



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.21.048402-8/001
Relator: Des.(a) Alexandre Santiago
Relator do Acórdão: Des.(a) Alexandre Santiago
Data do Julgamento: 25/06/2021
Data da Publicação: 29/06/2021

APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA PUBLICA - DOAÇÃO - IMÓVEL RURAL - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO PERMITIDO - IMPOSSIBILIDADE - AVERBAÇÃO DO ATO SEM DESMEMBRAMENTO DE MATRICULA.

- De acordo com o que prevê o art. 65 da Lei nº 4.504/64, o imóvel rural, em regra, não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

- Não se tratando de hipótese legal excepcional, a permitir a divisão do imóvel rural em área inferior ao módulo, não se faz possível o registro de escritura publica ainda que lavrada oficialmente.

- A título de garantia do direito representado por eventual negociação ou doação, se faz possível a averbação do fato na matrícula do imóvel de forma a se garantir eventual direito futuro.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.048402-8/001 - COMARCA DE ALFENAS - APELANTE(S): EMILIO DA SILVEIRA SANTOS ATRIBUIÇÃO DA PARTE EM BRANCO OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALFENAS - APELADO(A)(S): MITRA DIOCESANA DE GUAXUPÉ, REGIANE FRANCISCA DE PAIVA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ALEXANDRE SANTIAGO
RELATOR.

DES. ALEXANDRE SANTIAGO (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de ordem 36 e decisão dos embargos de declaração de ordem 38/39 que a integra, da lavra do MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Alfenas, que, em Incidente de Dúvida suscitada pelo Oficial do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Alfenas tendo como interessada Regiane Francisca de Paiva, julgou procedente, em parte, a suscitação de dúvida apresentada, ao fundamento, em suma, de que não se pode suprimir o registro de direito conferido a alguém.

Determinou que se cientificasse o Oficial quanto a decisão e para que, satisfeitos os demais requisitos legais, procedesse na forma do art. 203, inciso I da Lei nº 6.015/73 caso haja interesse da parte suscitante em registrar a fração ideal ou, proceder na forma do inciso II do mesmo artigo legal caso haja interesse em abertura de nova matrícula, tudo após o trânsito em julgado.

Irresignado com a decisão, o Oficial do Registro de Imóveis apresentou recurso de apelação conforme documento de ordem 36 ao argumento que a decisão primeva não poderá subsistir, devendo ser revista para que se acolha a dúvida e impeça o registro.

Pondera que necessário esclarecer que o módulo fiscal no Município de Alfenas é de 3ha (três hectares), conforme informação colhida no endereço eletrônico do Incra, bem como no próprio parecer do Ministério Público, cujo documento foi juntado aos autos (Id nº 88180202). Que a área rural que se pretende registrar, contudo, é 165m², ou seja, 0,03ha, o que é infinitamente inferior ao módulo rural permitido, naquele Município.

Para o juiz a quo, "não há óbice a que os proprietários alienem frações ideais de seus imóveis em porções inferiores ao módulo rural, desde que constituindo condomínio que, diga-se de passagem, jamais poderá ser desfeito por divisão da área entre seus titulares". Entretanto, tal entendimento, data venia, é contrário à lei, é contrário ao Código de Normas do TJMG (Provimento 93/2020) e, também, é contrário ao parecer do próprio Ministério Público que vem - à todo custo - naquela região tentando impedir a proliferação desacerbada de inúmeros imóveis rurais diminutos, sem qualquer respeito ao parcelamento

mínimo, constituindo-se enormes áreas condominiais irregulares, cuja a regulamentação nunca será possível.

Esclarecem que nos termos do §3º, do art. 8º, da Lei nº 5.868/72, são considerados nulos e nenhum efeitos produzem as escrituras lavradas em desobediência ao módulo mínimo rural. E, além disso, o registro desses títulos, por parte do Oficial Registrador, acarreta, inclusive, responsabilidade administrativa, por desobediência à regra legal estabelecida.

Menciona, por fim, que a sentença também merece reforma porque não atentou para a prova dos autos que aponta para a tentativa do suscitado de, por via transversa, obter uma regularização fundiária. Isto porque respondendo à dúvida, o suscitado esclarece que sua intenção, com o pedido de registro da escritura, seria obter a "regularização fundiária", destacando a área demarcada do qual já tem a posse e sobre ela construir a Capela, cuja as obras iniciaram. Em sua manifestação, esclarece (Id nº 107718726). Que tal pretensão do suscitado, portanto, vai de encontro à lei. Aprovar esse tipo de manobra permite a multiplicidade de condôminos com frações diminutas, previsão de metragem quadrada, explicitação de marcos divisórios, dentre outros, que acabam por levar à impossibilidade jurídica de aprovação de unidade autônomas inferiores ao módulo rural. Daí a razão de ser necessário sua vedação.

Recurso isento de preparo.

Com vistas para contrarrazões, a interessada se manifestou conforme documento de ordem 48, pretendendo a manutenção da decisão hostilizada pelos próprios fundamentos.

Com vista à PGJ se manifestou conforme documento de ordem 54 no sentido de dar provimento ao recurso.

É, em resumo, o relatório.

Decido.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Com efeito, extrai-se do artigo 1º, da Lei n. 6.015/73, competir aos serviços concernentes aos registros públicos zelar pela autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

No mesmo sentido, prevê o art. 1º, da Lei n. 8.935/94 que "serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos".

Neste contexto, resta defeso permitir que um título seja registrado na serventia imobiliária em dissonância com os regramentos a ele aplicáveis, sob pena de ofensa aos princípios estruturantes que regem a atividade registral.

Cinge a questão posta em análise se pode ou não ser admitido o registro do título de doação que possui a interessada, mediante possuir área menor que o módulo rural.

Isso porque, conforme foi relatado, pretendem as partes donatário e doadores a transferência da titularidade de imóvel rural, equivalente a correspondente à 0,3% (zero virgula três por cento) do total da área do imóvel, portanto, com metragem inferior ao módulo rural.

O Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1.964), em seu art. 65, veda a divisão de imóvel rural em área inferior ao módulo:

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.

A exigência da área mínima do imóvel rural (módulo rural) possui por escopo a efetivação de sua função social, promovendo a ocupação racional e a adequada utilização do solo.

Nesse sentido não podemos perder de vista o que prevê a Constituição Federal em seu art.186:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Certo é que, em hipóteses excepcionais, permite-se que o imóvel rural possua área inferior ao módulo rural, como ocorre na situação prevista no § 5º do art. 65 do Estatuto da Terra ou, ainda, no art. 890 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais.

Este último artigo possibilita o desmembramento de imóvel rural em área inferior ao módulo, desde que o imóvel resultante se destine à anexação com o imóvel vizinho, quando então referidas dimensões ou fração mínima deverão ser atendidas.

No caso em apreço não se amolda a quaisquer das referidas situações.

Desta forma, autorizar o registro da escritura pública de doação feriria, inclusive, o princípio da qualificação registral, já que automaticamente geraria um desmembramento com a abertura de matrícula, o que não se admite pelas razões elencadas.

É certo que para que haja o ingresso do título, faz-se necessária uma prévia análise, de caráter jurídico (aspectos formais e, por vezes, materiais), para que se possa verificar sua aptidão à inserção no Registro Imobiliário.

Como já ressaltado em passagem anterior desta decisão, o registro de imóvel rural em área inferior ao módulo afrontaria o princípio da função social da propriedade. O ato de transmissão assim realizado é considerado nulo, nos moldes do art. 8º, § 3º, da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1.972:

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 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.

Sobre o tema, já se pronunciou O Eg. TJMG:

MANDADO DE SEGURANÇA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE PARTES IDEAIS. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL PERMITIDO NA REGIÃO. FRACIONAMENTO DO SOLO. INSTRUÇÃO NORMATIVA DA COMARCA LOCAL. LEI Nº 6.766/79. REQUISITOS. OBSERVÂNCIA PELO INTERESSADO. DIREITO LÍQUIDO E CERTO. COMPROVAÇÃO DE PLANO. AUSÊNCIA. DENEGAÇÃO DA ORDEM.

- 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 desde que demonstrada a presença dos requisitos previstos na Lei nº 6.766/79. A necessidade de dilação probatória para a demonstração do pleito inicial afasta o direito líquido e certo do impetrante. (TJMG - Mandado de Segurança 1.0000.13.026858-4/000, Relator(a): Des.(a) Antônio Sérvulo, 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/10/2013, publicação da súmula em 18/10/2013)

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)

APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA - IMÓVEL RURAL COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO - IMPOSSIBILIDADE.

- Nos termos do art. 65 da Lei nº 4.504/64, o imóvel rural, em regra, não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. O negócio jurídico assim realizado é nulo de pleno de direito, como disciplina o art. 8º, § 3º, da Lei nº 5.868/72.

- A situação dos autos não retrata qualquer hipótese legal excepcional, a permitir a divisão do imóvel rural em área inferior ao módulo, razão pela qual não se faz possível a lavratura da escritura pública. (TJMG -



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Apelação Cível 1.0106.17.001338-2/001, Relator(a): Des.(a) Ana Paula Caixeta , 4ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/02/2018, publicação da súmula em 06/02/2018)

Isso posto, DOU PROVIMENTO AO RECURSO para reforma r sentença e dar provimento a suscitação de duvida para que o Oficial suscitante não proceda com o registro do titulo na forma transida aos autos, podendo, porém, de forma a resguardar direito conferido pelo instituto da doação, proceder com a averbação do fato na matricula do imóvel, sem qualquer desmembramento de matricula.

Custas ex lege.

DESA. ÂNGELA DE LOURDES RODRIGUES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CARLOS ROBERTO DE FARIA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO"