

Processo: 1.0000.25.053572-1/001
Relator: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Relator do Acórdão: Des.(a) Gilson Soares Lemes
Data do Julgamento: 17/09/2025
Data da Publicação: 24/09/2025

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DÚVIDA REGISTRAL - ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL - ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL - CONDOMÍNIO 'PRO DIVISO' - PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO - IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO - PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA - SENTENÇA CONFIRMADA.

A legislação de regência veda o fracionamento de imóvel rural em área inferior ao módulo mínimo de parcelamento, ressalvadas exceções legais como o condomínio 'pro indiviso', desde que ausente a delimitação territorial ou a individualização das frações.

A atuação do oficial registrador, pautada na legalidade estrita e nos princípios da administração pública, não permite o ingresso de título que vulnera normas de ordem pública, sob pena de legitimar parcelamento irregular do solo rural e comprometer o sistema registral.

Na ausência de prova de que o negócio jurídico insere-se nas exceções legais, autorizadoras do fracionamento em área inferior ao módulo, não pode ser acolhido o pedido de registro.

Recurso desprovido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.25.053572-1/001 - COMARCA DE RIO POMBA - APELANTE(S): THIAGO LIMA VIDIGAL

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 Procedimento de Dúvida suscitado por DÉBORA CRISTINA PIMENTA DINIZ, Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Pomba, a pedido de THIAGO LIMA VIDIGAL, que, sob o fundamento de restarem violadas as normas de parcelamento do solo rural, julgou procedente o pedido (artigo 487, inciso I, CPC), no sentido de manter a nota devolutiva e impedir o registro do título apresentado, bem como condenou o interessado ao pagamento das custas processuais (documentos n. 21/22).

O apelante sustenta que inexistente fraude à Lei de Parcelamento do Solo Rural, uma vez que o objeto do negócio jurídico em discussão não é nenhum imóvel individualizado (com localização, numeração e metragem certa), nem caracteriza outra forma de instituição de condomínio geral.

Afirma que o imóvel está cadastrado junto aos órgãos que regulam o parcelamento do solo rural com área superior à fração mínima de parcelamento (2,0ha) inserida em relação condominial com múltiplos condôminos. Destaca que o ato notarial (escritura) foi lavrado pelo Tabelião de Notas em estrita obediência aos princípios legais (do contrário não teria lavrado o ato por vedação legal).

Assinala que a proibição de divisão e desmembramento de imóvel rural, de maneira a resultar metragem inferior ao módulo mínimo, não importa na sua inalienabilidade, uma vez que poderá ser havido em condomínio, permanecendo indiviso.

Argumenta que deve ser considerada a área total do imóvel para verificação do módulo mínimo de

fracionamento, e não a área da parte ideal transmitida. Pugna pelo provimento do recurso (documento n. 25).

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

Sem contrarrazões.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pela desnecessidade de intervenção ministerial (documento n. 34).

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Trata-se de suscitação de dúvida registral, formulada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Pomba, diante da negativa de registro de escritura pública de compra e venda de fração ideal de imóvel rural, sob alegação de parcelamento irregular do solo.

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.

No Município de Silveirânia é considerado o módulo fiscal a área de 02 (dois) hectares (<https://pro-pgt-incra.estaleiro.serpro.gov.br/pgt/indices-basicos>).

Sendo assim, a controvérsia a ser apreciada pela instância revisora consiste em decidir sobre a legalidade do negócio jurídico, envolvendo a alienação de fração ideal correspondente a 4,1498% de imóvel rural com área total de 4,49 hectares, resultando em fração de aproximadamente 1.860m², dimensão inferior ao módulo rural estabelecido para o município de Silveirânia, qual seja, 20.000m².

Nos termos do artigo 65 da Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra) e do artigo 8º da Lei Federal n. 5.868/1972, é vedado o fracionamento de imóvel rural em áreas inferiores ao módulo rural, excetuadas as hipóteses legalmente admitidas, como é o caso da constituição de condomínio 'pro indiviso'.

Todavia, a admissibilidade dessa exceção ocorre com a ausência da individualização física das frações, sob pena de se configurar parcelamento irregular do solo rural.

A imagem aérea da região, extraída da plataforma Google Maps, revela de forma inequívoca a existência de marcos físicos delimitadores entre as frações ocupadas, evidenciando a configuração de condomínio 'pro indiviso'.

Diante desse quadro, verifico que existem indícios suficientes para demonstrar que a compra e venda em questão não configura condomínio 'pro indiviso', mas sim divisão de fato do imóvel, com delimitação e individualização das frações, em flagrante afronta ao disposto nos artigos 199 e 991 do Provimento n.º 93/CGJ/2020, que veda a alienação de frações ideais com localização e metragem definidas.

O Oficial Registrador, no desempenho da delegação pública, submete-se aos princípios da Administração Pública, inseridos no 'caput' do artigo 37, da Constituição da República, em especial o da legalidade.

Assim, além de não poder atuar contra a lei ou além da lei, somente pode agir segundo o que ela dispõe, entendida em seu sentido amplo, ou seja, resoluções, portarias, etc., desde que possuem natureza de ato normativo.

Nas peculiaridades do caso concreto, evidencio que se revela plausível a recusa do suscitante em admitir o ingresso de título, o qual vulnera normas de ordem pública e de interesse social, especialmente aquelas voltadas à proteção da estrutura fundiária e ao ordenamento territorial.

Nessa linha, a jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça tem reiteradamente assentado que a alienação de frações ideais com delimitação territorial, sem prévia aprovação e regularização urbanística ou rural, caracteriza violação ao sistema registral e ao regime de parcelamento do solo:

"APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA - REJEIÇÃO - MÉRITO - FRAÇÃO IDEAL - REGISTRO - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. - Quando a expedição de ofício não é imprescindível para o desate da demanda, o julgamento da lide sem a sua produção não caracteriza cerceamento de defesa. - É vedado proceder ao registro de venda de frações ideais ou de qualquer forma de instituição de condomínio geral, caracterizadoras, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos que desatendam aos princípios da legislação civil. - Mostra-se juridicamente inviável a alienação e o registro de frações ideais em condomínio comum, dado que a hipótese fere o princípio da continuidade de registro, pedra de toque sob a qual repousa a confiança que a população deposita no sistema de publicidade registral." (TJMG - Apelação Cível n 1.0000.24.386854-4/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 06/11/2024, publicação da súmula em 11/11/2024).

"APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEL. NEGATIVA DE REGISTRO. NEGÓCIO ENVOLVENDO PARCELA IDEAL DE IMÓVEL RURAL, AQUÉM DO MÓDULO MÍNIMO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO. 1. Como regra, se afigura regular a recusa do oficial de registro de imóvel em efetuar o registro de alienação de parcela ideal de imóvel rural, que venha a ser destacado de área já correspondente

ao módulo rural mínimo. Hipótese que não configura a exceção afeta ao denominado condomínio 'pro indiviso', sobre o qual recai a impossibilidade jurídica e fático/corpórea de desmembramento. 2. Recurso desprovido para manter a decisão que acolheu a dúvida.' (TJMG - Recurso Administrativo n. 1.0251.18.002278-1/001, Relator(a): Des.(a) Otávio Portes, CONSELHO DA MAGISTRATURA, julgamento em 18/03/2020, publicação da súmula em 14/08/2020 - destaquei).

Ademais, cumpre ressaltar que não foi apresentada qualquer justificativa legal apta a autorizar o parcelamento da gleba rural, em área inferior à fração mínima de parcelamento.

É certo que, em situações excepcionais previstas em lei, admite-se que a área rural possua extensão inferior ao módulo rural mínimo. Contudo, a parte interessada deixou de instruir o pedido com documentação hábil a comprovar que o imóvel, objeto do título, encontra-se abarcado por alguma das hipóteses excepcionais autorizadoras.

Dessa forma, restando ausentes os requisitos legais para o fracionamento da propriedade rural, e evidenciada a tentativa de transação em descompasso com os parâmetros estabelecidos pela legislação vigente, impõe-se reconhecer a impossibilidade de ingresso do título no fôlio real.

Forçoso concluir que é vedado o registro de alienação de fração ideal de imóvel rural, em área inferior ao módulo mínimo de parcelamento, quando houver indícios de individualização física da gleba, configurando parcelamento irregular do solo, salvo demonstração inequívoca de enquadramento em exceções legais expressamente autorizadas, o que não é caso.

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

Custas recursais pelo apelante, suspensão 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."