



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais



Processo nº 67808/CAFIS/2014

Natureza: CONSULTA

Consulente: Tabeliã do 2º Ofício de Notas da Comarca de Passa Tempo

Consultado: Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais

Excelentíssimo Senhor Juiz Auxiliar da Corregedoria,

Cuida-se de CONSULTA formulada pela Tabeliã do 2º Ofício de Notas da Comarca de Passa Tempo, Sr.^a Márcia Maria Teixeira Gonçalves Pinto, perante esta Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais.

A consulente informa que está com dificuldade de interpretar o artigo 172, *caput*, do 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, e solicita esclarecimentos desta Casa Corregedora.

Esclarece que formulou consulta junto ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca, o qual lhe orientou a buscar orientação na Corregedoria.

Acostou os documentos de fls. 4/8.

É o relatório.

O artigo 172, *caput*, do Provimento nº 260/CGJ/2013 estabelece, *in verbis*:

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. (grifos apostos).

A fim de elucidar a questão, necessário trazer à colação a legislação federal que deu azo ao referido artigo, *in verbis*:

Lei Federal nº 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. (Regulamento)

§ 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.

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

§ 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. (grifos apostos).

A legislação federal estabelece tamanho mínimo para os imóveis rurais, os quais não poderão ter área inferior ao módulo rural ou à fração mínima de parcelamento.

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 existe limite legal, desde que a área total do imóvel em comunhão respeite os limites acima, conforme expresso no artigo 172, *caput*, do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Isso porque, no condomínio *pro indiviso*, há comunhão fática e jurídica e não pode haver delimitação da área pertencente a determinado condômino; permite-se fazer menção apenas à fração ideal do todo.

Cada um dos adquirentes possuirá uma fração ideal sobre todo o imóvel, o qual permanecerá indiviso, em matrícula única, até que os condôminos optem por extinguir a comunhão pactuada.

Nesse sentido, cumpre trazer à colação o ensinamento do civilista Caio Mário da Silva Pereira, *in verbis*:

"Dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. (...) A cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta. Cada cota ou fração não significa que a cada um dos co-proprietários se reconhece a plenitude dominial sobre um fragmento físico do bem, mas que todos os comunistas têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados contudo na proporção quantitativa em que concorre com os outros co-proprietários na titularidade sobre o conjunto." (Instituições de Direito Civil, 18. ed. Rio de Janeiro, Forense, 2003, v. 4, p.175/176).

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 artigo 172, parágrafo único, do Provimento nº 260/CGJ/2013, que dispõe, *in verbis*:

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.

DIANTE DO EXPOSTO, o parecer é no sentido de que, nos termos do artigo 172, *caput*, do Provimento nº 260/CGJ/2013, para haver alienação de fração ideal de imóvel rural é necessário que a área deste, ou seja, do imóvel

E/




Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais



integral respeite os limites legais, bem como que não pode haver localização,
demarcação ou divisão da parte ideal.

À elevada consideração e deliberação de Vossa Excelência.

Belo Horizonte, 27 de maio de 2014.

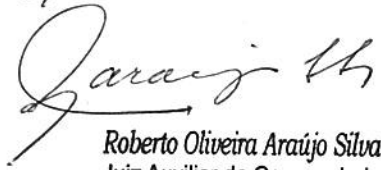

Kênia Cristina Fonseca
Técnica Judiciária

Vistos, etc...

Acolho integralmente a
manifestação de fls. 40/111 v

Opõe-se a sustentação e ao
diretor do foro, remetendo-lhes
cópias.

BAH 28/05/14.



Roberto Oliveira Araújo Silva
Juiz Auxiliar da Corregedoria