

Processo: 1.0000.21.113468-9/001
Relator: Des.(a) Moacyr Lobato
Relator do Acórdão: Des.(a) Moacyr Lobato
Data do Julgamento: 23/09/2021
Data da Publicação: 23/09/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ESCRITURA PÚBLICA DE ESTREMAÇÃO DE IMÓVEL RURAL. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO PERMITIDO. REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA.

- O artigo 65 da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) veda a divisão de imóvel rural em área inferior ao módulo.

- Diante da não comprovação, pela parte interessada, de que o imóvel rural estaria inserido em uma das exceções legais, deve ser mantida a sentença que negou o pedido de registro da escritura pública de estremação.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.113468-9/001 - COMARCA DE BUENO BRANDÃO - APELANTE(S): BENEDITA MARGARIDA DO PRADO - APELADO(A)(S): BUENO BRANDAO CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS REPRESENTADO(A)(S) POR MARIA CECÍLIA DA SILVA VILASBOAS ALVES - OFICIALA INTERINA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. MOACYR LOBATO
RELATOR

DES. MOACYR LOBATO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação interposta por BENEDITA MARGARIDA DO PRADO contra a sentença proferida pela MMª Juíza de Direito da Comarca de Bueno Brandão (doc. de ordem nº 20) que, nos autos do procedimento de suscitação de dúvida apresentado pela OFICIALA INTERINA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE BUENO BRANDÃO, julgou procedente o pedido de dúvida, para manter o ato de devolução, convalidando a postura da suscitante.

Em suas razões (doc. de ordem nº 35), a apelante sustenta, em síntese, que o presente caso diz respeito à negativa de registro de escritura pública de estremação de imóvel rural, sendo, portanto, ato de natureza jurídica meramente declaratória. Aduz que a lei não incentiva a formação de condomínio, visando sempre que a propriedade seja exclusiva. Argumenta que pretende se retirar de um condomínio existente apenas "no papel", remanescendo todos os demais imóveis rurais com o mesmo "status" atual, ou seja, com área inferior à fração mínima de parcelamento, mas não por ato voluntário. Esclarece que os herdeiros de Antônio Pereira Bueno não são seus condôminos lindeiros, apesar de serem condôminos apenas "no papel" na matrícula do imóvel, não sendo necessária a participação destes no presente ato. Afirma que o CRI já havia registrado a estremação do imóvel do Espólio de Jose Raimundo Aldeírio sem qualquer exigência ou participação dos mencionados herdeiros, razão pela qual não pode ser tratada de forma diferenciada. Ao final, pugna pelo provimento do recurso, para reformar a sentença, autorizando o registro da escritura pública de estremação do seu imóvel rural.

Intimada, a apelada apresentou as contrarrazões de ordem nº 41.

Parecer da d. Procuradoria-Geral de Justiça (doc. de ordem nº 43).

Recurso próprio e tempestivo, estando sem preparo em face da gratuidade de justiça deferida.

Passo a decidir.

Colhe-se dos autos que a presente suscitação de dúvida foi realizada pela Oficiala Interina do Registro de Imóveis da Comarca de Bueno Brandão a requerimento de Benedita Margarida do Prado.

Conforme se infere da inicial, a dúvida surgiu depois que foi encaminhada, ao Cartório de Imóveis, escritura pública de estremação de imóvel rural, lavrada em 27/10/2020, à fls. 181/184v do Livro 112-N, pelo Serviço Notarial de Bueno Brandão, referente à fração ideal constante do imóvel objeto da Matrícula 407, Livro 2-A, fl. 163.

Relata a Oficiala que a mencionada matrícula descrevia, inicialmente, um imóvel dividido, com área de 16,94 ha, situado no bairro Ciganos, Bueno Brandão/MG. Contudo, foram registradas localizações de glebas rurais em condomínio pro-diviso, conforme R-12/407 e R-19/407, sem que tivessem sido inseridas as medidas perimetrais da área remanescente, e ainda, que a pendência objeto de nota de exigência foi no sentido de que o remanescente da matrícula ficaria abaixo da fração mínima de parcelamento, o que seria vedado.

Após o regular processamento do feito foi proferida a sentença recorrida que julgou procedente o pedido de dúvida.

Esses são os fatos.

Como se sabe, o art. 65 da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra), 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."

Certo, ainda, que 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, o art. 186 da CR/88:

"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."

Por outro lado, em hipóteses excepcionais, permite-se que o imóvel rural possua área inferior ao módulo rural.

Ocorre que, no caso específico dos autos, a parte interessada não apresentou documentos aptos a comprovar que o referido imóvel rural estaria inserido em uma das exceções legais.

A propósito, sobre o tema, a jurisprudência deste e. Tribunal:

"APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA - DOAÇÃO - IMÓVEL RURAL - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO PERMITIDO - IMPOSSIBILIDADE - AVERBAÇÃO DO ATO SEM DESMEMBRAMENTO DE MATRÍCULA. - 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 pública ainda que lavrada oficialmente..." (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.048402-8/001, Relator(a): Des.(a) Alexandre Santiago, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 25/06/2021, publicação da súmula em 29/06/2021 - ementa parcial).

"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 - 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).

"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).

Por fim, cumpre ressaltar que, em que pesem as alegações da apelante, em se tratando de condomínio geral, o registro da escritura pública de estremação, com pretensão de localização de área realizada por um dos condôminos deve ter a anuência dos demais, razão pela qual a manutenção da sentença é motivo que se impõe.

Mediante tais considerações, NEGOU PROVIMENTO ao recurso, para manter a sentença recorrida, pelos seus próprios fundamentos.

Custas, na forma da lei.

DES. LUÍS CARLOS GAMBOGI - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. WANDER MAROTTA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"