



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.107452-7/001  
**Relator:** Des.(a) Moacyr Lobato  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Moacyr Lobato  
**Data do Julgamento:** 06/07/2023  
**Data da Publicação:** 11/07/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ESCRITURA PÚBLICA 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 compra e venda.

- Recurso não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.107452-7/001 - COMARCA DE CARMO DO RIO CLARO - APELANTE(S): CLAITON SANTOS TEIXEIRA - APELADO(A)(S): ANTONIO DO CARMO SANTANA

## A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada 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)

## V O T O

Trata-se de apelação cível interposta por CLAITON SANTOS TEIXEIRA em face da sentença de ordem n.º 10, proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Carmo do Rio Claro que, nos autos da dúvida suscitada por ANTÔNIO DO CARMO SANTANA, Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Carmo do Rio Claro, julgou procedente a dúvida suscitada para determinar que não seja registrada a escritura pública de compra e venda objeto de exame.

Em suas razões de ordem n.º 15, alega o requerido que a Lei n.º 5.868/72 veda o desmembramento e/ou divisão do imóvel rural em frações menores que as previstas em Lei para determinada região, o que não é o caso dos autos, assinalando que adquiriu fração ideal de imóvel rural sem qualquer tipo de demarcação, criando um condomínio pro indiviso para com o vendedor e pensar o contrário, seria negar o próprio direito de propriedade - de matiz constitucional - privando o proprietário de exercer os poderes inerentes ao domínio, sendo um deles o de livremente dispor de seus bens.

Pontua que na escritura pública de compra e venda não há qualquer delimitação, demarcação, localização, numeração e/ou congênere, havendo apenas a referência à fração ideal negociada, sem qualquer ofensa à Lei e aos regulamentos sobre a matéria, frisando que o Provimento Conjunto 93/2020 da E. CGJMG, que regula os serviços notariais e de registro, traz regulação em seus artigos 986 e 988 que, interpretados em conjunto com o artigo 991, não deixam dúvidas de que o que se veda é o parcelamento/desmembramento/divisão em frações menores que as permitidas em Lei, tanto que o artigo 988 se refere expressamente à planta e memorial descritivo, deixando claro que a individualização/delimitação/localização são vedados, jamais a compra e venda de fração ideal e sem qualquer delimitação.

Defende que a qualificação do proprietário do imóvel como agricultor familiar (que é uma das exceções legais à vedação da alienação - artigo 8º, §4º, III da Lei 5.878, de 1.972), diferentemente do entendimento do douto magistrado de primeira instância, a Lei não diz que é o adquirente quem tem que ser agricultor familiar, tanto é assim que a Lei diz "proprietário", referindo-se àquele que já tem a propriedade de imóvel

rural registrado (já que bens imóveis se adquirem com o registro), portanto, refere-se, no caso, ao vendedor que, conforme qualificação constante da Escritura Pública, é agricultor familiar.

Ao final, requer o provimento do recurso para determinar o registro da escritura de compra e venda.

Contrarrazões pelo desprovimento do recurso (doc. ordem n.º 22).

Os autos foram encaminhados à Douta Procuradoria Geral de Justiça, de onde regressaram com Parecer de ordem n.º 25, opinando pelo desprovimento do recurso.

Recurso próprio e tempestivo, estando devidamente preparado.

Passo a decidir.

Conheço do recurso porque presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Colhe-se dos autos que a presente suscitação de dúvida foi realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Carmo do Rio Claro, em razão de pedido de Claiton Santos Teixeira, de registro de escritura pública de compra e venda de imóvel rural lavrada no 2.º Tabelionato de Alpinópolis/MG, em 04/08/2022, no livro 61-N, fls. 070/071.

Segundo o Sr. Oficial, o título foi qualificado de forma negativa conforme nota devolutiva, salientando que a Serventia Registral se baseou na legislação pátria em vigor, no Provimento Conjunto 93/2020 e em decisão em vigor na comarca proferida nos autos de número 0144.17.003052-8

Esses os fatos.

A Lei nº 4.504/64, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, assim dispõe quanto à indivisibilidade do imóvel rural:

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural. (Regulamento)

§ 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. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido.

No mesmo sentido a Lei nº 5.868/72, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, também determina a observância ao módulo rural:

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.

§ 1º - A fração mínima de parcelamento será:

a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;

b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;

c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D.

§ 2º - Em Instrução Especial aprovada pelo Ministro da Agricultura, o INCRA poderá estender a outros

Municípios, no todo ou em parte, cujas condições demográficas e sócio-econômicas o aconselhem, a fração mínima de parcelamento prevista para as capitais dos Estados.

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica: (Redação dada pela Lei nº 13.001, de 2014)

I - aos casos em que a alienação da área destine-se comprovadamente a sua anexação ao prédio rústico, confrontante, desde que o imóvel do qual se desmembre permaneça com área igual ou superior à fração mínima do parcelamento; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

II - à emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da Lei no 11.326, de 24 de julho de 2006; ou (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município. (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014)

§ 5º - O disposto neste artigo aplica-se também às transações celebradas até esta data e ainda não registradas em Cartório, desde que se enquadrem nas condições e requisitos ora estabelecidos. (Grifo nosso).

Nesse sentido, o art. 186 da Constituição da República:

"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."

E, ainda, o Provimento Conjunto n.º93/2020, que institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais:

Art. 199. A alienação de parte ideal de imóvel rural somente será instrumentalizada pelo tabelião de notas se o imóvel integral possuir todos os documentos necessários a sua alienação e sua área não for inferior ao do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento, prevalecendo a de menor área, bem como se não houver localização, demarcação ou divisão da parte ideal.

Parágrafo único. Se o tabelião de notas verificar que, na realidade, existem fundados indícios de fraude ao disposto no caput deste artigo, de modo a configurar ocupação irregular do solo, recusará a prática do ato mediante nota fundamentada.

(...)

Art. 986. O parcelamento de imóveis rurais respeitará a fração mínima de parcelamento constante do respectivo Certificado de Cadastro do Imóvel Rural, salvo os casos previstos em norma federal.

Art. 987. Nos casos previstos em lei, o parcelamento dependerá, ainda, da prévia aprovação da entidade ou órgão metropolitano ou estadual competente.

Art. 988. O parcelamento será feito com base em planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova de responsabilidade técnica do órgão profissional competente.

(...)

Art. 991. 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.

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.

Aliás, como bem anotado pelo i. Juiz sentenciante, em que pese o interessado tentar demonstrar que o caso se enquadrava na exceção legal do art. 8º, §4º, da Lei 5868/72, certo é que a condição de agricultor familiar é exigida pelo adquirente, não pelo vendedor, assinalando-se que o interessado não comprovou tal situação.

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).

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

Custas, na forma da lei.

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais