



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 908

Autos nº 0145016-21.2018.8.13.0000

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

Vistos *etc.*

Trata-se de consulta formulada pela Gerente de Secretaria da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Ouro Fino, *Vanilde Moreira Mendonça*, acerca de consulta formulada pelo Oficial Registro Civil das Pessoas Naturais de Crisólia, *Luiz Henrique dos Santos* (evento nº 1702629).

O Registrador solicita "*esclarecimento referente à possibilidade de se lavrar Escritura Pública e de proceder o seu Registro Imobiliário, de frações ideais de imóvel rural "pro indiviso" em condomínio de áreas inferior ao módulo calculado para o Município que é de Dois hectares (2.00.00 ha)*", em razão da determinação do artigo 172 do Provimento nº 260/CGJ/2013; bem como "*se na aquisição de uma gleba de terras distinta e com matrícula própria, com a área igual ou superior a Dois hectares (2.00.00has), se há limitação de adquirentes, ou seja, se a mesma pode ser adquirida por mais de um (01) comprador, havendo portanto limitação ou não de proprietários na sua aquisição*".

É o relatório.

Decido.

A priori, importante registrar que a orientação envolvendo consulta formulada pelos serviços notariais e de registro deve ser analisada e respondida pela Direção do Foro da respectiva Comarca, a teor do artigo 65, I, da Lei Complementar Estadual nº 59/01 e do artigo 44 do Provimento nº 355/CGJ/2018, 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, o artigo 6º do Provimento nº 355/CGJ/2018 determina que esta Casa Correcional somente responderá às consultas de forma subsidiária, se não for possível ao Diretor 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.

Assim, é vedado o encaminhamento de consulta à CGJ por ordem de juiz de Direito, entendimento que, *mutatis mutandis*, se aplica à remessa de eventuais solicitações

Não obstante, a despeito de a solicitação ter sido formulada pela Gerente de Secretaria, passo à análise do presente expediente, orientando a Direção do Foro a observar o procedimento correto à remessa de consultas a esta Corregedoria-Geral de Justiça.

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.

(sem grifo no original)

Por sua vez, a Lei Federal nº 5.868/1972 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 grifo no original)

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

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

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

(sem grifo no original)

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

(sem grifo no original)

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

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

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

III - a averbação de desmembramento será feita com menção à finalidade de anexação sem abertura de novas matrículas;

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

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

(sem grifo no original)

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

Entretanto, para as frações ideais pertencentes aos condôminos, não existe limite legal, desde que a área total do imóvel em comunhão respeite o módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento. Isso porque, no condomínio "*pro indiviso*", há comunhão fática e jurídica e **não pode haver delimitação da área pertencente a determinado condômino**. Permite-se fazer menção apenas à fração ideal do todo, de modo que cada um dos adquirentes possui parte, não localizada, sobre a integralidade do imóvel, o qual permanece *indiviso*, em matrícula única.

Dispõe o artigo 687 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

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

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

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

Confira-se as lições do civilista Caio Mário da Silva Pereira:

Dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. (...) A cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta. Cada cota ou fração não significa que a cada um dos co-proprietários se reconhece a plenitude dominial sobre um fragmento físico do bem, mas que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados contudo na proporção quantitativa em que concorre com os outros co-proprietários na titularidade sobre o conjunto." (Instituições de Direito Civil, 18. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2003, v. 4, p.175/176).

Neste sentido, não há óbice à lavratura de escritura e registro de imóvel em condomínio "*pro indiviso*", desde que respeite o módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento, ressaltando que não há limite ao número de condôminos, que possuirão fração, não localizada, sobre a integralidade do imóvel, o qual permanece *indiviso*, em matrícula única.

Isto posto, oficie-se à Direção do Foro da Comarca de Ouro Fino, como forma de mero subsídio, a teor do artigo 65, I, da Lei Complementar Estadual nº 59/2001, sem vinculação do Ilustre Magistrado, competente que é para solução da consulta sujeita à sua apreciação e objeto destes autos.

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

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte, 26 de março de 2019.

Aldina de Carvalho Soares

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registros



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 26/03/2019, às 17:35, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **1841847** e o código CRC **8E05F019**.

0145016-21.2018.8.13.0000

1841847v16