



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.24.221838-6/001
Relator: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Relator do Acórdão: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Data do Julgamento: 18/07/2024
Data da Publicação: 19/07/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA - AUTORIZAÇÃO JUDICIAL - ALVARÁ PARA REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA - IMÓVEL RURAL - ÁREA ESTREMADA - REMANESCENTE INFERIOR AO FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE IMÓVEL RURAL - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA CONFIRMADA.

A estremação consiste na possibilidade de o interessado dar limites, divisas, confrontações (estremos) a uma parte ideal de um imóvel, a fim de que a situação registral corresponda à sua realidade fática.

Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios "pro diviso", é cabível a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento de imóvel rural.

Tratando-se de imóvel rural, em que a área remanescente, após a estremação, ficará inferior a fração mínima de parcelamento, o pedido deve ser negado, em face da legislação pátria.

Recurso desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.221838-6/001 - COMARCA DE BUENO BRANDÃO - APELANTE(S): BENEDITA MARGARIDA DO PRADO - APELADO(A)(S): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - INTERESSADO(A)S: AILTON FELIX DA SILVA, ANTONIO MARCOS PEREIRA, LUCIMARA BUENO PEREIRA DO PRADO, LUZIA BUENO PEREIRA, MARCELO BUENO PEREIRA, ROSANGELA BUENO PEREIRA, SANDRA DOS SANTOS PEREIRA VEIGA

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. GILSON SOARES LEMES
RELATOR

DES. GILSON SOARES LEMES (RELATOR)

V O T O

Trata-se de recurso interposto contra a sentença proferida nos autos do Pedido de Autorização Judicial proposto por BENEDITA MARGARIDA DO PRADO, que julgou improcedente o pedido, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, suspensa a exigibilidade em virtude da concessão da gratuidade judiciária (documento n. 74).

A apelante sustenta que se encontra impossibilitada de registrar a partilha de bens com seu ex-marido justamente porque não consegue o registro da escritura pública de estremação, objeto da lide. Afirma que após devidamente intimados, os cinco herdeiros de Antônio Pereira Bueno não se opuseram a pretensão, enquanto somente um herdeiro não se manifestou em tempo hábil, o que atrai a presunção de que também não se opõe ao pedido e não pode ser ignorado. Saliencia que a natureza jurídica da pretensão é meramente declaratória, visando que fiquem estremadas áreas que antes integravam um condomínio comum. Assinala que o direito de propriedade é previsto constitucionalmente, por isso não se pode privar a regularização pretendida. Aduz que a autorização para o registro pretendido atende os princípios norteadores do registro civil, qual sejam dar veracidade, autenticidade e publicidade às situações de fato. Pugna pelo provimento do recurso (documento n. 77).

Sem contrarrazões.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (documento n. 81).

Sem preparo (artigo 1.007, § 1º, do CPC).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A controvérsia a ser apreciada pela instância revisora consiste em decidir se é permitida a expedição de alvará judicial para efetuar o registro de escritura pública de estremação de imóvel rural.

Entende-se por estremação a possibilidade de o interessado dar limites, divisas, confrontações (estremos) a uma parte ideal de um imóvel, a fim de que a situação registral do imóvel corresponda à sua realidade fática.

Ou seja, cuida-se de extinção parcial de condomínio que diz respeito somente à fração da parte interessada, cuja propriedade passará a ter matrícula própria para a área correspondente.

Sobre a pretensão deduzida em juízo, o Provimento Conjunto n. 93/2020 (Código de Normas Registrais), dispõe que:

"Art. 1.149. Nas circunscrições imobiliárias possuidoras de condomínios pro diviso que apresentem situação consolidada e localizada, a regularização de frações com abertura de matrícula autônoma, respeitada a fração mínima de parcelamento de imóvel rural ou a área mínima de lote urbano, tanto na área a ser estremada quanto na remanescente, será feita com a anuência dos confrontantes das parcelas a serem individualizadas.

§ 1º A identificação do imóvel a se regularizar obedecerá ao disposto nos arts. 176, II, 3, e 225 da Lei nº 6.015, de 1973.

§ 2º A posse do proprietário sobre a parcela pro diviso a estremar deve contar, no mínimo, 5 (cinco) anos, permitida a soma do tempo de posse dos proprietários anteriores.

§ 3º Para comprovação do prazo de posse localizada, será suficiente a declaração do proprietário, corroborada pelos confrontantes.

§ 4º Admite-se a estremação requerida por titular de fração ideal não registrada, desde que sejam apresentados ao Tabelionato de Notas o título de propriedade da fração ideal objeto da estremação, bem como a certidão de registro do imóvel em nome do transmitente" (destaquei).

A Lei Federal n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), veda a divisão de imóvel rural em área inferior ao módulo, nos seguintes termos:

"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" (destaquei).

Tendo em vista a ausência de norma expressa que defina o conceito de pequena propriedade rural, a jurisprudência pátria tem adotado o disposto na alínea 'a' do inciso II do artigo 4º da Lei Federal n. 8.629/1993 (Lei da Reforma Agrária), que descreve a pequena propriedade rural como sendo aquela compreendida entre 01 (um) 4 (quatro) módulos fiscais.

Na hipótese em julgamento, verifico que restou incontroverso o fato de que a fração ideal da apelante corresponde a 4,83 hectares (documento n. 02, p. 01).

A propósito, anoto que a matéria em questão foi objeto de procedimento de suscitação de dúvida, instaurado pela Oficiala Interina do Registro de Imóveis de Bueno Brandão, cujo pedido foi julgado procedente para manter o ato de devolução, e confirmado pelo Tribunal em acórdão assim ementado:

"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." (TJMG - Apelação Cível n. 1.0000.21.113468-9/001, Relator(a): Des.(a) Moacyr Lobato, 5ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/09/2021, publicação da súmula em 23/09/2021 - destaquei).

No mesmo sentido, confira trecho do parecer exarado pelo ilustre Promotor de Justiça, por designação do Procurador-Geral de Justiça, Dr. Paulo César de Freitas:

"Ademais, não foi apresentada justificativa legal que permita o parcelamento abaixo da fração mínima permitida em relação aos proprietários Maria Aparecida dos Santos Pereira e Antônio Bueno Pereira.

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

(...)

Desse modo, inviável é o registro do título em análise ante a evidente dissonância com os regramentos a ele aplicáveis.

Outrossim, o registro da escritura pública de estremação, independente de regularização dos imóveis dos herdeiros de Antônio Pereira Bueno, consoante pretende a apelante, mostra-se como solução contrária à própria exegese da lei de registros públicos, que visa atestar a veracidade das relações e garantir a segurança jurídica" (documento n. 81).

Forçoso concluir que, em se tratando de imóvel rural, correta a improcedência do pedido, haja vista que o imóvel, objeto da lide, estar registrado na matrícula n. 407 (documento n. 08, pp. 23/25), e, caso acolhida a pretensão da apelante, é certo que a área remanescente do aludido imóvel, qual seja, 0,8526 hectares, ficará abaixo da fração mínima de parcelamento do solo, o que violaria o disposto no artigo 1.149 do Provimento Conjunto n. 93/CGJ/2020, acima mencionado.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Custas recursais pela apelante, suspensa a exigibilidade (artigo 98, § 3º do CPC).

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."