



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, N° 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: SS Sala: 04

## DECISÃO N° 17

**Autos nº 0148994-69.2019.8.13.0000**

EMENTA: COMARCA DE SANTA RITA DE CALDAS. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL EXTRAÍDA DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. CONDOMÍNIO PRO INDIVISO. RESPEITO AO MÓDULO CALCULADO PARA O IMÓVEL OU À FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO. LEI FEDERAL 4.504/1964, ART. 65. LEI FEDERAL 5.868/1972, ART. 8°. PROVIMENTO 260/CGJ/2013, ARTS. 172, 687, 883 E 890. LEI COMPLEMENTAR ESTADUAL N° 59/2001, ART. 65, INCISO I. MERO SUBSÍDIO. ARQUIVAMENTO.

Vistos *etc.*

Trata-se de consulta formulada pelo Diretor do Foro da Comarca de Santa Rita de Caldas, MM° Juiz de Direito *Raphael Ferreira Moreira*, na qual solicita orientação desta Corregedoria-Geral de Justiça sobre possibilidade de registro de escritura pública de alienação de fração ideal, extraída de fração ideal de imóvel rural. Narra que "*a área total da gleba é de 6,18,35 ha e o alienante (José Antônio de Souza) é proprietário da fração ideal correspondente à 17,053449% da área, sendo certo que está alienando 16,1720709%, permanecendo, portanto, com 0,881379%*". Aponta suposta contradição entre os artigos 172 e 888 do Provimento CGJ n° 260/2013 (evento n° 3187749).

**É o relatório.**

**Decido.**

A disciplina da ocupação e desdobramento da terra no ordenamento jurídico brasileiro confere tratamento diferenciado entre o solo urbano e o rural.

As leis que regulamentam a área mínima a ser observada pelos imóveis rurais assim estabelecem:

### **Lei Federal n° 4.504/1964 (Estatuto da Terra)**

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

§ 1° 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 facultem 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.

(sem grifo no original)

#### **Lei Federal nº 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.

(sem grifo no original)

Por sua vez, o Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, observa os preceitos e limites previstos na legislação retro transcrita, *verbis*:

Art. 172. A alienação de parte ideal de imóvel rural somente será instrumentalizada pelo tabelião de notas se o **imóvel integral** possuir todos os documentos necessários à 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.**

Parágrafo único. Se o tabelião de notas verificar que na realidade existem fundados indícios de fraude ao disposto no caput deste artigo, de modo a configurar ocupação irregular do solo, recusará a prática do ato mediante nota fundamentada.

(sem grifo no original)

Art. 883 **O parcelamento de imóveis rurais respeitará a fração mínima de parcelamento constante do respectivo Certificado de Cadastro do Imóvel Rural, salvo os casos previstos em norma federal.**

(sem grifo no original)

Art. 890. O desmembramento poderá não atender às dimensões mínimas estabelecidas em norma federal ou municipal se o imóvel for urbano, **ou à fração mínima de parcelamento se o imóvel for rural**, desde que o imóvel resultante se destine à anexação com o imóvel vizinho, quando então referidas dimensões ou fração mínima deverão ser atendidas, observando-se, nesses casos, o seguinte:

I - no caso de imóvel urbano, o projeto de desmembramento será aprovado pelo município;

II - o requerimento de averbação de desmembramento mencionará a finalidade de anexação e o número da matrícula do imóvel vizinho;

III - a averbação de desmembramento será feita com menção à finalidade de anexação sem abertura de novas matrículas;

IV - a averbação de desmembramento será feita com menção à finalidade de anexação com abertura de nova matrícula para a área remanescente, ao passo que a área a ser anexada será objeto de nova matrícula no momento da unificação.

Parágrafo único. **Em todos os casos, o imóvel remanescente deverá permanecer com área igual ou superior ao mínimo estabelecido em lei.**

(sem grifo no original)

Neste diapasão, ressalvadas as exceções legais, nenhum imóvel rural poderá ter área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento, de modo que os Oficiais e Tabeliães devam

se abster de praticar atos que envolvam imóveis fora dos referidos limites.

Assim, para que ocorra a divisão do imóvel com a extinção do condomínio, ou o seu desmembramento, é necessário que cada um dos imóveis surgidos da divisão ou desmembramento tenha área igual ou superior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento.

Entretanto, para as frações ideais pertencentes aos condôminos, não há se falar em limite legal, desde que a área total do imóvel em comunhão respeite os limites mínimos fixados, conforme expresso no suso transcrito artigo 172, *caput*, do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Isso porque, no condomínio "*pro indiviso*", o estado de indivisão permanece, havendo comunhão fática e jurídica, sem delimitação da área pertencente a determinado condômino.

Sobre a fração ideal, esclarece o artigo 687 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 687. Considera-se parte ou fração ideal a resultante do desdobramento da titularidade do imóvel em partes não localizadas, de modo a permanecerem contidas dentro da área original.

§ 1º. Nas matrículas e transcrições já existentes, a menção à titularidade de imóveis com base em valores e quantidade de área não localizada dentro de um todo maior será, se possível, convertida em percentuais e frações ideais.

§ 2º. Nos novos registros que constituam condomínios comuns ou gerais, os quinhões devem ser expressos em percentuais ou frações.

Em síntese, nos termos da regulamentação supracitada, para haver alienação de fração ideal de imóvel rural é necessário que a área do imóvel integral respeite os limites legais, bem como não pode haver localização, demarcação ou divisão da parte ideal, não havendo óbice à lavratura de escritura e registro de imóvel em condomínio "*pro indiviso*", desde que respeitado o módulo calculado para o imóvel ou a fração mínima de parcelamento. Nesses casos, os condôminos possuirão fração, não localizada, sobre a integralidade do imóvel, o qual permanecerá *indiviso*, em matrícula única.

Nesse sentido, precedente desta Casa Corregedora nos autos do processo SEI nº 0145016-21.2018.8.13.0000 (evento nº 1841847).

Outrossim, confira-se trecho de aresto do e. Tribunal de Justiça de São Paulo:

A dúvida, a despeito dos r argumentos da interessada, é procedente, de modo que a recusa do Oficial de Registro de Imóveis deve ser mantida.

Pretende-se o registro da alienação da fração ideal correspondente a 5% da “unidade condominial de garagem” situada no andar térreo do Edifício Barão de Piracicaba, localizado na Rua Barão de Piracicaba, nº 878, Santa Cecília, objeto da matrícula nº 12.427, do 2º Registro de Imóveis.

Colhe-se da certidão da matrícula acostada às fls. 12, que o imóvel foi adquirido por diversas pessoas, dentre elas os ora alienantes, constituindo-se o regime de condomínio previsto no Código Civil então vigente (art. 623), mantido no em vigor (art. 1314 e seguintes).

Franciso Eduardo Loureiro lembra que duas são as principais características básicas do condomínio:a) a cotitularidadedominial

sobre uma mesma coisa; e b) o regime jurídico de cotas ou partes ideais sobre a coisa, cabendo a cada condomínio uma fração ou percentagem sobre o todo, sem que o direito incida sobre uma parte fisicamente determinada (Código Civil Comentado, Manole, 2ª Ed., págs. 1273/1274).

Consta da Av. 01 da matrícula a fração de cada proprietário sobre o todo, sendo que a Noel Luiz Alterman e sua mulher Celia Alterman foi destinada a fração ideal de 5% sobre o todo.

É certo que, de acordo com o art. 1.314, do Código Civil, o condômino pode alienar sua fração ideal a terceiros independentemente do consentimento dos demais condôminos. Contudo, não pode, antes de operada a divisão da coisa comum (CC 1320), alienar parte localizada do imóvel como se fosse certa de determinada, pela simples razão de que ela pertence a todos.

Portanto, poderiam os condôminos Noel Luiz Alterman e sua mulher Celia Alterman alienar sua fração ideal de 5%, mas não a parte certa e localizada do imóvel consistente na “unidade condominial de garagem”.

Esta, mesmo depois da instituição do condomínio na forma da Lei nº 4.591/64 sobre o imóvel (R.02), continuou a pertencer, na proporção fixada na Av.01, a todos os condôminos, assim como todas as demais unidades autônomas discriminadas na Av. 03, da matrícula.

Ora, pertencendo o imóvel ou a fração ideal ele a outras pessoas além daqueles que constaram no título como titular de domínio, sem o comparecimento de todos os demais no ato de alienação ocorre quebra da continuidade, na medida em que não coincidem os que constam do título como alienantes e no registro como titulares de domínio.

Afrânio de Carvalho, ao cuidar do princípio da continuidade, explica-o da seguinte forma:

“em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente” (Registro de Imóveis, Editora Forense, 4ª Ed., p. 254).

Na mesma linha, Narciso Orlandi Neto, in Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 55/56, bem observa que:

“No sistema que adota o princípio da continuidade, os registros têm de observar um encadeamento subjetivo. Os atos têm de ter, numa das partes, a pessoa cujo nome já consta do registro. A pessoa que transmite um direito tem de constar do registro como titular desse direito, valendo para o registro o que vale para validade dos negócios: *nemo dat quod non habet*”.

A Lei nº 6.015/73 cuida do princípio da continuidade nos arts. 195 e 237, *in verbis*:

“Art. 195 – Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.”; e

“Art. 237 – Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.”

Deste modo, correto a recusa do 2º Oficial de Registro de Imóveis, por faltar a anuência de todos os demais proprietários do imóvel para a alienação em questão.

Posto isso, julgo procedente a dúvida suscitada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, cuja recusa fica mantida.

((TJSP; Dúvida **0033023-45.2011.8.26.0100**; Juiz de Direito Gustavo Henrique Bretas Marzagão; Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros

Ressalte-se que aos notários, cumpre zelar pelo cumprimento da legislação, inclusive por meio de orientação às partes sobre as consequências de se adquirir um bem imóvel em condomínio "*pro indiviso*".

Ademais, deve-se evitar, sobremaneira, a prática de atos notariais e registrais que envolvam supostas frações ideais, mas que, na verdade, caracterizam verdadeiros parcelamentos irregulares do solo, inclusive mediante recusa da prática do ato, conforme dispõe o supracitado artigo 172, parágrafo único, do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Isto posto, oficie-se à Direção do Foro da Comarca de Santa Rita de Caldas, com o encaminhamento desta decisão e do precedente citado, como forma de subsídio para solução da questão apresentada, com apoio no artigo 65, inciso I, da Lei Complementar nº 59/2001.

Após, arquivem-se os autos e lance-se a presente decisão no banco de precedentes.

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte, 26 de janeiro de 2020.

*Aldina Soares de Carvalho*

*Juíza Auxiliar da Corregedoria*

*Superintendente Adjunto dos Serviços Notariais e de Registros*



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 06/02/2020, às 20:03, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3237459** e o código CRC **B68DD3D3**.