



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ  
R Pref Rosaldo Gomes M Leitão, S/N - Bairro CENTRO CÍVICO - CEP 80530-210 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

## DECISÃO Nº 5147085 - GC

SEI!TJPR Nº 0037832-93.2020.8.16.6000  
SEI!DOC Nº 5147085

### **SEI 0037832-93.2020.8.16.6000**

1) Trata-se de expediente iniciado em decorrência de deliberação do Juiz Corregedor do Foro Regional de Fazenda Rio Grande da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, nos autos 13796-59.2019.8.16.0038/Projudi, nos seguintes termos:

*“1. Trata-se de dúvida suscitada pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de Fazenda Rio Grande em atendimento ao requerimento da parte interessada.*

*Extrai-se dos autos que o Serviço Registral de Fazenda Rio Grande contesta o pedido de registro da escritura de compra e venda lavrada em 08/06/2018, às fls. 157/159, do Livro 1356-N, do 8º Ofício de Notas da Comarca de Curitiba, por meio da qual foi alienada parte ideal do imóvel objeto da matrícula nº 759 daquele Serviço Registral.*

*Argumenta o mencionado delegatário que o registro da escritura implicaria em violação à regra insculpida no Provimento 276/2018, da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, uma vez que a parte ideal alienada possui dimensão inferior à fração mínima de parcelamento prevista no Certificado de Cadastro Rural.*

*2. Prescreve o artigo 198 da Lei de Registros Públicos que o Oficial, ao lhe ser apresentado documento para registro, poderá suscitar dúvida ao juízo competente para dirimi-la.*

*Dispõe o Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, no artigo 689 que ‘sob pena de responsabilidade, o Notário não poderá lavrar, no caso de desmembramento, escrituras de parte de imóvel rural se a área desmembrada e a remanescente não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento impressa no certificado de cadastro correspondente’.*

*Por seu turno, o § 2º do mesmo dispositivo prescreve que ‘a cessão ou alienação de parte ideal é permitida desde que não caracterize tentativa de burla à lei, o que será examinado pelo notário com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, etc. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do juiz corregedor do foro extrajudicial’.*

*Como prevê o Código de Normas, a alienação ou cessão de fração ideal, negócio jurídico firmado entre as partes, em regra, é permitida.*

*Vê-se, no mais, que o objetivo das normas acima transcritas é de evitar que qualquer imóvel rural tenha dimensão inferior à fração mínima de parcelamento indicada no CCIR. A finalidade precípua, portanto, é a de impedir parcelamento irregular do solo.*

No caso em exame, verifica-se que o imóvel rural objeto da matrícula de nº 759 (mov. 19.1) possui um total de 88.330,00 (oitenta e oito mil trezentos e trinta) metros quadrados, situado no local denominado Areia Branca, no município de Mandirituba.

Ainda, verifica-se que o imóvel objeto da referida matrícula já foi fracionado em partes ideais, as quais, inclusive, foram objeto de registro, conforme R-06, R-07, R-08, R-09 e R-11, sendo a última formalizada em dezembro de 2017 (mov. 19.1).

A questão que suscitou a presente dúvida refere-se à possibilidade, ou não, de se registrar a alienação de 'fração ideal correspondente a 13.000,00 (treze mil) metros quadrados [...] havido pela vendedora, por força dos termos constantes do R-07 da referida matrícula' (mov. 19.1).

No caso em análise, como se verifica a matrícula nº 759-R-07, datado de 21/09/2007, Zeli Salete Coelho adquiriu parte ideal correspondente a 13.000,00 (treze mil) metros quadrados do imóvel e, neste momento, pretende alienar essa área para Christian Van Den Eeden Leite. Isto é, a atual proprietária da parte ideal pretende alienar a totalidade do seu bem, nas suas exatas dimensões, sem subdividi-lo.

Importante frisar que até setembro de 2019 vigorava a Instrução Normativa nº 16/2017, que autorizava a formação de condomínio em áreas inferiores à fração mínima de parcelamento, desde que mantida a matrícula original do imóvel, bem como a alienação de áreas relativas à fração ideal do imóvel em condomínio.

Contudo, referida Instrução Normativa foi revogada por força da decisão nº. 4387707- GC que assim dispôs: '2.3) Assiste razão aos requerentes ao ressaltarem que as exceções legais ao parcelamento do imóvel rural em partes inferiores ao módulo rural 'não abarcam a subdivisão por 'parte ideal' ou 'fração ideal'(art. 2º da IN 16/2017) e que a expressão 'não pode recusar' no art. 3º, pode dar azo a interpretações equivocadas; 2.4) Portanto, a fim de evitar conflitos interpretativos que possam levar a implantação indevida de loteamentos com finalidade urbana na zona rural ou à ocorrência de outros fracionamentos em desrespeito ao módulo rural, acolho a proposição e revogo a Instrução Normativa 016/2017, de 08/11/2017, desta Corregedoria da Justiça'.

Nada obstante mencionada revogação, salvo melhor juízo, não restou expressa a questão relacionada àquelas frações ideais inferiores ao módulo rural já consolidadas, isto é, já levadas a registro quando assim ainda era permitido, como é o caso em análise.

Nesse aspecto, é importante destacar que, ainda que seja vedado o parcelamento do solo em área inferior ao módulo rural, as referidas frações ideais de terreno já consolidadas possuiriam valor econômico.

Desse modo, considerando interesse geral, tendo em vista a possibilidade de existência de inúmeros bens em situação semelhante neste Foro Regional, bem como a abstração do objeto, nos termos do artigo 21, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, formalize-se Consulta, por meio do Sistema SEI, à Corregedoria da Justiça, acerca da possibilidade de alienação das frações ideais abaixo do módulo rural já consolidadas por ocasião da vigência da Instrução Normativa 16/2017.

3. Suspenda-se o trâmite dos presentes autos até a superveniente resposta à Consulta, a qual deverá ser oportunamente juntada neste expediente.

4. Cientifiquem-se os interessados" (sic, ID 5117963).

2) A Assessoria Correicional do Foro Extrajudicial lançou parecer sobre o tema enfatizando que:

*“II. Da análise da situação concreta apresentada, verifica-se que efetivamente há lacuna normativa sobre a possibilidade ou não da transferência de frações ideais rurais, legalmente constituídas por ocasião da exceção criada pela Instrução Normativa 16/2017. Assim, o tema em voga foi extensivamente tratado pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Luiz Cezar Nicolau, Corregedor da Justiça, no SEI 0076854-95.2019.8.16.6000, pelo qual concluiu-se pela revogação da normativa mencionada, bem como pela suspensão dos efeitos dos §§ 1º e 2º do art. 589 do CNFE.*

*Pela Decisão 4387707, o Corregedor da Justiça determinou então que: 1) O imóvel rural não é divisível em áreas inferiores à Fração Mínima de Parcelamento, salvo as exceções legais; 2) Devem ser adotadas as providências necessárias a fim de evitar parcelamentos irregulares, inclusive quanto aos condomínios; e 3) Caso permaneça dúvida acerca da possibilidade de lavrar e registrar instrumentos que envolvam áreas inferiores a Fração Mínima de Parcelamento, poderá o Agente Delegado suscitar dúvida ao Juízo da Vara de Registros Públicos da Comarca.*

*Neste sentido, a solução da presente demanda poderá ser encontrada na exegese das normativas federais sobre o assunto, quais sejam as Leis 5868/72 e a 4504/64, precipuamente nos seguintes artigos:*

*Lei Federal 4504/1964*

*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 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.*

*Lei Federal 5868/1972*

*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.

Veja-se que existem exceções à fração mínima, não sendo esta, portanto, absoluta. É importante frisar também o disposto no § 5º do art. 8º da L. 5868/72, que praticamente mantém incólume aquelas situações que já estão registradas mesmo que eventualmente estejam em desacordo com o ali disposto. Assim, parece que o legislador efetivamente previu situações como a do caso em comento, ou seja, áreas rurais que estão já registradas e com seus plenos efeitos, mesmo que agora podendo ser consideradas irregulares, pelo advento das 'novas' regras. É a consagração prática do princípio *tempus regit actum*, e, neste sentido, é a lei vigente no tempo da prática do ato jurídico que se aplica a este.

Neste mesmo sentido, o caput deste mesmo citado artigo deixa claro que a hipótese de vedação se aplica apenas para os casos em que a parte pretende desmembrar ou dividir o imóvel, para fins de transmissão a menor do que o módulo ou fração mínima. Não é o caso ora em questão, uma vez que não está se pretendendo dividir ou desmembrar a fração ideal, mas meramente o que a alienante pretende é exercer um dos seus direitos da propriedade, qual seja o de dispor de seu imóvel regularmente registrado.

Salvo melhor juízo, entender de forma contrária implicaria em verdadeira indisposição prática do bem, o que, além de ferir o direito de propriedade do interessado, resultaria em impasses quando inclusive da transferência hereditária. Veja-se que, quanto a este último caso, há em andamento na Câmara dos Deputados projeto de lei que visa adicionar mais uma exceção àquelas já existentes na legislação em vigor para a possibilidade de transferência abaixo da fração mínima, qual seja a da permissão para parentes até 3º grau.

*Diferentemente são as circunstâncias em que as partes violam dolosamente a fração mínima, dividindo o terreno e, por lapso do registrador, conseguindo o ingresso deste ato ilegal no fôlio imobiliário. Esta circunstância ensejaria a nulidade do negócio jurídico, responsabilização dos agentes, bloqueio da matrícula e conseqüente nulidade também da mesma, além da necessidade do Poder Executivo competente realizar o procedimento da regularização fundiária da área. No intuito de agregar mais elementos ao estudo, cita-se um acórdão disponível aqui, do Tribunal de Justiça de São Paulo que, em sede de apelação cível, determina a nulidade e conseqüente regularização de imóveis rurais que foram registrados ilegalmente, em afronta ao disposto na Lei 5868/72 e congêneres.*

*III. Portanto, esta Assessoria Correicional conclui que, no caso em comento, como aparentemente não houve ilegalidade cometida quando do registro da fração ideal, mesmo que a menor do que a fração mínima atualmente em vigor, não há, salvo melhor juízo, impedimento legal para a alienação do imóvel rural respectivo. Frisa-se que a busca por solução geral para estas situações não parece ser o ideal, pois, como se pode ver pelo aqui exposto, será necessária a análise de toda a linha temporal de atos da matrícula para se concluir se determinado imóvel que esteja em situação menor à fração mínima é regular ou não, conforme foi realizado pelo Juízo Corregedor local do caso em tela. Assim, roga-se pela observância dos Juízos Corregedores do Foro Extrajudicial do disposto no item 7.3 da Decisão 4387707, já mencionada, ou seja, que situações similares a que aqui se discute sejam analisadas individualmente, por meio de Suscitação de Dúvida" (sic, ID 5145404).*

**3) Acolho e aprovo** o bem elaborado e fundamentado parecer da Assessoria Correicional em sua integralidade, para estabelecer que como no caso em análise não há aparente ilegalidade praticada por ocasião do registro da fração ideal, mesmo que a menor do que a fração mínima atualmente em vigor, inexistente impedimento legal para a alienação do imóvel rural, enfatizando, ademais, a necessidade de que em hipóteses similares a presente seja resolvida por meio de suscitação de dúvida, porquanto "*necessária a análise de toda a linha temporal de atos da matrícula para se concluir se determinado imóvel que esteja em situação menor à fração mínima é regular ou não*".

**4)** Encaminhe-se cópia desta deliberação, via mensageiro, ao Juiz Corregedor do Foro Extrajudicial do Foro Regional de Fazenda Rio Grande da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba.

**5)** Dê-se ciência a Assessoria Correicional e inclua-se a presente decisão no Portal do Foro Extrajudicial.

**6)** Após, encerre-se o presente expediente nesta unidade.

Curitiba 11 maio 2020.

*(assinado eletronicamente)*

Des. Luiz Cezar Nicolau, Corregedor da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Cezar Nicolau, Corregedor**, em 11/05/2020, às 11:46, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjpr.jus.br/validar> informando o código verificador **5147085** e o código CRC **958C71B6**.