uma margem de segurança para praticar o ato sem o receio de estar descumprindo a lei, requerendo para tanto, orientação de Vossa Excelência.

Sendo o que me apresenta para o momento, apresento-lhe protestos de distinta e elevada consideração, encontrando-me à disposição para demais esclarecimentos.

Atenciosamente,



ANTONIO CARLOS HERDY  
Escrevente Juramentado do Cartório do 2º Ofício de Notas da Comarca de Divino-MG.

**CARTÓRIO ANTONIO BAIÃO**  
**2º. OFÍCIO DE NOTAS**  
Antonio Baião - Tabelião  
Dona da Empossada Rolão Neves - Substituta  
Antonio Carlos Herdy - Escrevente  
Cláudia Mônica da Silva - Autorizada  
Eliete Portia Gomes - Auxiliar  
Pádua Maria da Sampaio - Auxiliar  
Qualif. Produção, Neg. de Firma, Autenticação,  
Divórcio Consensual, Inventário, Partilha  
Rua Dr. Gersones N. de Oliveira, 96-A - Centro  
13.143-1291 - DIVINO - MG

*Antonio Carlos Herdy*  
Escrevente Juramentado do Cartório  
do 2º. Ofício de Notas da Comarca  
de Divino - MG











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).

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).

Oficie-se, remetendo-se cópia desta decisão (0226427) e dos precedentes nº 55.481/2012 (0230473), 68.938/2014 (0230764) e 76.318/2015 (0230769).

Belo Horizonte, 26 de outubro de 2017.

**JOÃO LUIZ NASCIMENTO DE OLIVEIRA**

Juiz Auxiliar da Corregedoria-Geral de Minas Gerais



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz de Direito Auxiliar**, em 26/10/2017, às 16:46, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.





## Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

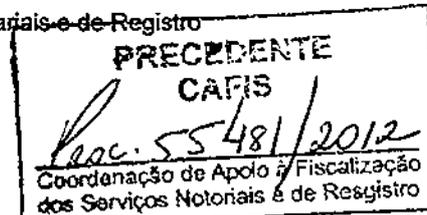
Corregedoria-Geral de Justiça  
GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro

Processo nº 55481/CAFIS/2012

Natureza: CONSULTA

Consulente: Juíza de Direito Diretora do Foro da Comarca de Monte Belo

Consultado: Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais



Excelentíssimo Senhor Juiz Auxiliar da Corregedoria,

A MMA. Juíza de Direito Diretora do Foro da Comarca de Monte Belo, Dra. Lúcia R. Vertuan Freschi Landgraf, encaminhou a esta Corregedoria-Geral de Justiça CONSULTA formulada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca acerca da abertura de matrícula de imóvel urbano com área inferior ao módulo mínimo estabelecido pela Lei Federal nº 6.766/79, em virtude da existência de Lei Municipal que fixa área menor. Anexos, seguem os documentos de fls. 06/10.

É o relatório.

A Constituição Federal dispõe, *in verbis*:

Art.30. Compete aos Municípios:

(...)

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. (grifos apostos).

Por sua vez, a Lei Federal nº 6.766/79 determina, *in verbis*:

Art. 4º (...)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou



Corregedoria-Geral de Justiça  
GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro

edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; (grifos apostos).

Portanto, nenhum imóvel urbano pode ter menos de 125 m<sup>2</sup>, salvo *“quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes”*.

Fora das hipóteses acima, os oficiais e tabeliães devem se abster de praticar atos que envolvam imóveis urbanos com área inferior a 125m<sup>2</sup>, sob as penas da lei.

Isso porque eventual lei municipal que estabeleça área mínima diversa, só poderá fazê-lo para mais e nunca para menos, conforme expresso na Lei Federal nº 6.766/76.

Se o imóvel urbano tiver área inferior a 125m<sup>2</sup>, a orientação da Corregedoria é no sentido de se provocar o Poder Judiciário para análise do caso concreto.

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,





Corregedoria-Geral de Justiça  
GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro  
Rua Gonçalves Dias, 2.553 – Lourdes – Telefone (31) 3339-7700  
30140-092 – Belo Horizonte – MG

*Processo nº 55481/CAFIS/2012*

Exm.º Sr. Juiz Auxiliar da Corregedoria,

Apresento-lhe manifestação de f. 12/14, da lavra da servidora Kênia Cristina Fonseca, sobre a questão enfocada nestes autos.

À apreciação e deliberação de Vossa Excelência.

Belo Horizonte, 30 de maio de 2012.

Iácones Batista Vargas  
Gerente – TJ 6659-7

### CONCLUSÃO

=====

Nesta data, faço concluso este Processado ao Exm.º Sr. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. **Leopoldo Mameluque**.  
Belo Horizonte, 30 de maio de 2012.

Iácones Batista Vargas  
Gerente – TJ 6659-7



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

**Autos** : 2012/55.481

**Assunto** : Atos Notariais e de Registro (Formalização)

**Comarca** : Monte Belo, MG.



Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor.

A MM. Juíza de Direito Diretora do Foro da Comarca de Monte Belo, Dra. Lúcia R. Vertuan Freschi Landgraf, encaminhou a esta Corregedoria Geral de Justiça consulta formulada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca acerca da abertura de matrícula de imóvel urbano com área inferior ao módulo mínimo estabelecido pela Lei Federal nº 6.766/79, em virtude da existência de Lei Municipal que fixa área menor.

Anexos, vieram os documentos de fls. 06/10.

Parecer da GENOT, Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro, às f. 12/14.

Brevemente relatado. Segue manifestação.

Nos termos do artigo 65, inciso I, da Lei Complementar 59/2001, compete ao Diretor do Foro exercer “nos serviços notariais e de registro de sua comarca, as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares”.

Assim sendo, compete à Juíza Diretora do Foro da Comarca de Monte Belo, Dra. Lúcia R. Vertuan Freschi Landgraf, a análise do caso verificado adotando-se as medidas de orientação que se fizerem necessárias.

Pelo exposto, nos termos do artigo 65, inciso I, da Lei Complementar 59/2001, sugiro, salvo melhor juízo, a expedição de ofício à Juíza Diretora do Foro da Comarca de Monte Belo, Dra. Lúcia R. Vertuan



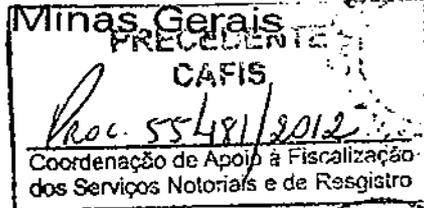








Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais



12  
128  
N

**Autos** : 2012/55.481  
**Assunto** : Atos Notariais e de Registro (Formalização)  
**Comarca** : Monte Belo, MG.

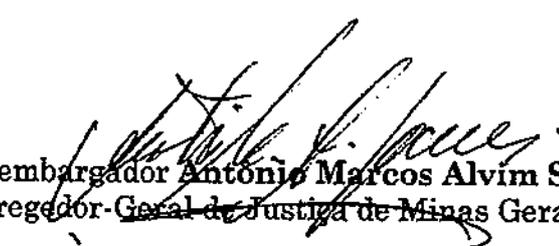


**Vistos.**

Acolho a manifestação exarada pelo Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça, Dr. Leopoldo Mameluque, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pelo exposto, nos termos do artigo 65, inciso I, da Lei Complementar 59/2001, determino a expedição de ofício à Juíza Diretora Consulente, conforme sugerido, com posterior arquivamento dos presentes autos.

Belo Horizonte, 30 de Maio de 2012.

  
Desembargador Antônio Marcos Alvim Soares  
Corregedor-Geral de Justiça de Minas Gerais





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. (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001) (grifos acrescentados).

b) imóveis urbanos: Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

[...]

II – os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

[...] (grifos acrescentados)

Ocorre que o paragrafo 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.

Cumprе ressaltar, todavia, que a previsão é para a possibilidade de abertura de matrícula, sendo certo que qualquer transferência de tais imóveis, com área inferior às estabelecidas, enseja análise do caso concreto mediante processo judicial. Nesse sentido, precedente desta Casa Corregedora, em parecer exarado nos autos do processo nº 68.938/CAFIS/2014, cuja cópia segue anexa.

Salienta-se, ademais, que pela leitura das normas que disciplinam as áreas mínimas a ser observadas, a conclusão é de que, ressalvadas as exceções legais, a partir de





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, N° 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: 9° Sala: 906

**Ofício nº 7020 / 2017 - CORREGEDORIA/JUIZ AUX. CGJ - PLAN./DIRCOR/GENOT/COFIR**

Belo Horizonte, 27 de outubro de 2017.

**Dr. ANTÔNIO MÁRCIO FERRAZ BAIÃO**

Tabelião do Serviço do 2º Tabelionato de Notas

**DIVINO-MG**

Assunto: CONSULTA - LAVRATURA DE ESCRITURA E REGISTRO - IMÓVEIS URBANOS E RURAIS COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO - NECESSIDADE DE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO JUDICIAL.

Senhor Tabelião,

Reportando-me aos termos da consulta apresentada por essa serventia a esta Casa Correccional via malote digital em 20.10.2017, encaminho-lhe cópia dos precedentes relativos aos processos nº 55.481/CAFIS/2012, nº 68.938/CAFIS/2014, nº 76.318/CAFIS/2015 , bem como da decisão por mim proferida, para conhecimento.

Cordiais saudações,

**JOÃO LUIZ NASCIMENTO DE OLIVEIRA**

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz de Direito Auxiliar**, em 27/10/2017, às 14:22, 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 **0231425** e o código CRC **51AF3182**.



# Poder Judiciário Malote Digital

Impresso em: 27/10/2017 às 14:52

## RECIBO DE DOCUMENTO ENVIADO E NÃO LIDO

**Código de rastreabilidade:** 81320173752519

**Documento:** SEI\_0064214\_70.2017.8.13.0000 2 TN DIVINO.pdf

**Remetente:** Coordenação de Apoio à Orientação e Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro - COFIR ( Hélder Alves Vespúcio Júnior )

**Destinatário:** Ofício do 2º Tabelionato do Notas de Divino ( TJMG )

**Data de Envio:** 27/10/2017 14:51:33

**Assunto:**



**Imprimir**





## Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

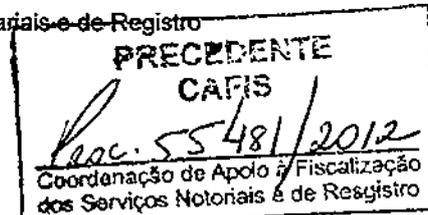
Corregedoria-Geral de Justiça  
GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro

Processo nº 55481/CAFIS/2012

Natureza: CONSULTA

Consulente: Juíza de Direito Diretora do Foro da Comarca de Monte Belo

Consultado: Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais



Excelentíssimo Senhor Juiz Auxiliar da Corregedoria,

A MMA. Juíza de Direito Diretora do Foro da Comarca de Monte Belo, Dra. Lúcia R. Vertuan Freschi Landgraf, encaminhou a esta Corregedoria-Geral de Justiça CONSULTA formulada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca acerca da abertura de matrícula de imóvel urbano com área inferior ao módulo mínimo estabelecido pela Lei Federal nº 6.766/79, em virtude da existência de Lei Municipal que fixa área menor. Anexos, seguem os documentos de fls. 06/10.

É o relatório.

A Constituição Federal dispõe, *in verbis*:

Art.30. Compete aos Municípios:

(...)

VIII – promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. (grifos apostos).

Por sua vez, a Lei Federal nº 6.766/79 determina, *in verbis*:

Art. 4º (...)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou





Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Corregedoria-Geral de Justiça  
GENOT - Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro

CAFIS  
Proc. 55481/2012  
Corregedoria de Apoio à Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro



deverá ser transferida para o Livro nº 2, conforme determina a Lei nº 6.073/73, no momento em que o oficial for efetuar o primeiro registro.

Todavia, se o imóvel urbano possuir menos de 125m<sup>2</sup>, 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 125m<sup>2</sup>, qualquer registro posterior à fixação do módulo mínimo deverá ser objeto de autorização judicial, com ressalva das exceções previstas na referida Lei.

No que tange à Instrução nº 176/88 desta Casa, não traz nenhuma permissão de registro de imóveis urbanos com área inferior a 125m<sup>2</sup>. Pelo contrário, determina, em sua 5ª instrução a fiel observância da Lei nº 6.766/79.

DIANTE DO EXPOSTO, o parecer é no sentido de que a abertura de matrícula e o registro de imóveis urbanos com área inferior a 125m<sup>2</sup>, após a vedação trazida pela Lei nº 6.766/79, deverá ser efetuada somente se houver autorização judicial, depois de analisado cada caso concreto.

À elevada consideração e deliberação de Vossa Excelência.

Belo Horizonte, 30 de maio de 2012.

  
Kênia Cristina Fonseca  
Técnica Judiciária  
TJ 7822-0



Corregedoria-Geral de Justiça  
GENOT – Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro  
Rua Gonçalves Dias, 2.553 – Lourdes – Telefone (31) 3339-7700  
30140-092 – Belo Horizonte – MG

*Processo nº 55481/CAFIS/2012*

Exm.º Sr. Juiz Auxiliar da Corregedoria,

Apresento-lhe manifestação de f. 12/14, da lavra da servidora Kênia Cristina Fonseca, sobre a questão enfocada nestes autos.

À apreciação e deliberação de Vossa Excelência.

Belo Horizonte, 30 de maio de 2012.

Iácones Batista Vargas  
Gerente – TJ 6659-7

**CONCLUSÃO**

=====

Nesta data, faço concluso este Processado ao Exm.º Sr. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. **Leopoldo Mameluque**.  
Belo Horizonte, 30 de maio de 2012.

Iácones Batista Vargas  
Gerente – TJ 6659-7



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

Autos : 2012/55.481

Assunto : Atos Notariais e de Registro (Formalização)

Comarca : Monte Belo, MG.



Excelentíssimo Senhor Desembargador Corregedor.

A MM. Juíza de Direito Diretora do Foro da Comarca de Monte Belo, Dra. Lúcia R. Vertuan Freschi Landgraf, encaminhou a esta Corregedoria Geral de Justiça consulta formulada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca acerca da abertura de matrícula de imóvel urbano com área inferior ao módulo mínimo estabelecido pela Lei Federal nº 6.766/79, em virtude da existência de Lei Municipal que fixa área menor.

Anexos, vieram os documentos de fls. 06/10.

Parecer da GENOT, Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro, às f. 12/14.

Brevemente relatado. Segue manifestação.

Nos termos do artigo 65, inciso I, da Lei Complementar 59/2001, compete ao Diretor do Foro exercer “nos serviços notariais e de registro de sua comarca, as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares”.

Assim sendo, compete à Juíza Diretora do Foro da Comarca de Monte Belo, Dra. Lúcia R. Vertuan Freschi Landgraf, a análise do caso verificado adotando-se as medidas de orientação que se fizerem necessárias.

Pelo exposto, nos termos do artigo 65, inciso I, da Lei Complementar 59/2001, sugiro, salvo melhor juízo, a expedição de ofício à Juíza Diretora do Foro da Comarca de Monte Belo, Dra. Lúcia R. Vertuan



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais



Freschi Landgraf, encaminhando-lhe cópias do parecer técnico de f. 12/14, desta manifestação e da decisão de Vossa Excelência para adoção das providências que julgar cabíveis, com posterior arquivamento destes autos.

À elevada Consideração de Vossa Excelência.

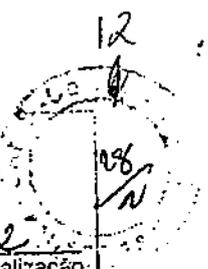
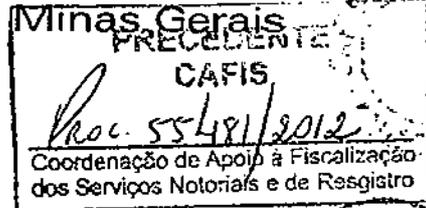
Belo Horizonte, 30 de Maio de 2012.

---

**Leopoldo Mameluque**  
Juiz Auxiliar da Corregedoria



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais



**Autos** : 2012/55.481  
**Assunto** : Atos Notariais e de Registro (Formalização)  
**Comarca** : Monte Belo, MG.

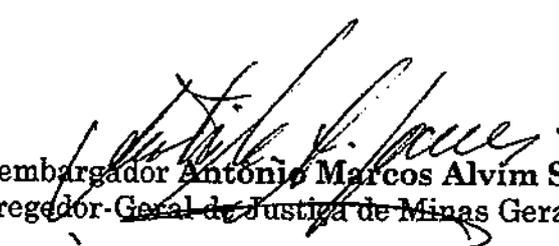


**Vistos.**

Acolho a manifestação exarada pelo Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça, Dr. Leopoldo Mameluque, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

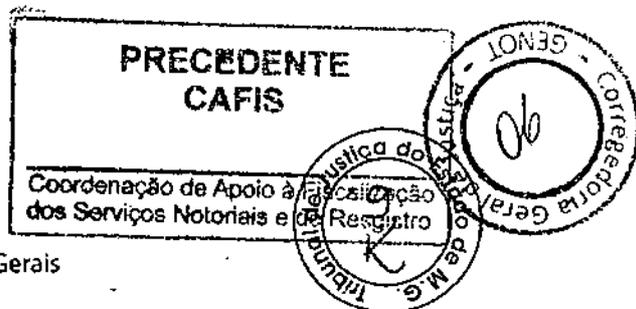
Pelo exposto, nos termos do artigo 65, inciso I, da Lei Complementar 59/2001, determino a expedição de ofício à Juíza Diretora Consulente, conforme sugerido, com posterior arquivamento dos presentes autos.

Belo Horizonte, 30 de Maio de 2012.

  
Desembargador Antônio Marcos Alvim Soares  
Corregedor-Geral de Justiça de Minas Gerais



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais



Processo nº 68938/CAFIS/2014

Natureza: CONSULTA

Consulente: Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Bocaiúva

Consultado: Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais

Excelentíssimo Senhor Juiz Auxiliar da Corregedoria,

O MM. Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Bocaiúva solicita manifestação desta Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais sobre CONSULTA formulada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bocaiúva acerca da possibilidade de se transferir imóveis urbanos e rurais cuja área seja inferior à fração mínima de parcelamento, já registrados em cartório ou obtidos de forma legal.

O consulente ressalta que 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, autoriza a abertura de matrícula mesmo que a área descrita na transcrição seja inferior ao mínimo e alega *"que se o Código de Normas permite a abertura da matrícula de tais imóveis, também permitiria a sua transferência; ou seria letra morta, uma vez que a matrícula nada mais é do que a inscrição do imóvel no fôlio real para que este tenha um histórico, e não para fins de ornamento"*.

É o relatório.

A Lei Federal nº 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) estabelece, *in verbis*:

Art. 4º (...)

II - os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; (grifos apostos).



Quanto aos imóveis rurais, a Lei Federal nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra) determina, *in verbis*:

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

§ 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. (grifos apostos).

Por sua vez, a Lei Federal nº 5.868/1972 reza, *in 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.

§ 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 infringiam 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.** (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

§ 4º - O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a alienação da área se destine 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.

§ 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. (grifos apostos).

Observa-se que a legislação federal estabelece tamanho mínimo tanto para os imóveis urbanos quanto para os imóveis rurais.

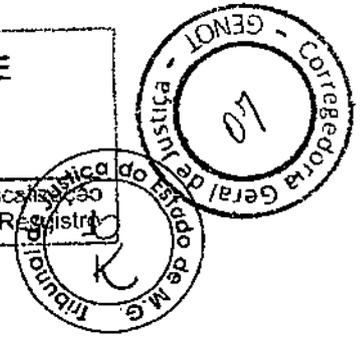
Assim, ressalvadas as exceções legais, nenhum imóvel urbano poderá ter menos de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e nenhum imóvel rural poderá ter área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento.

Esse sempre foi o entendimento esposado por esta Casa Corregedora, a qual já esclareceu que mesmo os imóveis que já constassem no Livro de



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais

PRECEDENTE  
CAFIS  
Coordenação de Apoio à Fiscalização  
dos Serviços Notariais e de Registro



Transcrição das Transmissões precisariam de autorização do juiz no caso de novas transferências, conforme precedente nº 55481/CAFIS/2012, cuja cópia segue anexa.

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, manteve a mesma linha, ao dispor, *in verbis*:

Art. 877. Os parcelamentos de imóveis urbanos são regidos, precipuamente, pela Lei nº 6.766/1979, pela Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e pela legislação municipal, enquanto os parcelamentos de imóveis rurais o são pela legislação agrária.

(...)

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. (grifos apostos).

(...)

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. (grifos apostos).

A única novidade ao entendimento já consolidado nesta Casa trazida pelo Provimento nº 260/CGJ/2013 segue abaixo, *in verbis*:

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. (grifos apostos).

Contudo, o fato de o Provimento nº 260/CGJ/2013 prever a possibilidade de o oficial de registro abrir "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" (artigo 684, parágrafo único) não justifica a conclusão de que teria autorizado posteriores transferências destes imóveis.

O parágrafo único do artigo 684 somente permite a abertura da matrícula na hipótese específica prevista no caput do dispositivo, sendo que qualquer transferência deverá ser autorizada judicialmente.

A finalidade do Provimento nº 260/CGJ/2013 ao autorizar a abertura das matrículas, é apenas uma, qual seja, que aquele imóvel passe a figurar no Livro correto (Livro nº 2) e não mais no antigo Livro de Transcrição das Transmissões.

Ademais, se o Provimento nº 260/CGJ/2013 tivesse autorizado posteriores transferências destes imóveis estaria ferindo expressa disposição da Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), a qual estabelece, *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).

DIANTE DO EXPOSTO, ressalvadas as exceções legais, a transferência de imóveis com áreas inferiores aos patamares mínimos deverá ser efetuada somente se houver expressa autorização judicial, depois de analisado cada caso concreto.

À elevada consideração e deliberação de Vossa Excelência.

Belo Horizonte, 11 de julho de 2014.

  
Kênia Cristina Fonseca  
Técnica Judiciária



**Processo nº 76318/CAFIS/2015**

**Comarca: Alvinópolis**

**Consultante: Juiz de Direito Diretor do Foro**

**Consultado: Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais**

Senhor Gerente,

O MM. Juiz de Direito Diretor do Foro da comarca de Alvinópolis encaminhou *e-mail* (fl. 02), solicitando o seguinte esclarecimento: "poderá ser lavrada escritura, bem como proceder ao registro quando versar sobre imóvel rural ou urbano, com área inferior ao módulo estabelecido por Lei Federal, desde que já registrados, com fundamento no parágrafo único do artigo 684 do Provimento 260/CGJ?". Esclareceu, na oportunidade, "que a matrícula do imóvel com área inferior ao módulo (urbano ou rural) não se trata de área incluída em área maior ou em condomínio.

#### **É o relatório.**

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).

Por sua vez, as normas que regulamentam a área mínima a ser observada pelos imóveis rurais e pelos imóveis urbanos assim estabelecem:

a) imóveis rurais: Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 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<sup>1</sup>, 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;

<sup>1</sup> Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. (Regulamento)  
[...]



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais  
Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais



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. (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001) (grifos acrescentados).

b) imóveis urbanos: Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

[...]

II – os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

[...] (grifos acrescentados)

Ocorre que o paragrafo 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.

Cumprе ressaltar, todavia, que a previsão é para a possibilidade de abertura de matrícula, sendo certo que qualquer transferência de tais imóveis, com área inferior às estabelecidas, enseja análise do caso concreto mediante processo judicial. Nesse sentido, precedente desta Casa Corregedora, em parecer exarado nos autos do processo nº 68.938/CAFIS/2014, cuja cópia segue anexa.

Salienta-se, ademais, que pela leitura das normas que disciplinam as áreas mínimas a ser observadas, a conclusão é de que, ressalvadas as exceções legais, a partir de



14 de dezembro de 1972, data da publicação da Lei nº 5.868/72, é vedado aos tabeliães de notas lavrar escrituras públicas e aos registradores de imóveis proceder ao registro de **imóveis rurais** que não observem o módulo rural mínimo previsto para a região. Referida norma imputa como nulos e sem nenhum efeito tais atos, prevendo ainda a responsabilização administrativa, civil e criminal dos responsáveis.

Por sua vez, a partir de 20 de dezembro de 1979, data da publicação da Lei nº 6.766/79, é vedado aos tabeliães de notas lavrar escrituras públicas e ao registrador de imóveis proceder ao registro de **imóveis urbanos** que não observem a área mínima estabelecida em lei, de 125m<sup>2</sup>.

Por todo o exposto, conclui-se, especificamente em relação à indagação do Exmo. Juiz de Direito Diretor do Foro da comarca de Alvinópolis, que, por expressa vedação legal, não poderão ser lavradas escrituras e nem proceder-se ao registro de imóvel rural ou urbano com área inferior àquelas previstas em lei, ainda que tais imóveis já possuam registro, sendo certo que o parágrafo único do artigo 684 do Provimento 260/CGJ/2013 autoriza somente a **abertura de matrícula**, nos casos que especificou, não tendo referida norma o condão de alterar as disposições legais.

Este é o parecer, *sub censura*.

Belo Horizonte, 22 de fevereiro de 2016.

  
Juliana de Brito Souza Diniz  
Técnica Judiciária  
TJ 8518-3