



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

18ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLORIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901 - E-mail: 18CC@tjpr.jus.br

Recurso: 0001354-12.2023.8.16.0106 Ap

Classe Processual: Apelação Cível

Assunto Principal: Diligências

Apelante(s): • REGINALDO ALVES DE SOUZA
• LUCIANA LEONARDO FARIAS DE SOUZA

Apelado(s): • ANTONIO ORCENI CARNEIRO
• MALLET CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DE IMÓVEIS

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. NEGATIVA DE REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE PROPRIEDADE RURAL. APELANTE QUE BUSCA REGISTRAR A VENDA DE PARTE IDEAL DE IMÓVEL RURAL. IMÓVEL COM ÁREA INFERIOR AO MÓDULO RURAL. ART. 65 DO ESTATUTO DA TERRA E ART. 8º DA LEI 5.868/1972. IMPOSSIBILIDADE DE DESMEMBRAMENTO OU DIVISÃO DA ÁREA. HIPÓTESE QUE NÃO SE ENQUADRA DENTRE AS EXCEÇÕES QUE VIABILIZAM O FRACIONAMENTO INFERIOR AO MÓDULO RURAL. RECURSO DESPROVIDO.

A Lei nº. 4.504/1964 (Estatuto da Terra), a qual regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola, quando aborda a subdivisão de lotes de colonização, expressamente dispõe, em seu art. 65, que *“O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural”*.

No mesmo sentido é o disposto na Lei nº. 5.868/1972, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, o qual prevê que, para fins de transmissão de imóvel rural, seu desmembramento não pode ser inferior ao módulo calculado ou fração mínima, sendo nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto no texto legal.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº. 0001354-12.2023.8.16.0106, da Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial da Comarca de Mallet, em que é **Apelante** LUCIANA LEONARDO FARIAS DE SOUZA e REGINALDO ALVES DE SOUZA e **Apelado** MALLET CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL DE IMÓVEIS.

I – RELATÓRIO

Trata-se de procedimento de Suscitação de Dúvida instaurado pelo Registro de Imóveis da Comarca de Mallet, ante a apresentação de Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel rural, que resultou na emissão de nota devolutiva (Diligência Registral nº. 365/2023), negando registro da referida escritura (mov. 1.1).

Após as tramitações legais, sobreveio sentença (mov. 18.1), nestes termos:

III – DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a suscitação de dúvida, no sentido de se INDEFERIR o registro na matrícula de nº 45 do CRI de Mallet da escritura lavrada em 26/07/2023 no Serviço Distrital de Paulo Frontin referente à venda de uma área de terras rural de 1.066 m² (parte de uma área maior de 94.552,06 m², localizada em outra área ainda maior que mede 255.510,00 m², objeto da matrícula nº 45 do CRI da Comarca de Mallet) por JOÃO CORDEIRO SOBRINHO e sua esposa IVONE MORAIS CORDEIRO em favor de REGINALDO ALVES DE SOUZA e sua esposa LUCIANA LEONARDO FARIAS DE SOUZA, por ser a área em questão menor que a estabelecida como fração mínima de parcelamento de módulo rural e por não ser hipótese das exceções previstas em lei.

Tendo em vista a procedência da dúvida submetida à apreciação, CONDENO o interessado ao pagamento das custas, nos termos do art. 207 da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

IV – DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Tendo em vista a sujeição da atividade notarial ao princípio da legalidade e dado que o imóvel rural não pode ter área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento é defeso ao tabelião lavrar escritura pública de compra e venda de imóvel fora dos limites legais. Oficie-se ao Serviço Distrital de Paulo Frontin (responsável pela lavratura da escritura pública de mov. 1.4) com cópia da presente sentença para que tome ciência.

2. Após o trânsito em julgado, oficie-se ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Mallet para que tome ciência e cumpra o disposto no art. 203, inciso I, da Lei 6.015/1973.

Irresignada, a parte requeria interpôs recurso de apelação (mov. 29.1), em cujas razões sustenta, em síntese:

a) “Com a formalização da escritura pública objeto da controvérsia não se pretende a subdivisão da área, com fração inferior ao mínimo legal, pois na área em questão, já foi formado condomínio, não se pretendendo o desmembramento da área de terceiro”;

b) “A compra e venda levada a registro apenas substitui o vendedor do condomínio em questão”;

c) “Não há pecha de formalização de loteamento irregular, nem a formação de chacrinhas. O que se pretende é, única e exclusivamente, a transmissão inter vivos, que é de propriedade dos apelantes”;

d) “O imóvel seguirá com a sua metragem original, havendo apenas a substituição de condôminos, sem a ocorrência de desmembramento, além de que, na escritura de compra e venda todos os condôminos anuíram”.

Pugnou, ao final, pelo conhecimento e provimento do recurso.

A parte autora apresentou contrarrazões no mov. 35.1.

Com vista (mov. 8.1), a Procuradoria-Geral de Justiça apresentou manifestação se pronunciado pelo desprovimento do recurso (mov. 11.1).

É a breve exposição.

II - VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO:

O recurso foi tempestivamente ofertado e preenche os demais requisitos de admissibilidade, razão pela qual deve ser conhecido.

Denota-se dos autos que a parte apelante apresentou para registro em Cartório do Registro Civil de Imóveis de Mallet, a escritura pública de compra e venda, datada de 26/07/2023, lavrada no livro 062, folha 141, no Serviço Distrital de Paulo Frontin (mov. 1.4), por meio da qual vende uma parte de terra medindo 1.066,00 m² (um mil e sessenta e seis metros quadrados), dentro da área de 94.552,06 m² (noventa e quatro mil e quinhentos e cinquenta e dois metros e seis centímetros quadrados), que por sua vez encontra-se dentro de área maior de 255.510,00 m² (duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos e dez metros quadrados), situado na Colônia Santana, Município de Paulo Frontin.

A Diligência Registral nº. 365/2023 negou a realização do registro requerido, sob o argumento de que a área transmitida é inferior à fração mínima de parcelamento de 20.000,00 m² e que não consta nenhuma informação de que o imóvel servirá para anexar a outro imóvel contíguo, com supedâneo no art. 8º, §3º da Lei nº. 5.868/1972 e art. 689 do Código de Normas do Foro Extrajudicial da CGJ /PR (mov. 1.9).

Conforme relatado, a sentença julgou procedente a suscitação de dúvida e indeferiu o registro na matrícula (mov. 18.1).

Destarte, cinge-se a controvérsia recursal à possibilidade de registro de escritura pública de compra e venda de parte ideal de área inferior à fração mínima de parcelamento na matrícula de imóvel rural.

Adianta-se que não merece reforma a sentença.

Isso porque, a Lei nº. 4.504/1964 (Estatuto da Terra), a qual regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola, quando aborda a subdivisão de lotes de colonização, expressamente dispõe, em seu art. 65, que “*O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural*”.

No mesmo sentido é o disposto na Lei nº. 5.868/1972, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, o qual prevê que, para fins de transmissão de imóvel rural, seu desmembramento não pode ser inferior ao módulo calculado ou fração mínima, sendo nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto na lei, nos seguintes termos:

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. (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 28.8.2001)

Sobre o tema, ensina ACÁCIO REBOUÇAS, citado por VALMIR PONTES:

*“O art. 65 da Lei n. 4.504 de 1964, é de ordem pública. **Tem por fim evitar a proliferação de minifúndios antieconômicos, impedindo a divisão da gleba rural em quinhões de área menor que a prevista para o módulo, ainda que para cessar o condomínio entre co-proprietários. Depois da vigência da Lei n. 4.504, de 1964, o direito do condômino à divisão, assim como o direito do proprietário ao fracionamento sofrem a restrição do respeito ao módulo rural.** Todos os imóveis rurais são objeto de cadastro, permitindo a lei que cadastrem, individualmente, as partes ideais de cada herdeiro, como se houvesse divisão em desacordo com o módulo constante desse mesmo cadastro. **Impede o registro de escritura de divisão de imóvel rural o seu fracionamento em área inferior ao módulo regional**” (ac. de 8 nov. 1976 do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, rel. Acácio Rebouças, RT, 495:96). “**Depois do advento da Lei n. 4.504, de 1964, o direito do condômino à divisão, assim como o direito do proprietário ao fracionamento, passaram a sofrer a restrição do respeito ao módulo rural**” (ac. de 27 jun. 1977 do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, rel. Acácio Rebouças, RT, 506:117)”. (grifou-se)*

Além disso, o imóvel não se enquadra dentre exceções que viabilizam o fracionamento inferior ao módulo rural, conforme previsto no §5º, artigo 65, do Estatuto da Terra e §4º, do art. 8º da Lei 5.868/1972, quais sejam, na hipótese de fracionamento fixado por órgão fundiário federal, anexação a prédio rústico confrontante, regularização fundiária, propriedade de agricultor familiar, ou incorporação do imóvel à zona urbana do Município.

Assim, considerando o módulo rural mínimo no município de Paulo Frontin, é vedado ao Cartório de Registro de Imóveis o registro de escritura pública de compra e venda de parte ideal de imóvel rural abaixo do módulo permitido pela legislação, que no presente caso é de 20.000 m².

A propósito, ressalvadas as devidas particularidades, já decidiu esta Colenda Câmara Cível:

*APELAÇÃO CÍVEL – PROCEDIMENTO DE DÚVIDA – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DA PARTE INTERESSADA – REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE IMÓVEIS – **REGISTRO DE TRANSFERÊNCIA DE FRAÇÃO INFERIOR AO MÓDULO RURAL – IMPOSSIBILIDADE – INTELIGÊNCIA DO ART. 65 DA LEI Nº 4.504/1964 E ART. 8º DA LEI Nº 5.686/1972 – HIPÓTESE QUE AUTORIZA O NOTÁRIO À RECUSA AO REGISTRO – ART. 689, §1º - ART. 689, §1º, DO CÓDIGO DE NORMAS DA CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ - FORO EXTRAJUDICIAL** – TESE DE CONDOMÍNIO E AUSÊNCIA DE IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS – NÃO ACOLHIMENTO – DOCUMENTOS DOS AUTOS QUE NÃO SUPORTAM TAIS ALEGAÇÕES – DÚVIDA ADEQUADA AOS FATOS E PROVAS TRAZIDOS AOS AUTOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0001816-56.2020.8.16.0208 - Paranaguá - Rel.: DESEMBARGADORA DENISE KRUGER PEREIRA - J. 19.07.2021) (grifou-se)*

Por fim, como bem pontuado pelo ilustre Procurador de Justiça em seu parecer (mov. 11.1), fazendo remissão à manifestação de mov. 15.1: “*cabendo ao interessado solicitante, não ao registrador, demonstrar que o seu pleito se enquadra entre as hipóteses excepcionais autorizativas*”.

Ante o exposto, voto pelo desprovimento do recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

Incabível a aplicação do art. 85, § 11 do CPC, tendo em vista que não foram arbitrados honorários pelo juízo *a quo*.

III - DECISÃO:

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 18ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de REGINALDO ALVES DE SOUZA, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de LUCIANA LEONARDO FARIAS DE SOUZA.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Marcelo Gobbo Dalla Déa (relator), com voto, e dele participaram Desembargadora Denise Kruger Pereira e Desembargador Vitor Roberto Silva.

Curitiba, 21 de junho de 2024

Des. MARCELO GOBBO DALLA DEA

Relator