



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.21.070445-8/001
Relator: Des.(a) Moreira Diniz
Relator do Acórdão: Des.(a) Moreira Diniz
Data do Julgamento: 04/11/2021
Data da Publicação: 05/11/2021

DIREITO REGISTRAL - APELAÇÃO - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - NEGATIVA - IMÓVEL RURAL - ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL INFERIOR AO MÓDULO RURAL - REGIME DE CONDOMÍNIO - VENDA DE QUINHÃO - AUSÊNCIA DE PROIBIÇÃO LEGAL - RECUSA INJUSTIFICADA - RECURSO DESPROVIDO.

- Mostra-se injustificada a recusa do Oficial de Registro de Imóveis em proceder ao registro de escritura pública de compra e venda, quando o negócio jurídico envolve fração ideal de imóvel rural, já constituída e registrada, ainda que a respectiva área seja inferior ao módulo rural. Afinal, não se trata de desmembramento, mas apenas de venda de fração ideal de imóvel em regime de condomínio.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.070445-8/001 - COMARCA DE ALFENAS - APELANTE(S): EMILIO DA SILVEIRA SANTOS

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 4ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

DES. MOREIRA DINIZ
RELATOR

DES. MOREIRA DINIZ (RELATOR)

Cuida-se de apelação aviada pelo Oficial do Registro de Imóveis da comarca de Alfenas contra sentença do MM. Juiz da 1ª. Vara Cível da comarca de Alfenas, que julgou parcialmente procedente a suscitação de dúvida formulada em relação à prática de ato registral apresentado por Edvar Siqueira Marques, sob o fundamento de que "não há óbice ao registro da fração ideal em nome dos adquirentes, porém, não poderá haver divisão desta área, com abertura de matrícula autônoma".

O apelante alega que "apesar do imóvel contar com área total de 10.000m², a fração ideal vendida trata-se de uma área de 2.000m², correspondente à 20% (vinte por cento) do total da área do imóvel, correspondente a 1,00ha"; que, "tratando-se de propriedade rural, a área objeto da compra e venda é inferior ao módulo rural, sendo vedado o registro pela própria lei"; que "como bem determinado pelo art. 991, do provimento 93/2020, do TJMG, é vedado proceder ao registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio geral, caracterizadoras, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos que desatendam aos princípios da legislação civil"; que o módulo rural no Município de Alfenas é de três hectares, e a área rural que se pretende registrar é de 2.000 m²; que deve ser observado o disposto no artigo 65 da lei 4.504/64; que "o módulo rural foi criado para ajudar a política agrária do país, visando estabelecer áreas territoriais ideais para a eficaz exploração, evitando a subdivisão de imóveis rurais em áreas inferiores à necessária para o desenvolvimento produtivo da terra"; que "nos termos do art. 8º da Lei nº 5.868/72, nenhum imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido em área inferior ao módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento"; que, "em consonância com a legislação, foi publicado o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Minas Gerais - Provimento CGJ/MG 93/2020, art. 199 e 991, que também não autoriza a lavratura de escritura pública, em cuja a área seja inferior ao módulo rural"; e que "a pretensão da suscitada, nestes autos, não seria a aquisição de fração ideal indeterminada no todo, mas, outrossim, obter o registro de uma área específica, com metragem fixa e inferior que o módulo rural da região, com marcos/confrontantes bem delimitados, usando o registro da escritura de fração ideal como uma forma de regularização fundiária, o que é vedado pelo sistema de normas legais ligados à matéria".

Há parecer Ministerial (documento 31), pela ausência de motivo para sua intervenção no feito.

Conforme se extrai dos autos, a presente suscitação de dúvida se refere à possibilidade de autorizar o registro de escritura pública de compra e venda de imóvel rural com área inferior ao módulo rural no Município de Alfenas.

No referido título, constam como vendedores Jonatan Geraldo de Souza e sua esposa Andressa Araujo Swerts, e como compradora Juliana Corrêa Veloso.

O Oficial do Registro de Imóveis da comarca de Alfenas sustentou que, apesar do imóvel registrado sob a matrícula 49.396 contar com área total de 10.000m², a alienação envolve uma parte do bem, correspondente a uma área de 2.000m² - 20% do total da área do imóvel rural.

De fato, conforme se verifica da análise da escritura pública de compra e venda, os vendedores pretendem realizar a alienação da "parte ideal que possuem correspondente a 20% (vinte por cento), ou seja, 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) em uma gleba de terras com a área de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) ou 1,00ha, situada neste município de Alfenas MG, no lugar denominado 'Matão', confrontando por seus diversos lados em sua totalidade com propriedades que são ou foram de: Batista Felício dos Santos, Altino Marques dos Santos, Mariana Cristina de Jesus, José Cândido Ribeiro e de sucessores de Milton Fonseca".

Assim dispõe o artigo 65 da lei 4.504/64 (Estatuto da Terra):

"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".

O que se extrai da leitura do referido dispositivo é que o legislador, em prol da efetivação da função social da propriedade e do adequado uso do solo, proíbe a divisão de imóvel rural em área inferior ao módulo rural.

No caso, todavia, não se pretende o desmembramento do imóvel rural, mas apenas a transmissão de fração ideal já constituída e registrada.

Veja-se, aliás, que consta no registro do imóvel - matrícula 49.396 - que, no ano de 2011, o bem foi alienado "ao Sr. Ronan José Vieira (...), e Jonatan Geraldo de Souza (...), pelo valor de R\$10.000,00, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, livro 189 fls. 144, lavrada aos 13 de Maio de 2011 pela Tabeliã do 2º. Ofício local, sendo que Ronan José Vieira e s/m adquirem a fração de 80% do imóvel e Jonatan Geraldo de Souza adquire a fração de 20% do imóvel".

O que se percebe, portanto, é que o imóvel já estava em regime de condomínio, sendo certo que os pretensos vendedores buscam tão somente transferir a parte que lhes cabe do imóvel. Ou seja, haverá apenas a substituição de condôminos proprietários.

O imóvel permanecerá em regime de condomínio, inclusive com uma única matrícula para a totalidade da área - 10.000m² (matrícula 49.396), sem a ocorrência do desmembramento vedado pelo ordenamento jurídico, repito.

Ainda que a fração ideal do imóvel seja inferior ao módulo rural, o que se constata é que a respectiva fração já está devidamente constituída e registrada, permanecendo incluída na matrícula que envolve a totalidade do imóvel.

Quanto ao Provimento Conjunto nº. 93/2020, que institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, basta dizer que não há como afirmar que a venda da fração ideal do imóvel caracterizaria, de modo irregular, de loteamentos ou desmembramentos que desatendam aos princípios da legislação civil; mesmo porque não se trata de desmembramento, repito, mas apenas de alienação de fração ideal que já estava devidamente constituída e registrada desde o ano de 2011.

Dessa forma, considerando que a escritura pública de compra e venda não caracteriza o desmembramento do imóvel, mas tão somente a transmissão de fração ideal do bem constituída e registrada desde 2011, não se verifica óbice legal para que se proceda ao registro do título.

Com tais apontamentos, nego provimento ao recurso.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Custas, pelo apelante; isento, por força de lei.

DES. ANA PAULA CAIXETA - De acordo com o Relator.

DES. RENATO DRESCH - De acordo com o Relator.

SÚMULA: NEGARAM PROVIMENTO