



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0106.15.004946-3/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 12/07/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 22/07/2016

Cidade: Cambuí (2º TN)

Estado: Minas Gerais

Relator: Audebert Delage

Ementa

REGISTRO PÚBLICO – PROCEDIMENTO DE DÚVIDA – INICIATIVA DO 2º SERVIÇO NOTARIAL DE CAMBUÍ – ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL RURAL – ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL – IMPOSSIBILIDADE – RECURSO PROVIDO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0106.15.004946-3/001

Relator: Des.(a) Audebert Delage

Relator do Acórdão: Des.(a) Audebert Delage

Data do Julgamento: 12/07/2016

Data da Publicação: 22/07/2016

EMENTA: REGISTRO PÚBLICO – PROCEDIMENTO DE DÚVIDA – INICIATIVA DO 2º SERVIÇO NOTARIAL DE CAMBUÍ – ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL RURAL – ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL – IMPOSSIBILIDADE – RECURSO PROVIDO.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0106.15.004946-3/001 - COMARCA DE CAMBUÍ - APELANTE(S): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - APELADO(A)(S): TABELIÃO NOTAS CAMBUÍ - INTERESSADO: DILENI APARECIDA MOTA NASCIMENTO, AGUINALDO JOSÉ NASCIMENTO, EDUARDO MORELLI FELICIO

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 6ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. AUDEBERT DELAGE, RELATOR.

DES. AUDEBERT DELAGE (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação interposta pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais contra a sentença de

fls. 15/18 que, nos autos do procedimento de dúvida suscitado por Kildare Oliveira Teixeira, Oficial do 2º Serviço Notarial de Cambuí, julgou procedente a dúvida para autorizar a lavratura da escritura pública de compra e venda de imóvel rural com área inferior ao módulo rural e o registro perante o Cartório de Imóveis da Comarca.

Nas razões recursais de fls. 20/23 aduz o apelante que, nos termos do art. 65, da Lei 4.504/64 - Estatuto da Terra, não é possível a divisão do imóvel em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. Além disso, salienta que o art. 8º da Lei 5.868/72, que criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural, impede o desmembramento ou divisão de imóvel rural em área inferior à do módulo rural, considerando-se nulos e sem nenhum efeito atos contrários ao referido dispositivo.

Sem contrarrazões.

A D. Procuradoria-Geral de Justiça opinou, às fls. 32/33, pelo provimento do recurso.

Conheço do recurso, presentes os pressupostos de admissibilidade.

Extrai-se dos autos que se trata de procedimento de dúvida suscitado pelo Tabelião do 2º Serviço Notarial de Cambuí, que pretende autorização para lavrar escritura pública de compra e venda de fração de imóvel rural com área inferior ao módulo rural, restringindo, contudo, os efeitos da escritura inter partes.

A dúvida deve ser reputada como pedido de natureza administrativa, formulado pelo oficial dos serviços de registro de imóveis, a requerimento do apresentante do título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a pertinência dos requisitos elencados para que seja efetivada a operação buscada.

Sobre o tema discutido nos autos, a Lei nº 4.504, de 20 de novembro de 1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, assim estabelece:

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.

(...)

Compreende-se por módulo rural a área mínima em que se pode fracionar determinado imóvel rural, sendo o referido módulo variável de acordo com cada região.

O fracionamento de imóvel rural para fins de transmissão, a qualquer título, deve observar as normas do Sistema de Cadastro Rural, criado pela Lei nº 5.868/72, que assim 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. (...)

§ 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.

No caso dos autos, discute-se a possibilidade de lavrar escritura pública de compra e venda que tem por "objeto o imóvel rural constituído pela área de 0,74331204983% de um terreno rural, com área total de 13.45.33ha (treze hectares, quarenta e cinco ares e trinta e três centiares), equivalente a 0,10ha (dez ares) ou 1.000,00m² (mil metros quadrados)" (fl. 05).

Segundo informação prestada pelo Tabelião do 2º Serviço Notarial de Cambuí na petição inicial, a fração mínima de desmembramento dos imóveis rurais da região é equivalente a 2,00ha (dois hectares), sendo assim, não há como lavrar e registrar a escritura pública em que se pretende a formalização de negócio jurídico de área inferior ao módulo rural.

Neste sentido, é a orientação deste Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - ESCRITURA DE IMÓVEL - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO. Deve ser confirmada a sentença que acolhe a dúvida suscitada pelo Oficial do Tabelionato de Notas, mantendo, por conseguinte, a recusa concernente à lavratura de escritura de imóvel rural cuja área mostra-se inferior ao módulo rural. (TJMG - Apelação Cível 1.0525.14.020615-8/001, Relator(a): Des.(a) Afrânio Vilela, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/11/2015, publicação da súmula em 20/11/2015)

EMENTA: DÚVIDA SUSCITADA POR OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO DE IMÓVEIS COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL PERMITIDO NA REGIÃO - INADMISSIBILIDADE. - O ato de transmissão de imóvel rural com área inferior à fração mínima permitida (módulo rural), seja *inter vivos* ou *mortis causa*, será considerado nulo, sendo vedada e impossível a efetivação do registro, salvo em casos excepcionais e com a expressa autorização do INCRA. (TJMG - Apelação Cível 1.0610.10.000021-1/001, Relator(a): Des.(a) Wander Marotta, 7ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/04/2012, publicação da súmula em 04/05/2012)

Diante do exposto, dou provimento ao recurso para, julgando procedente a dúvida suscitada, determinar que o Tabelião do 2º Serviço Notarial de Cambuí, ora suscitante, não promova qualquer escrituração que resulte na transmissão de imóvel com área inferior ao módulo rural (2,00ha), salvo em casos excepcionais, com expressa autorização do INCRA.

Custas, *ex lege*.

DES. EDILSON FERNANDES - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. SANDRA FONSECA

Segundo ensinamento de SÍLVIO DE SALVO VENOSA:

O módulo rural é estabelecido para cada região, considerando-se a área mínima produtiva. Procura-se evitar o chamado minifúndio, imóvel gravoso e inútil para exploração e produção do agricultor e sua família. Nessa situação, a dissidência dos condôminos apenas autoriza a alienação e a possibilidade de adjudicação a um dos comunheiros. (Direito Civil - Direitos Reais, 3ª ed., São Paulo: Atlas, 2003, Vol. V, p. 282).

Com a devida vênia da digna Magistrada sentenciante, não se trata, na espécie, de aquisição por condôminos proprietários de área superior à fração mínima, ou de mero pedido de registro de quotas condominiais, procedimento que não ofenderia a lei, porque não prevaleceria a área inferior ou não existiria o parcelamento.

A situação retratada na espécie é pedido de verdadeira transferência e registro de uma área inferior ao módulo rural, que se encontra encravada numa área também menor que o módulo rural, que, por sua vez, também se encontra encravada numa área maior que o módulo, demonstrando verdadeiro fracionamento do imóvel em dimensões inferiores ao permitido para o local, e pela legislação de regência.

Com estes modestos adminículos, ponho-me DE ACORDO com o e. Relator.

É com voto.

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"