



PROCESSO Nº 0002826-79.2021.8.19.0059 (Tipo “014”)

PROCESSOS RELATIVOS ÀS DECISÕES PROFERIDAS PELOS JUÍZES DE REGISTROS PÚBLICOS

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE SILVA JARDIM

INTERESSADO: MARILENE DE OLIVEIRA MARON

INTERESSADO: FERNANDO HENRIQUE DA SILVA FREIRE

RELATOR: DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES

RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de Dúvida instaurado pela Oficial do Cartório do OFÍCIO ÚNICO DE SILVA JARDIM, a partir do requerimento de registro de duas escrituras de compra e venda, referentes à fração de 8/56 avos do imóvel rural descrito na Matrícula 194, conforme a seguir especificado (fls. 03/18, acompanhada dos documentos de fls. 19/53):

- Escritura lavrada no 1º Ofício de Silva Jardim, em 20.12.1990, em que figuram como outorgante vendedor JOSÉ MIGUEL DE ARAUJO e sua mulher, e, como outorgada compradora MARILENE DE OLIVEIRA MARON,
- Escritura lavrada pelo 17º Ofício de Notas da Capital, em 10.11.2021, em que figura como outorgante vendedor MARILENE DE OLIVEIRA MARON, e como outorgado comprador FERNANDO HENRIQUE DA SILVA FREIRE.

A Oficial esclarece que adiou o registro pretendido, por entender tratar-se de desmembramento irregular da área, estando impedida de efetuar o registro da alienação de frações ideais, por disposições legais e normativas.

Os interessados apresentaram impugnação às fls.58/63 (acompanhada dos documentos de fls. 64/71), buscando esclarecer a cadeia dominial e a repartição do imóvel em frações, a título de herança, afirmando a viabilidade dos registros pretendidos.

O Ministério Público opinou pela procedência da Dúvida (fls.76/77).

A sentença de fls. 79/80 julgou procedente a Dúvida.

Irresignados, os interessados interpuseram recurso às fls. 94/101.

Parecer da d. Procuradoria de Justiça às fls. 185/189, no sentido de desprovimento do recurso, mantendo-se a sentença de procedência da Dúvida.





À fl. 166, os interessados veiculam manifestação no sentido da desistência do recurso, o que foi homologado à fl. 194.

Assim, os autos subiram ao Conselho da Magistratura em sede de reexame necessário, tendo sido redistribuído a novo relator, na forma do artigo 23, § 2º, do RICM (fl.201).

É o Relatório. Inclua-se em pauta para julgamento.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES
Relator



PROCESSO Nº 0002826-79.2021.8.19.0059 (Tipo “014”)

PROCESSOS RELATIVOS ÀS DECISÕES PROFERIDAS PELOS JUÍZES DE REGISTROS PÚBLICOS

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE SILVA JARDIM

INTERESSADO: MARILENE DE OLIVEIRA MARON

INTERESSADO: FERNANDO HENRIQUE DA SILVA FREIRE

RELATOR: DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES

Duplo Grau de Jurisdição. Serviço Registral. Dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do Ofício Único de Silva Jardim. Requerimento de registro de duas escrituras de compra e venda de fração de imóvel rural. Ato obstado diante de indícios de parcelamento irregular do solo. Sentença de procedência da Dúvida. Encaminhamento dos autos ao E. Conselho da Magistratura, por imposição do artigo 48, § 2º da LODJ. Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça pela confirmação da sentença. Desmembramento irregular de propriedade rural. Impossibilidade do registro de título que tenha por objeto fração de terreno inferior ao módulo rural estipulado para a região. Inteligência dos artigos 65 da Lei nº 4.504/64 e artigo 8º da Lei 5.868/72, bem como do artigo 1.334 do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça. Sentença que se confirma, em sede de reexame necessário.

A C Ó R D ã O

A C O R D A M os Desembargadores que integram o CONSELHO DA MAGISTRATURA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, por unanimidade, em confirmar a sentença, em sede de reexame necessário, nos termos do voto do Relator.

Consoante relatado, no caso em exame, objetivam os interessados o registro de duas escrituras de compra e venda – sendo a primeira a venda de JOSÉ MIGUEL DE ARAUJO e sua mulher, em favor de MARILENE DE OLIVEIRA MARON, e a segunda, de Marilene em favor de FERNANDO HENRIQUE DA SILVA FREIRE –, referentes à fração de 8/56 avos de determinado o imóvel rural.





O imóvel cuja fração se pretende transferir encontra-se descrito e caracterizado na matrícula 194 da seguinte forma:

Matrícula Nº 194 Data: 28 de dezembro de 1982.

IMÓVEL: "Uma data de terras situada em Aldeia Velha, Quarteis, 2º Distrito deste Município com 85, (oitenta e cinco) braças de testada, tirada da data de 340 (trezentos e quarenta) - hoje representada por seu remanescente, com 4.515,00m de extensão por 187,00m de largura, braças, que faz testada no rio Aldeia Velha, e divide por um lado com terras dos herdeiros de Marcelino José da Costa, hoje herdeiros de Luiz Augusto Victor, por outro lado com terras de propriedade de Quitéria Martins Machado. Cadastrada no Incra sob o nº 520.047.005.0

De tudo que dos autos consta, verifica-se que a hipótese é de indícios de desmembramento irregular de imóvel, que impõe ao Oficial Registrador a adoção de medidas específicas previstas pelo Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial, que assim dispõe:

Art. 1.334. Os oficiais de registro de imóveis são obrigados, sob pena de caracterizar falta disciplinar, a fiscalizar o uso de escritura de compra e venda de fração ideal, com formação de condomínio civil, como instrumento de viabilização da criação de loteamentos irregulares ou clandestinos, e de burla à lei de parcelamento do solo, o que poderá ser depreendido não só do exame do título apresentado para registro, como também pelo exame dos elementos constantes da matrícula.

§ 1º. Para cumprir o disposto no caput, os registradores deverão dedicar especial atenção às sucessivas alienações de diminutas frações ideais de um determinado imóvel, muitas vezes em percentual idêntico, e nas quais os adquirentes não guardam relação de comunhão ou de identidade entre si, tais quais parentesco ou amizade.

§ 2º. Suspeitando o oficial da formação de loteamento irregular ou clandestino, ou de burla às normas legais que regulam o parcelamento do solo, pela via transversa da escritura de compra e venda de fração ideal, deverá comunicar o fato à Corregedoria Geral da Justiça, ao Ministério Público e à Prefeitura Municipal da Comarca, para que adotem as providências cabíveis, sendo certo que a omissão no cumprimento desta diligência o sujeitará à apuração de responsabilidade disciplinar.

§ 3º. A comunicação prevista no parágrafo anterior deverá expor os fatos e os fundamentos que levaram o oficial a identificar, no





apresentado para inserção no fôlio real, uma forma de loteamento irregular ou clandestino, ou de burla às normas legais que regulam o parcelamento do solo, e será instruída com os seguintes documentos:

- I – cópia do título apresentado para registro;
- II – cópia do inteiro teor da matrícula;
- III – cópia de eventual convenção de condomínio registrada; e
- IV – quaisquer outros documentos que entender necessários para a instrução da comunicação.

§ 4º. A comunicação enviada à Corregedoria Geral da Justiça deverá observar os requisitos previstos no parágrafo anterior, acrescida da comprovação de cópia da comunicação encaminhada ao Ministério Público e à Prefeitura Municipal da Comarca.

§ 5º. Convencido o oficial de que a venda da fração ideal se faz em burla da legislação de loteamentos, deverá exigir o cumprimento dos requisitos legais para a inserção do título no registro imobiliário e, em não sendo atendida a exigência, negará registro ao título. Nesta última hipótese, não concordando a parte com a exigência formulada ou com a negativa de registro do título, poderá suscitar dúvida ao juízo de registros públicos competente.”

No presente caso, conforme se extrai da certidão acostada às fls. 47/48, observa-se que o imóvel foi dividido e transferido a pessoas diversas, inicialmente a herdeiros do proprietário, em razão do registro de Formal de Partilha, observando-se que, posteriormente, alguns deles alienaram sua fração a terceiros, evidenciando-se a situação de desmembramento irregular, em afronta à legislação aplicável à espécie.

Desta forma, agiu corretamente o Oficial Registrador ao obstar o registro das escrituras públicas de compra e venda, visto que a ele cabe zelar pela segurança jurídica das transações imobiliárias.

Não fosse o bastante, cabe também ressaltar que, segundo o Oficial, constata-se a ocorrência de (re)parcelamento de lotes menores do que o módulo rural do município, ferindo, então, o disposto no artigo 8º da Lei 5.868/72 – que criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural –, que assim prevê:

Art. 8º Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do artigo Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural pode ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo





calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixada 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 no presente artigo, não podendo os Cartórios de Notas lavrar escrituras dessas áreas nem serem tais atos transcritos nos Cartórios de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade de seus respectivos titulares.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a alienação da área se destine 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.

§ 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.

Confira-se, outrossim, o que preconiza o artigo 65 da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra):

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

Transcreve-se, por importante, as lições do Professor Toshio Mukai sobre o tema:

“Se um imóvel rural perdeu suas características de exploração a extrativa vegetal, pecuária ou agro-industrial, deverá ele obedecer





condições para o loteamento para fins de sítios de recreio ou núcleos urbanos: atender ao art. 53 da Lei nº 6.766/79 e ser incluído, por lei municipal, em zona de expansão urbana. Sem tais condições, o parcelamento será ilegal, incidindo sobre os responsáveis as sanções penais do art. 50 da lei retromencionada, uma vez que, desde a Lei nº 6.766/79, não pode mais ser autorizada a implantação de loteamento para sítios de recreio ou núcleos urbanos na zona rural.”

(MUKAI, Toshio. Direito urbano-ambiental brasileiro. São Paulo: Dialética, 2000, p. 119-120, 133 e 296).

Nesta ordem de ideias, como bem destacado no parecer da douta Procuradoria-Geral de Justiça (fls. 182/189), *“é cediço que em termos de Registros Públicos há de se respeitar a mais estrita legalidade, não podendo o Oficial Registrador adentrar no mérito do pedido de registro, sendo-lhe possível apenas cotejar as exigências legais com os documentos que lhe são apresentados.”*

Saliente-se, por fim, que tal decisão não importa em fulminar o direito da parte interessada, que poderá veicular sua irresignação através das vias ordinárias, em processo no qual se admitirá ampla dilação probatória.

Ante o exposto, voto no sentido de se manter a sentença, em sede de reexame necessário.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES
Relator