



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0000.21.054579-4/001 **Númeraço** 5001008-
Relator: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Relator do Acordão: Des.(a) Marcos Henrique Caldeira Brant
Data do Julgamento: 30/06/2021
Data da Publicação: 02/07/2021

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE OPOSIÇÃO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO DE IMÓVEL RURAL - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA MANTIDA.

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 desde que demonstrada a presença dos requisitos previstos na Lei nº 6.766/79.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.054579-4/001 - COMARCA DE SENADOR FIRMINO - APELANTE(S): ABELINO DE OLIVEIRA COELHO - APELADO(A)(S): ARLINDO DONIZETTE DE SOUZA TEOTONIO, GEREMIAS DE OLIVEIRA PASCOAL, MARIA DO CARMO DE OLIVEIRA PASCOAL, NILSON SOARES ALVES ESPÓLIO DE, REPDO P/ INVTE MARIA DO CARMO DE OLIVEIRA PASCOAL, RENATA DA SILVA VIEIRA

A C Ó R D ã O

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

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT

RELATOR.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT (RELATOR)

VOTO

Trata-se de Apelação interposta por Abelino de Oliveira Coelho, contra a sentença (documento eletrônico nº41) proferida pelo MM. Juiz de Direito da Secretaria do Juízo da Comarca de Senador Firmino que, nos autos da "ação de oposição" movida contra Arlindo Donizette de Souza Teotonio e outros, julgou improcedentes os pedidos formulados na inicial. Condenou o Autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa. Contudo, suspenda a exigibilidade dos ônus sucumbenciais em relação ao Autor que litiga sob o pálio da gratuidade judiciária.

Nas razões recursais (documento eletrônico nº48), o Autor/Apelante alega, em síntese: a) que a lei n.º 6.766/79 não se aplica ao caso; b) que deve ser reconhecida sua posse do imóvel, para posterior regularização de sua situação junto ao Cartório de Registro de Imóvel da cidade de Senador Firmino/MG. Por fim, requer seja dado provimento à apelação interposta para reformar a sentença proferida pelo Magistrado primevo.

Contrarrazões pelos Réus/Apelados (documento eletrônico nº 50) em que pugna pelo não provimento à apelação interposta pelo Autor/Apelante.

É o relatório. Decido.

Conheço da Apelação, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia em analisar a possibilidade de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

regularização da posse e propriedade do Autor/Apelante de imóvel que se encontra em processo de inventário dos bens deixados pelo pai dos Réus/Apelados.

Quanto à alegação de que, no caso dos autos, não deve ser aplicada a lei n.º 6.766/79, razão assiste ao Autor/Apelante, vez que o imóvel adquirido pelo Autor/Apelante é rural e a norma supracitada trata do parcelamento do solo de imóveis com fins urbanos.

Nesse sentido, sobre o tema discutido nos autos, se adequa a Lei nº 4.504, de 20 de novembro de 1964, que dispõe sobre o Estatuto da Terra, e assim estabelece:

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. (...)

Compreende-se por módulo rural a área mínima em que se pode fracionar determinado imóvel rural, sendo o referido módulo variável de acordo com cada região.

O fracionamento de imóvel rural para fins de transmissão, a qualquer título, deve observar as normas do Sistema de Cadastro Rural, criado pela Lei nº 5.868/72, que assim dispõe:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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. (...)

§ 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.

No caso dos autos, discute-se a possibilidade de proferir, por meio de decisão judicial, título hábil para o Autor/Apelante regularizar a parte do imóvel que adquiriu, qual seja "um lote vago próprio para construção, de número 02, da quadra F, situado na rua C, do loteamento Bela Vista 2, nesta cidade de Brás Pires/MG, medindo 10,00 metros na frente para a dita rua, 10 metros nos fundos e 25,00 metros nas laterais, encerrando uma área total de duzentos e cinquenta metros quadrados" (documento eletrônico nº8).

Ocorre que conforme órgão EMPRABA, a fração mínima de desmembramento dos imóveis rurais da região é equivalente a 22,00ha (vinte e dois hectares), sendo assim, não há como lavrar e registrar a escritura pública em que se pretende a formalização de negócio jurídico de área inferior ao módulo rural.

Neste sentido, já se manifestou este Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - ESCRITURA DE IMÓVEL - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - IMPOSSIBILIDADE -



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

RECURSO NÃO PROVIDO. Deve ser confirmada a sentença que acolhe a dúvida suscitada pelo Oficial do Tabelionato de Notas, mantendo, por conseguinte, a recusa concernente à lavratura de escritura de imóvel rural cuja área mostra-se inferior ao módulo rural. (TJMG - Apelação Cível 1.0525.14.020615-8/001, Relator(a): Des.(a) Afrânio Vilela, 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/11/2015, publicação da súmula em 20/11/2015)

EMENTA: 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)

Pelo exposto, NEGO PROVIMENTO A APELAÇÃO interposta, mantendo a sentença que julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Custas recursais pelo Autor/Apelante.

Considerando que o art. 85, §11, do CPC preceitua que o Tribunal, ao julgar recurso, deverá majorar os honorários advocatícios anteriormente impostos, ou elevo o percentual anteriormente fixado para 15% (quinze por cento).

Suspensa a exigibilidade do débito em razão de o Autor/Apelante litigar sob o pálio da justiça gratuita.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

DES. PEDRO ALEIXO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."