



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0518.13.003771-7/001  
**Relator:** Des.(a) Mariangela Meyer  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Mariangela Meyer  
**Data do Julgamento:** 01/06/0021  
**Data da Publicação:** 09/06/2021

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OUTORGA DE ESCRITURA PÚBLICA - LOTEAMENTO RURAL IRREGULAR - PORÇÃO INFERIOR AO MÓDULO RURAL - VEDAÇÃO LEGAL - ARTIGO 8º § 3º, DA LEI 5.868/72 - NULIDADE DO NEGÓCIO - PREJUÍZO AO MEIO AMBIENTE - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO - SENTENÇA MANTIDA.

- A Lei nº 5.868/72, em seu artigo 8º, considera nulos os negócios jurídicos relativos a imóveis inferiores ao módulo rural, impedindo, nestes casos, o registro dos respectivos títulos.

- Nesse contexto, não é possível que o Poder Judiciário autorize a outorga de escritura de porção de terra rural inferior ao respectivo módulo, sob pena de compactuar com o loteamento irregular do imóvel rural, em prejuízo do direito fundamental ao meio ambiente sadio e equilibrado.

- Recurso não provido. Sentença mantida.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0518.13.003771-7/001 - COMARCA DE POÇOS DE CALDAS - APELANTE(S): DENISE SHWANTES, JOSE TOMAZ DE OLIVEIRA JUNIOR, MARCIO JOSE DE OLIVEIRA, ANTONIA FELIPE DE OLIVEIRA, MARCIA APARECIDA DE OLIVEIRA MARTINS, DEOVANY MESSIAS MARTINS E OUTRO(A)(S) - APELADO(A)(S): JULIANO CRISTIAN FRANCISCO E OUTRO(A)(S), ANA MARIA JUSTINO FRANCISCO, FERNANDA RAFAELA FRANCISCO

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento ao recurso.

DESA. MARIANGELA MEYER  
RELATORA.

DESA. MARIANGELA MEYER (RELATORA)

## VOTO

Trata-se de recurso de apelação interposto por MÁRCIA APARECIDA DE OLIVEIRA MARTINS E OUTROS em face da sentença de fls. 233/234 proferida pela MMª. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas que, nos autos da "Ação de Outorga de Escritura" ajuizada contra JULIANO CRISTIAN FRANCISCO E OUTROS, julgou improcedentes os pedidos iniciais, condenando os apelantes ao pagamento de custas processuais e de honorários de sucumbência, os quais foram arbitrados em 5% sobre o valor da causa atualizado, suspensa a exigibilidade em razão da gratuidade judiciária deferida.

Inconformados, os apelantes afirmam que o pleito formulado na inicial é semelhante ao de outros proprietários que possuem uma fração ideal dentro da própria matrícula. Dizem que não buscam uma matrícula individualizada.

Salientam que tal pleito foi objeto de apreciação recente pelo TJSP, que reconheceu a possibilidade da pretensão.

Requerem seja dado provimento ao recurso, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido inicial.

Embora devidamente intimados, os apelados não ofertaram contrarrazões recursais.

Relatado, examino e ao final, decido.

Recurso próprio, tempestivo e dispensado o preparo, em razão da gratuidade judiciária deferida na

sentença.

Conheço do apelo, presentes os demais pressupostos de admissibilidade.

Recebo a apelação nos termos do art. 1.012, do CPC.

Cinge-se a controvérsia em se aferir a possibilidade de reconhecer o direito dos ora apelantes à outorga e registro de escritura pública de compra e venda de porção de imóvel na matrícula de uma área maior de propriedade dos apelados, figurando como condôminos da referida terra.

Analisando o caso em apreço, verifico que os recorrentes adquiriram porções de terra inseridas em loteamento irregular, construído em prejuízo ao meio ambiente.

Prova disso é a Recomendação nº 04/2015, emitida pela 3ª Promotoria de Justiça da Comarca de Poços de Caldas, na qual consta que "a existência de loteamento (a exemplo do que ocorre amiúde no Município de Poços de Caldas) e outros empreendimentos imobiliários para fins urbanos, na zona rural, em função da expansão urbana sem planejamento, pode acarretar impactos negativos ao ambiente, como supressão de vegetação, danos à fauna, impermeabilização dos solos, erosão, assoreamentos dos rios, alteração da paisagem, poluição com lixo e esgoto, problemas no sistema viário, edificações em áreas de preservação permanente" - doc. de ordem 16.

Não se pode olvidar que o direito ao meio ambiente sadio e equilibrado é um direito difuso fundamental, cabendo ao Poder Público, em todos os níveis federativos (art. 225, Constituição da República), zelar pela sua preservação.

Nesse contexto, não é possível que o Poder Judiciário compactue com a celebração de negócios jurídicos contrários à adequada preservação do meio ambiente.

Com efeito, é possível verificar dos respectivos contratos de compromisso de compra e venda que as porções de terra adquiridas destinam-se exclusivamente ao uso rural, tendo, a maior delas, 1.020 m².

Ora, o Estatuto da Terra veda a divisão do imóvel rural em parcela inferior ao módulo de propriedade rural (artigo 65), o qual, no Município de Poços de Caldas, é de 20.000,00 m², segundo consta na referida Recomendação do parquet.

A Lei nº 5.868/1972, por sua vez, estabelece que "São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infringjam" o módulo rural mínimo estipulado pelo INCRA e, ainda, impede "os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis" (§ 3º, do artigo 8º).

Sobre o tema, veja a jurisprudência desta Corte Estadual:

"EMENTA: 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 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)"

"EMENTA: APELAÇÃO - REGISTRO PÚBLICO - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA IMÓVEL - LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL JÁ REGISTRADA - AUTORIZAÇÃO MANTIDA.

- É vedada a lavratura de escrituras e o registro de imóveis em área inferior ao módulo rural. Todavia, quando a área já se encontra devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis e individualizada com matrícula própria, deve ser autorizada a lavratura da escritura pública do negócio jurídico que transfere a propriedade do bem ao seu adquirente, bem como o seu respectivo registro. (TJMG - Apelação Cível 1.0106.15.004955-4/001, Relator(a): Des.(a) Ângela de Lourdes Rodrigues, 8ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/12/2016, publicação da súmula em 16/12/2016)"



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Perceba que a simples lavratura de Escritura Pública do negócio jurídico objeto da lide - inferior ao módulo rural - é vedada pela Lei.

Portanto, a pretensão dos recorrentes é manifestamente contrária ao ordenamento jurídico, razão por que deve ser mantida a sentença apelada.

Isso posto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Custas recursais pelos apelantes. Majoro os honorários de sucumbência para 10% sobre o valor da causa atualizado, nos termos do § 11, do artigo 85, do CPC. Suspendo a exigibilidade das verbas de sucumbência, conforme determina o § 3º, do artigo 98, do CPC.

DES. CLARET DE MORAES - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. JAQUELINE CALÁBRIA ALBUQUERQUE - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."