



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.0241.15.004217-4/001

**Tipo** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 25/10/2016

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 09/11/2016

**Cidade:** Esmeraldas

**Estado:** Minas Gerais

**Relator:** Raimundo Messias Júnior

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - AUTORIZAÇÃO JUDICIAL - ESCRITURA E REGISTRO DE IMÓVEL - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA MANTIDA. 1. O art. 8º da Lei nº 5.868, de 12/12/1972 e o art. 65 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) estabelecem a indivisibilidade jurídica de imóvel rural em fração inferior ao módulo rural, não havendo que se falar em autorização judicial para a realização de escritura de compra e venda e registro da aquisição no Cartório de Registro de Imóveis. 2. Recurso não provido.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0241.15.004217-4/001**

**Relator:** Des.(a) Raimundo Messias Júnior

**Relator do Acórdão:** Des.(a) Raimundo Messias Júnior

**Data do Julgamento:** 25/10/2016

**Data da Publicação:** 09/11/2016

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AUTORIZAÇÃO JUDICIAL - ESCRITURA E REGISTRO DE IMÓVEL - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA MANTIDA. 1. O art. 8º da Lei nº 5.868, de 12/12/1972 e o art. 65 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) estabelecem a indivisibilidade jurídica de imóvel rural em fração inferior ao módulo rural, não havendo que se falar em autorização judicial para a realização de escritura de compra e venda e registro da aquisição no Cartório de Registro de Imóveis. 2. Recurso não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0241.15.004217-4/001 - COMARCA DE ESMERALDAS - APELANTE(S): JOÃO FILEMON FAGUNDES

### ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

**DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR, RELATOR**

**O SR. DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR (RELATOR)**

## VOTO

Trata-se de recurso da sentença proferida pelo MM. Juíza Vara Única da Comarca de Esmeraldas/MG, que julgou improcedentes os pedidos formulados por João Filemon Fagundes.

Em suas razões (fl. 25/29) sustenta que pretende adquirir um imóvel constituído de uma área de 2h (dois hectares), dos quais 5.000m<sup>2</sup> foram vendidos a terceiros, de quem o requerente pretende a adquirir tal bem. Argumenta que não há intenção de parcelamento irregular, conforme afirmado na sentença. Aduz que em razão do bloqueio determinado nas matrículas o direito à propriedade não está sendo exercido plenamente na Comarca. Pede o provimento do recurso, para que seja autorizado a proceder à lavratura de escritura pública e posterior registro de parte ideal correspondente a R\$5.000 m<sup>2</sup> do imóvel matriculado sob o nº 27.392 e R-2, do livro 2, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Esmeralda.

A Procuradoria-Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fls.35/37).

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

A questão apresentada diz respeito à autorização para lavratura é registro de imóvel rural.

Inicialmente, necessário esclarecer que o módulo fiscal no Município de Esmeralda é de 2 ha (dois hectares), conforme informação colhida no endereço eletrônico do Incra ([http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/indices-cadastrais/indices\\_basicos\\_2013\\_por\\_municipio.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/indices-cadastrais/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf)).

Nesse contexto, a pretensão de apelante encontra óbice na Lei.

Nos termos do art. 8º da Lei nº 5.868, de 12/12/1972 nenhum imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido em área inferior ao módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento. Vejamos:

*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 infringjam 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).*

A regra em questão tem origem no estatuto da terra Lei nº 4.504/64, em seu art. 65 que dispõe:

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

Em consonância com a legislação, o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais - Provimento CGJ/MG 260/2013, art. 172, não autoriza a lavratura de escritura pública de área cuja área seja inferior ao módulo rural, consoante se infere da literalidade do referido dispositivo, in 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.*

Nesse contexto, o ordenamento jurídico estabelece a indivisibilidade jurídica do imóvel rural, com a finalidade de impedir o fracionamento do terreno, garantindo que a propriedade alcance sua finalidade social.

Sobre o tema, o Escólio do eminente Desembargador Marcelo Rodrigues:

A medida, cuja não observância implica falta funcional em tese, tem em conta a imperiosa necessidade de coibir a praxe legal e viciosa de desmembramentos irregulares de imóveis, notadamente rurais, mediante criação ou expansão dos chamados "condomínios de fato", em desacordo com as exigências legais, subtraindo ao delegado do registro imobiliário o efetivo controle da disponibilidade quantitativa dos imóveis (in Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais Comentado: Belo Horizonte: SERJUS - ANOREG/MG, 2014 - p. 104).

A propósito, a jurisprudência do TJMG:

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - ESCRITURA DE IMÓVEL - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO. Deve ser reformada a sentença que acolhe a dúvida suscitada pelo Oficial do Tabelionato de Notas para autorizar a lavratura de escritura de imóvel rural cuja área mostra-se inferior ao módulo rural. (TJMG - Apelação Cível - 1.0106.15.004957-0/001, Relator(a): Des.(a) Afrânio Vilela, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/08/2016, publicação da súmula em 30/08/2016)

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

**DES. CAETANO LEVI LOPES** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. MARCELO RODRIGUES**

**VOTO**

Posto-me de acordo com o voto do relator.

A questão é focada no próprio registro público, e em razão da segurança jurídica, devem ser respeitados os princípios que norteiam a atividade registradora, base sobre a qual repousa a confiança depositada pela população no sistema.

Segundo o art. 65 do Estatuto da Terra (Lei 4.504, de 1964), "o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural".

Por sua vez, a Lei 5.868, de 1972, que criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural, disciplinou em seu art. 8º as frações mínimas de parcelamento dos imóveis rurais. A principal função desse dispositivo é estabelecer uma uniformidade quanto à organização das terras rurais.

Conforme já tive oportunidade de explanar em obra de minha autoria:

(...) Os parcelamentos de imóveis urbanos são regidos pela Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do Parcelamento do Solo) e pela Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), além da legislação municipal, ao passo que os imóveis rurais são disciplinados pela legislação agrária.

(...) O parcelamento de imóveis rurais submete-se à fração mínima de parcelamento constante do respectivo Certificado de Cadastro do Imóvel Rural, salvo os casos previstos em norma federal, e isso ocorre pela necessidade de se evitar a constituição de imóvel inviável do ponto de vista econômico.

O parcelamento de imóvel urbano depende, em qualquer hipótese, de prévia anuência do município, ao passo que no tocante ao rural exige-se a aquiescência do INCRA, todavia apenas nos casos expressamente previstos em lei (RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 2. ed. São Paulo: Atlas. 2016, p. 345-348)

O parcelamento de imóveis rurais, como exposto acima, deve respeitar a fração mínima estabelecida no Certificado de Cadastro do Imóvel Rural, sendo que em alguns casos deverá ser precedida da anuência do INCRA.

A fixação de módulo mínimo de propriedade rural visa evitar a constituição de imóveis inviáveis economicamente, resguardando-se a função social da propriedade.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

**SÚMULA:** "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"

