



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

17ª CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível nº 0005846-06.2024.8.16.0173 Ap

Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Umuarama

Apelante(s): EDILAINE SOUZA VIEIRA

Apelado(s): 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Umuarama e MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ

Relator: Desembargador Francisco Carlos Jorge

EMENTA– DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE IMÓVEL RURAL COM ÁREA INFERIOR À FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO. MATRÍCULA REGULARMENTE INDIVIDUALIZADA DESDE 1987. DESMEMBRAMENTO ANTERIOR À LEI Nº 5.868/1972. SITUAÇÃO CONSOLIDADA. INEXISTÊNCIA DE NOVO FRACIONAMENTO. NEGÓCIO JURÍDICO SOBRE UNIDADE IMOBILIÁRIA PREEXISTENTE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por terceira interessada contra sentença que julgou procedente dúvida suscitada por Oficial do Registro de Imóveis, reconhecendo como legítima a negativa de registro de alienação fiduciária sobre imóvel rural com área inferior a dois hectares, inscrito em matrícula regular desde 1987, decorrente de desmembramento ocorrido anteriormente à vigência da Lei nº 5.868/1972.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO.

2. Saber se a existência de matrícula individualizada de imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento, e o alegado desmembramento anterior à Lei nº 5.868/1972, afastam a exigência de recusa de registro da alienação fiduciária imposta pela legislação agrária vigente.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A legislação agrária veda o fracionamento de imóvel rural abaixo da fração mínima de parcelamento, excetuadas as hipóteses legais. Contudo, tal vedação dirige-se à constituição de novas unidades e não se aplica à prática de atos jurídicos sobre imóveis já regularmente registrados, cuja origem remonta a período anterior à Lei nº 5.868/1972.

4. Não se mostra admissível o impedimento de registro de alienação fiduciária em garantia sobre imóvel que já se encontra individualizado e inscrito no Registro Imobiliário com a respectiva Matrícula, contando com registros sucessivos, sem impugnação quanto à sua origem ou regularidade por mais de três décadas, ainda que com dimensão inferior ao módulo rural, por não se tratar de registro de qualquer novo desmembramento, mas mera instituição de direito real de garantia sobre o bem já existente.

IV. DISPOSITIVO

6. Apelação Cível à que se dá provimento.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 5.868/1972, art. 8º, § 3º; Lei nº 4.504/1964 (Estatuto da Terra), art. 65; Lei nº 9.514/1997, arts. 22, 26 e 27.

I. RELATÓRIO

Insurge-se a terceira interessada em face de sentença proferida no procedimento de **suscitação de dúvida**, sob nº **0005846-06.2024.8.16.0173**, proposta perante o Juízo da **Vara de Registro Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial** da Comarca de **Umuarama**, a qual julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial Registrador, reconhecendo como legítima a exigência formulada na Nota de Diligência Registral nº 1384/2024, ao fundamento de que o imóvel objeto da matrícula nº 7.585, possui área inferior à fração mínima de parcelamento (2 hectares no Município de Umuarama), sendo vedado seu registro, inclusive para fins de alienação fiduciária, por força do art. 8º da Lei nº 5.868/72 e art. 65, do Estatuto da Terra, não havendo, no caso concreto, norma legal ou exceção que justifique a flexibilização dessa regra, razão pela qual determinou a extinção do processo, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC (mov. 11.1/orig.).

Sustenta, em síntese, restar equivocada a decisão, visto que, embora reconhecida a regularidade da matrícula do imóvel junto ao registro competente desde 1987, com área individualizada inferior ao módulo rural, a sentença manteve indevidamente a exigência cartorária fundada na fração mínima de parcelamento (FMP), desconsiderando que o fracionamento ocorreu em 1966 — antes da vigência da Lei nº 5.868/72 —, havendo escritura pública lavrada à época, além de inscrição no SNCR, CCIR e demais registros rurais atualizados, de modo que a alienação fiduciária objeto do título apresentado não configura novo desmembramento, mas apenas garantia real sobre propriedade já consolidada, pedindo o provimento do recurso reformando-se a decisão, afastando-se a exigência constante da nota de exame nº 1384/2024, com o consequente registro do título e averbação da inexistência de impedimento quanto à FMP na matrícula do imóvel (mov. 59.1/orig.).

O agente local do Ministério Público, apresentou contrarrazões (mov. 26.1/orig.), vindo os autos à esta Corte, abrindo-se vista à recursal, a d. Procuradoria de Justiça, que se manifestou pelo desprovimento do recurso (mov. 16.1/AC), tornando os autos para exame.

Eis, em síntese, o relatório.

II. FUNDAMENTOS

Trata-se de apelação cível interposta em face de sentença — proferida pela magistrada MÁRCIA ANDRADE GOMES — que julgou procedente a dúvida registral, reconhecendo como válida a exigência de recusa ao registro da alienação fiduciária do imóvel por possuir área inferior à fração mínima de parcelamento, inexistindo exceção legal aplicável (mov. 11.1/orig.).

Presentes os pressupostos *extrínsecos* de admissibilidade — tempestividade, preparo, regularidade formal e inexistência de fato impeditivo —, e *intrínsecos* — legitimidade, interesse e cabimento —, merece ser conhecido, portanto, o presente recurso de apelação, com efeito suspensivo, eis que ausente qualquer das hipóteses do § 1º do art. 1.012/CPC.

II.I. BREVE RELATO DOS FATOS

Em 21 de março de 2024, foi protocolada no 2º Serviço de Registro de Imóveis de Umuarama a Cédula de Crédito Bancário nº C40620269-5, que prevê como garantia fiduciária um imóvel rural objeto da matrícula nº 7.585, com área de 1,545 hectares. O registrador indeferiu o pedido de registro por dois motivos principais: (i) a área do imóvel é inferior à fração mínima de parcelamento (2 hectares para o Município de Umuarama), contrariando a legislação agrária; e (ii) a alienação foi realizada sem a participação formal da proprietária do imóvel, EDILAINÉ SOUZA VIEIRA, que apenas teria anuído ao negócio por meio de carta assinada por procuradora, cuja representação não foi comprovada por meio válido.

O registrador verificou que o desmembramento que originou o imóvel ocorreu em 1966, após a entrada em vigor do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), o qual já vedava o fracionamento de imóveis rurais em áreas inferiores ao módulo rural. Assim, entendeu que o imóvel é fruto de desmembramento irregular, situação agravada pela tentativa de registro de alienação fiduciária, que transfere, ainda que resolutamente, a propriedade do bem e pode culminar em sua alienação autônoma em leilão, ferindo normas de ordem pública.

Além disso, destacou que não foi apresentado comprovante suficiente da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), conforme exigido pela Corregedoria-Geral da Justiça. Diante da ausência de exceção legal ou fato que justificasse a flexibilização, o registrador suscitou dúvida ao juízo competente, solicitando decisão sobre a viabilidade do registro (mov. 1.1/orig.).

Após a prolação da sentença que julgou procedente a dúvida registral (mov. 11.1/orig.), a terceira interessada, EDILAINÉ SOUZA VIEIRA interpôs recurso de apelação, sustentando que a matrícula nº 7.585 foi aberta em 1987, de forma regular, e desde então o imóvel vem sendo transferido validamente, sem qualquer questionamento quanto à sua área, que, embora inferior à fração mínima de parcelamento (1,545 ha frente aos 2 ha exigidos em Umuarama), encontra-se consolidada no registro imobiliário, sendo que o desmembramento do imóvel ocorreu em 1966, anteriormente à vigência da Lei nº 5.868/1972, e que havia à época escritura pública e transcrição válidas. Assim, segundo a recorrente, não há que se falar em infração à legislação agrária, pois o fracionamento não foi posterior à norma que instituiu a proibição, pois a operação pretendida não configura novo desmembramento, mas apenas a constituição de garantia real — alienação fiduciária — sobre bem que já integra o patrimônio do devedor, devidamente registrado (mov. 59.1/orig.).

II.II. DO DIREITO

A controvérsia gira em torno da possibilidade de registro de alienação fiduciária sobre imóvel rural com área inferior à fração mínima de parcelamento. A sentença de origem e o parecer ministerial negaram tal possibilidade, sob o fundamento de que a legislação agrária (art. 8º da Lei nº 5.868/1972 e art. 65 do Estatuto da Terra) veda expressamente o fracionamento de imóveis rurais abaixo dos limites mínimos estabelecidos.

Contudo, o exame acurado dos elementos fáticos e jurídicos do caso permite conclusão diversa.

Inicialmente, a suscitação de dúvida configura procedimento de natureza administrativa, desprovido de caráter contencioso, destinado exclusivamente à revisão da qualificação negativa realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis. Trata-se de mecanismo voltado ao controle da legalidade dos atos registrais, sem que haja, propriamente, formação de lide entre as partes.

Pois bem.

O imóvel objeto da controvérsia encontra-se regularmente registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Umuarama sob a matrícula nº 7.585, desde 1987, com origem em transações registradas anteriormente à vigência da Lei nº 5.868/1972. O desmembramento que resultou na atual configuração do imóvel ocorreu, conforme documentos apresentados, em 1966, sendo, portanto, anterior à referida norma. Ainda que vigente à época o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), a ausência de impugnação ao longo de décadas, associada à efetivação de sucessivas transmissões de propriedade regularmente registradas, consolida a situação fática e registral do bem.

Importa ressaltar que a pretensão da parte recorrente não consiste na constituição de nova unidade imobiliária, tampouco na prática de fracionamento territorial em desconformidade com o ordenamento agrário. O que se busca é o registro de uma alienação fiduciária — modalidade de garantia real prevista na Lei nº 9.514/1997 — sobre imóvel já devidamente individualizado no fólio real, com matrícula própria e regular, o que afasta qualquer alegação de afronta direta à legislação de parcelamento rural.

Como ensina Afrânio de Carvalho, o sistema registral brasileiro assenta-se sobre os princípios da publicidade, continuidade e presunção de legitimidade, conferindo fé pública aos atos registrados, os quais produzem efeitos jurídicos até prova em contrário (CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**. 4ª ed. Forense, Rio de Janeiro: 2001. p. 254).

No caso concreto, o imóvel foi devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóvel competente, com abertura de sua matrícula em 20/03/1987, sem qualquer questionamento das autoridades. Não há, portanto, indício de irregularidade formal ou material que justifique a recusa do registro pretendido, sendo certo que a operação atual não se refere a novo fracionamento do solo rural, mas sim à formalização de negócio jurídico sobre unidade consolidada há décadas no sistema registral, e ainda que se reconheça a relevância da proteção ao meio ambiente e à regularidade fundiária, tais objetivos não devem ser perseguidos em detrimento da segurança jurídica e da função garantista do registro imobiliário, especialmente quando ausente qualquer indício de fraude ou burla à legislação agrária vigente.

Além disso, é necessário reconhecer que a própria interpretação majoritária da legislação agrária, consolidada em precedentes de corregedorias e tribunais especializados em matéria registral, afasta a incidência da vedação da fração mínima de parcelamento nos casos em que não há divisão ou desmembramento do imóvel, como na hipótese dos autos. O impedimento previsto no art. 8º da Lei nº 5.868/1972 e no art. 65 do Estatuto da Terra dirige-se especificamente à constituição de novas unidades autônomas inferiores ao módulo rural, não se aplicando às situações em que o imóvel já está consolidado e regularmente registrado com matrícula própria.

Nesse sentido, é preciso destacar o entendimento sedimentado pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo:

“O óbice legal, como se vê, não está na alienação de imóvel rural com área inferior à do módulo, mas no desmembramento ou na divisão do imóvel rural, em área inferior à do módulo, e desde que daí decorra violação ao Estatuto da Terra. [...] A Lei 4.504/65 estabelece que ‘o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural’. [...] Não ocorrendo divisão ou desmembramento do imóvel rural em novas unidades, não há violação ao módulo de parcelamento rural [...] Inexiste infringência ao módulo rural na venda de parte ideal porque não há divisão nem desmembramento do imóvel rural.” (Recurso Administrativo 85.474/2014, São Bento do Sapucaí, Rel. Des. Elliot Akel, DJ 07/08/2014).

Também é entendimento de outros Tribunais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO PÚBLICO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. RELATIVIZAÇÃO. MATRÍCULA DO

IMÓVEL JÁ ABERTA. MERA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE. EXERCÍCIO PLENO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. RECURSO PROVIDO. - **Deve ser autorizada a lavratura e o registro da escritura de compra e venda de imóvel rural que apenas transfere a propriedade do bem eis que, a despeito ter área inferior ao módulo rural, trata-se de imóvel já individualizado e com matrícula aberta no competente cartório de registro de imóveis** (TJ-MG - AC: 50011823520218130430, Relator.: Des.(a) Moacyr Lobato, Data de Julgamento: 10/03/2023, Câmaras Especializadas Cíveis / 21ª Câmara Cível Especializada, Data de Publicação: 13/03/2023).

Não se pode olvidar que o registrador é fiscal da legalidade dos atos apresentados para registro, conforme impõe o art. 28 da Lei nº 6.015/1973. Todavia, a legalidade deve ser analisada à luz do princípio da proporcionalidade e da razoabilidade, bem como em consonância com a segurança jurídica. Impedir a prática de atos sobre imóvel consolidado no sistema registral há mais de três décadas, sem qualquer iniciativa de desconstituição da matrícula, representa medida excessiva e desproporcional, que compromete o pleno exercício do direito de propriedade, protegido constitucionalmente (art. 5º, XXII, da CF/1988).

Cabe destacar que o registro da alienação fiduciária não caracteriza fracionamento do imóvel. Trata-se de constituição de um direito real de garantia que, embora implique a transmissão da propriedade resolúvel ao credor fiduciário, não altera a individualização da unidade registral nem modifica sua dimensão física. O imóvel permanece íntegro sob a mesma matrícula, sem que haja qualquer desmembramento ou divisão territorial, razão pela qual não há afronta às normas de parcelamento do solo rural.

Ademais, exigir a prévia regularização dominial retroativa de imóveis cujas matrículas foram abertas e mantidas sem objeção por mais de 30 anos é medida que ofende o princípio da boa-fé objetiva e o dever de proteção da confiança legítima, pilares do ordenamento jurídico moderno. A eventual invalidade do ato originário não foi suscitada por nenhum órgão competente e, por consequência, não pode servir de obstáculo absoluto à prática de novos atos jurídicos fundados em registro público em vigor.

Diante disso, entendo que a negativa de registro da alienação fiduciária não se sustenta diante da realidade consolidada da matrícula nº 7.585 e da natureza jurídica do ato pretendido. A exigência imposta pelo registrador deve ser afastada, autorizando-se o registro do título apresentado.

III. CONCLUSÃO

ANTE AO EXPOSTO, **dou provimento** à apelação interposto pela interessada, nos termos da fundamentação supra.

É o voto.

Acordam os Desembargadores da 17ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em DAR PROVIMENTO ao recurso interposto pela interessada, nos termos do voto do relator.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Francisco Cardozo Oliveira, sem voto, e dele participaram Desembargador Francisco Carlos Jorge (relator), Desembargadora Substituta Elizabeth De Fátima Nogueira Calmon De Passos e Desembargador Tito Campos De Paula.

Curitiba, 09 de julho de 2025


FRANCISCO CARLOS JORGE
RELATOR

