

Processo: 1.0000.24.280308-8/001
Relator: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Relator do Acórdão: Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro
Data do Julgamento: 16/10/2024
Data da Publicação: 17/10/2024

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO REGISTRAL - PROCEDIMENTO DE DÚVIDA - DOAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL - INOBSERVÂNCIA DO MÓDULO RURAL - PARCELAMENTO IRREGULAR DO SOLO CARACTERIZADO - REGISTRO DA ESCRITURA - IMPOSSIBILIDADE - DÚVIDA JULGADA PROCEDENTE.

- Consoante o disposto no Provimento Conjunto Nº 93/2020, que codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, é vedado proceder ao registro de transmissão de propriedade de fração ideal de imóvel que caracterize, de modo oblíquo e irregular, o desmembramento.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.280308-8/001 - COMARCA DE MONTE BELO - APELANTE(S): MARIA MADALENA RUELA - APELADO(A)(S): OFÍCIO DO 2º TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE MONTE BELO (MG)

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO
RELATOR

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO (RELATOR)

VOTO

Trata-se de Apelação Cível interposta por MARIA MADALENA RUELA, contra a sentença proferida pelo Juízo da Comarca de Monte Belo, nos autos do Procedimento de Dúvida suscitado pela Oficial do 2º Tabelionato de Notas da Comarca de Monte Belo, ante a desconformidade da apelante com a negativa da lavratura da escritura pública de doação de fração ideal de imóvel, em que esta figura como parte.

A sentença (ordem n. 16), mantida em sede de embargos declaratórios (ordem n.29) julgou procedente a dúvida suscitada para reconhecer a existência de fato impeditivo, pela estreita via administrativa, na lavratura da escritura pública.

Insurge-se a apelante contra a ratificação da recusa da lavratura da escritura pública de doação alegando, em resumo, que a matrícula objeto da escritura já existia desde 31/03/2005, tratando-se de agricultora familiar, nos termos da exceção prevista no § 4º, inciso III, do artigo 8º, da Lei 5.868/72.

Argumenta que a matrícula com área de 01,36,00 hectare foi aberta em 2005, sendo que, neste caso, não há que se falar em impedimento da escritura, nos termos da jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Consigna tratar-se de doação de 50% da propriedade, vigorando o sistema de condomínio, visto que a adquirente recebeu uma fração da matrícula, exceção esta também permitida pelo egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Por tais razões, requer o provimento do recurso para declarar a nulidade da sentença que deixou de analisar a exceção legal suscitada, por se tratar a adquirente de agricultora familiar; e, no mérito, que seja a dúvida julgada improcedente, declarando a inexistência de impedimento para lavratura da escritura pública, aplicando-se a exceção legal prevista, levando-se também em conta a existência da matrícula em 31/03/2005, e a manutenção do imóvel em condomínio, exceções previstas em lei.

Não foram apresentadas contrarrazões.

A Procuradoria de Justiça deixou de se manifestar no feito, nos termos da petição de ordem nº 45.

Do necessário, é o relatório.

DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

A apelação é cabível, foi interposta tempestivamente, e a apelante recolheu o preparo, cumprindo as

exigências do art. 1.010, do CPC. Destarte, presentes os pressupostos de admissibilidade, CONHEÇO DO RECURSO em seus regulares efeitos devolutivo e suspensivo.

DO MÉRITO

Consta dos autos que em 13/07/2020, a apelante solicitou a lavratura de escritura pública de doação de fração ideal, com área a ser transferida na proporção de 50% da área de 01,3600ha, fruto da matrícula n. 5003, do CRI de Monte Belo/MG. Contudo, em 13/07/2020, houve a expedição de nota devolutiva, com a exigência de que, dado o disposto no art. 65, do Estatuto da Terra, existia fato impeditivo da serventia em lavrar escrituras públicas com área menor que o módulo rural, ou seja, 03,00,00ha.

Não se conformando a apelante com a negativa da Oficial, esta suscitou dúvida, nos moldes do art. 198 e seguintes da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), sob o fundamento de que houve irregularidades na abertura da referida matrícula, pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Belo, uma vez que a matrícula foi aberta com área menor que o módulo rural permitido.

Conforme relatado, a dúvida foi julgada procedente para manter a negativa de lavratura da escritura.

Pois bem.

De início, cumpre citar o Provimento Conjunto Nº 93/2020, que codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro:

Art. 199. A alienação de parte ideal de imóvel rural somente será instrumentalizada pelo tabelião de notas se o imóvel integral possuir todos os documentos necessários a sua alienação e sua área não for inferior ao do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento, prevalecendo a de menor área, bem como se não houver localização, demarcação ou divisão da parte ideal.

(...)

Art. 991. É vedado proceder ao registro de venda de frações ideais, com localização, numeração e metragem certa, ou de qualquer outra forma de instituição de condomínio geral, caracterizadoras, de modo oblíquo e irregular, de loteamentos ou desmembramentos que desatendam aos princípios da legislação civil.

Nesse norte, o citado dispositivo do Provimento tem o evidente intuito de conferir efetividade às normas que regulamentam o parcelamento do solo rural, notadamente o art. 65, da Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra) e o art. 8º, da Lei n. 5.868/1972 (cria o Sistema Nacional de Cadastro rural), que assim dispõem:

Lei n. 4.504/1964

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.

§ 3º No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhes facilitem o numerário para indenizar os demais condôminos.

§ 4º O financiamento referido no parágrafo anterior só poderá ser concedido mediante prova de que o requerente não possui recursos para adquirir o respectivo lote.

§ 5º Não se aplica o disposto no caput deste artigo aos parcelamentos de imóveis rurais em dimensão inferior à do módulo, fixada pelo órgão fundiário federal, quando promovidos pelo Poder Público, em programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, cujos beneficiários sejam agricultores que não possuam outro imóvel rural ou urbano.

§ 6º Nenhum imóvel rural adquirido na forma do § 5º deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido.

Lei n. 5.868/1972

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.

§ 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 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.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica:

I - aos casos em que a alienação da área destine-se 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;

II - à emissão de concessão de direito real de uso ou título de domínio em programas de regularização fundiária de interesse social em áreas rurais, incluindo-se as situadas na Amazônia Legal;

III - aos imóveis rurais cujos proprietários sejam enquadrados como agricultor familiar nos termos da Lei no 11.326, de 24 de julho de 2006; ou

IV - ao imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município.

§ 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.

Tais dispositivos legais, por sua vez, asseguram que a propriedade rural atenda à sua função social, posto que, nos termos do art. 186, da CF, a função social é cumprida quando atende, entre outros requisitos, ao aproveitamento racional e adequado do solo.

Constata-se, pois, que o citado art. 8º, da Lei n. 5.868/1972, confere efetividade a uma das facetas da função social da propriedade, na medida em que obsta a utilização inadequada do solo rural.

No caso em apreço, a apelante objetiva a lavratura de doação de fração ideal com área a ser transferida na proporção de 50% da área de 01,3600ha, fruto da matrícula n. 5003, do CRI de Monte Belo/MG.

Para tanto, alega que a matrícula objeto da escritura já existia desde 31/03/2005 e que se trata de agricultora familiar, nos termos da exceção prevista no § 4º, inciso III, do artigo 8º, da Lei 5.868/72, não havendo que se falar em impedimento da lavratura da escritura, nos termos da jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Consigna, ainda, tratar-se de doação de 50% da propriedade, vigorando o sistema de condomínio, visto que a adquirente recebeu uma fração da matrícula, exceção esta também permitida.

Inicialmente, com relação à alegação de tratar-se a apelante de agricultora familiar, a parte não apresentou nenhuma prova neste sentido, o que afasta sua pretensão, nos termos da jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PRELIMINAR - NULIDADE DA SENTENÇA - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO - REJEIÇÃO - ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO - IMÓVEL INFERIOR AO MÓDULO RURAL - AGRICULTOR FAMILIAR - AUSÊNCIA DE PROVA DA CONDIÇÃO - LAVRATURA - IMPOSSIBILIDADE.

- A fundamentação sucinta, desde que suficiente para embasar a decisão, não acarreta a nulidade do julgado.

- Não existe irregularidade na decisão se nela não são enfrentados todos os argumentos trazidos pela parte, o que não pode ocorrer é o não pode deixar de analisar aquilo que possa desfazer a sua conclusão.

- O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural (Estatuto da Terra, art. 65, "caput").

- Se cabe ao autor a prova do fato constitutivo do seu direito (CPC, art. 373, inciso I), a ausência dessa prova implica na improcedência do seu pedido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.076816-2/001, Relator(a): Des.(a) Ramom Tácio, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 10/05/2023, publicação da súmula em 12/05/2023)

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ESCRITURA PÚBLICA 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 compra e venda.

- Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.107452-7/001, Relator(a): Des.(a) Moacyr Lobato, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 06/07/2023, publicação da súmula em 11/07/2023)

Ademais, não há como prover o pedido da apelante com base na alegação de que o imóvel constitui condomínio e foi registrado desde 2005, uma vez que, mesmo se mantido o condomínio, no caso específico dos autos, não foi respeitada a área total do imóvel para registro da doação.

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL - ALIENAÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS A TERCEIROS - FRAÇÃO IDEAL INFERIOR AO MÓDULO RURAL - ESTABELECIMENTO DE CONDOMÍNIO PRO INDIVISO - POSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO.

- Não existe no ordenamento jurídico pátrio impedimento ao registro de escritura pública de compra e venda de imóvel em que ocorra a alienação de fração ideal inferior ao módulo rural, desde que respeitada a formação de um condomínio pro indiviso, respeitando a área total do imóvel em comunhão o limite legal para registro, bem como a finalidade e natureza da área rural.

- "A proibição de divisão e desmembramento dos terrenos rurais, de sorte a resultar metragem inferior ao módulo mínimo, não importa na sua inalienabilidade, uma vez que poderão ser eles havidos em condomínio, permanecendo indivisos (REsp 174.080/BA, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 26/10/1999, DJ 13/12/1999, p. 153)" (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.205179-9/001, Relator(a): Des.(a) Rinaldo Kennedy Silva, 16ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 19/10/2022, publicação da súmula em 20/10/2022) (destaquei)

Nesse norte, considerando que a área da matrícula desrespeita o módulo mínimo calculado, a questão no que diz respeito à irregularidade perpetrada pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Belo perpassa pela análise do presente procedimento.

Ora, é notório que se há uma irregularidade na base da matrícula que se pretende a lavratura da escritura pública de doação, a qual foi registrada em módulo inferior ao permitido, esta deverá ser resolvida antes de se buscar formalizar a escritura da doação de parte do imóvel.

Nesse contexto, o direito à propriedade invocado pela apelante não tem o condão de legitimar a inobservância do módulo rural fixado por lei para a região, pois, como cediço, não há no nosso ordenamento jurídico direito absoluto e tampouco hierarquia entre normas constitucionais.

Logo, o exercício do direito à propriedade assegurado na Constituição Federal não pode implicar violação à função social da propriedade, porquanto o aproveitamento adequado do solo também constitui um imperativo constitucional.

Por todo o exposto, não merece reparo a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada, ratificando a recusa da lavratura da escritura de doação pretendida pela apelante.

Destarte, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO e condeno a apelante ao pagamento das custas recursais.

É como voto.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARARAM PROVIMENTO AO RECURSO"