



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

## DESPACHO

### SEI 0067198-85.2017.8.16.6000

**I** - A Juíza de Direito Corregedora do Foro Extrajudicial da Comarca de São José dos Pinhais encaminha dúvida suscitada pelos agentes delegados responsáveis pelos Tabelionatos de Notas e do Serviço de Registro de Imóveis local, diante do alcance estadual da questão, a qual foi assim exposta àquele juízo:

*“Dalton Bishop Cordeiro, Maria Paula Fratti, Emilio Cordeiro, tabeliães de Notas e Oficial Registrador de São José dos Pinhais-PR, vem neste ato expor e solicitar o que segue:*

*Considerando a Recomendação Administrativa nº 03/2016, exarada, em 03/08/2016, pela 2ª Promotoria de Justiça da Comarca de São José dos Pinhais, e consulta nº 118/2016, exarada pelo Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente e de Habitação e Urbanismo, de 18/11/2016, que orienta [ser] ‘vedado aos Cartórios de Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas o registro e/ou lavratura de atos relativos a parcelas rurais de área inferior ao módulo de fracionamento previsto pela legislação (20.000m2 ou 2ha)’, tornou-se necessária a busca de orientação sobre a manutenção da vedação de registro/lavratura de atos relativos a frações ideais, com área inferior ao módulo mínimo de parcelamento, em condomínio, mesmo ausentes elementos objetivos a indicar parcelamento irregular, principalmente porque tais orientações divergem da Consolidação de Normas do Foro Extrajudicial’.*

*A premissa adotada pelo Ministério Público [se] estende à toda transferência de propriedade condominial, com frações inferiores ao módulo, mediante a presunção objetiva de fracionamento irregular, e sua validação importa em barreira ao direito ao livre exercício da propriedade.*

*Com feito, as hipóteses a seguir estariam proibidas de serem objeto de atos regulares pelo extrajudicial, entre outras:*

*. A pessoa que tem declarada a aquisição da propriedade de área rural inferior aos 2ha, pela usucapião, terá seu imóvel, na prática indisponível;*

*. Aquele condômino que adquiriu por herança, divórcio ou titular de fração ideal inferior ao módulo, não poderá aliená-lo nem mesmo a outro condômino;*

*. Igualmente, não poderá ofertá-lo em garantia a outrem que não seja o seu confrontante, vedado que está o ato público de registro (...).*

*Ocorre que a referida legislação invocada pelo MP não veda as transações envolvendo frações ideais do imóvel em área matriculada de dimensão inferior ao módulo, mas tão somente a divisão do imóvel em unidades autônomas, ou em frações ideais em condomínio que indiquem a possibilidade concreta de formação de parcelamento irregular do solo.*

*Lei 4504/64:*

*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.

(...)

§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. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

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

Lei 5868/72:

‘Art. 8º. Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do art. 65 da Lei número 4504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior a do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima parcelamento fixado no §1º deste artigo, deste artigo, prevalecendo a de menor área’.

A questão da transferência de frações ideais em condomínio não é nova e já mereceu orientação da Corregedoria-Geral da Justiça do Paraná, que fez incluir no Código de Normas do Foro Extrajudicial – Provimento nº 249/2013 – o procedimento a ser adotado pelo agente delegado, quando presentes elementos objetivos a indicar fracionamento irregular.

Disciplina o art. 682:

‘Ao lavrar a escritura de transmissão de parte ideal não referente a condomínio edilício, o adquirente e o transmitente declararão expressamente que a copropriedade não se destinará à formação de núcleo habitacional em desacordo com a Lei nº 6.766, de 19.12.1979, e Dec.-Lei nº 58, de 10.12.1937, bem como em desacordo com leis municipais, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração.

Parágrafo único. No caso do artigo antecedente, o notário, sempre com o propósito de obstar expedientes ou artifícios que visem a afastar a aplicação da Lei nº 6.766, de 19.12.1979, cuidará de examinar, com seu prudente critério e baseado em elementos de ordem objetiva, especialmente na quantidade de lotes parcelados, a possibilidade de burla à lei. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do juiz corregedor do foro extrajudicial’

Conforme se pode ver, s. m. j., o referido Provimento da Corregedoria-Geral não proíbe a lavratura/registro de atos relativos à fração ideal inferior ao módulo, quando ausentes elementos objetivos que indiquem parcelamento irregular do solo.

Por certo o fracionamento desordenado do solo rural ou urbano não é do interesse social e necessita de ações de estado no combate.

A manutenção desse entendimento, vedando-se o exercício ao direito de propriedade, em isolada solução ao problema, corre o risco de condução à informalidade. O atual mote legislativo busca expandir a titularização da propriedade (regularização fundiária, direito real de laje etc.), em sentido contrário à interpretação adotada.

Todavia, considerando que referida orientação do MP irradia, na prática, efeitos tão somente à Comarca de São José dos Pinhais, recorremos ao douto Juízo correccional solicitando orientação:

1. Quanto à manutenção da vedação de registro-lavratura de atos relativos a frações ideais com área inferior ao módulo mínimo de parcelamento, em condomínio, mesmo ausentes os elementos objetivos a indicar parcelamento irregular, divergindo do disposto na Consolidação de Normas do Foro Extrajudicial;

Caso o entendimento seja pela manutenção da vedação,

2. Que seja regulada a viabilidade de praticar tais atos, quando permaneça inalterado ou resulte na diminuição do número de coproprietários, seja pela alienação entre os já condôminos, seja pela alienação a terceiros do total da área titulada pelo condômino e

3. Que seja aplicada apenas em relação aos títulos lavrados em data posterior à recomendação”.

Solicitou-se à Juíza Corregedora do Foro Extrajudicial do Foro Regional de São José dos Pinhais o envio de cópia da Recomendação Administrativa nº 3/2016, bem como da Consulta nº 118/2016, da 2ª Promotoria de Justiça da Comarca e do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente e de Habitação e Urbanismo, respectivamente, ambas mencionadas na manifestação dos agentes delegados.

Houve atendimento (Id 2397051).

Certificou-se a inexistência de expediente tratando da mesma questão objeto do expediente (Id 2397683).

Instada a se manifestar, a ANOREG-PR (Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná) anuiu com a posição dos consulentes, sustentando que o Código de Normas desta Corregedoria “*não veda a lavratura e registro imobiliário de atos relativos à fração ideal inferior do módulo, desde que ausentes os elementos objetivos que indiquem parcelamento irregular do solo*” (Id 2421088).

Na mesma esteira, a ATC-PR (Associação de Titulares de Cartórios do Paraná) sustentou que a questão é objeto de tratamento no Código de Normas e que não cabe ao Ministério Público emitir recomendação em sentido contrário, devendo os agentes consulentes observarem o Ofício-Circular nº 148/2017, desta Corregedoria, que orientou o não acatamento de orientações do Parquet em temas cuja regulamentação cabe a este órgão censor (Id 2422832).

A Assessoria Correccional sugeriu a suspensão do expediente, até deliberação definitiva no SEI 0042918-50.2017.8.16.6000 (Id 2487554).

**II** - Não é caso de sobrestamento do expediente, como sugerido pela Assessoria Correccional, eis que o objeto do expediente citado é diverso.

**III** - A Recomendação Administrativa nº 3/2016, da 2ª Promotoria de Justiça do Foro Regional de São José dos Pinhais, após inúmeras justificativas, no que interessa, dispôs, *in verbis*:

*“I – no limite de suas atribuições, que os responsáveis pelos Cartórios de Registro de Imóveis abstenham-se de registrar qualquer compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direitos e notadamente contratos e escrituras de compra e venda de lotes fracionados, ainda que se refiram a fração ideal, em tamanho inferior ao módulo rural de 20.000m<sup>2</sup> em São José dos Pinhais, com exceção dos casos excepcionalíssimos em que o registro for determinado judicialmente, sob pena de imediata adoção das medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis de parte do Ministério Público;*

*II – no limite de suas atribuições, que os responsáveis pelos Tabelionatos de Serviço Notarial e Protesto abstenham-se de lavrar qualquer compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direitos e notadamente contratos e escrituras de compra e venda de lotes fracionados, ainda que se refiram a fração ideal, em tamanho inferior ao módulo rural de 20.000m<sup>2</sup> em São José dos Pinhais, com exceção dos casos excepcionalíssimos em que o registro for determinado judicialmente, sob pena de imediata adoção das medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis de parte do Ministério Público;*

*III – em caso de dúvidas acerca do procedimento legal envolvendo o registro de compra e venda de lotes fracionados, suscitem dúvida ao Juízo da Vara de Registros Públicos do Foro Regional de São José dos Pinhais, nos moldes do artigo 198 da Lei nº 6.015/73 e inciso XIII do artigo 30 da Lei nº 8.935/94” (sem destaques no original).*

Diante da referida Recomendação, a 4ª Promotoria de Justiça da mesma Comarca fez o seguinte questionamento ao Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente e de Habitação e Urbanismo, *in verbis*:

*“Os Cartórios Imobiliários os Tabelionatos de Serviços Notariais devem observar a Recomendação Administrativa do Ministério Público ou a Orientação da Corregedoria-Geral de Justiça?”.*

Em resposta, referido Centro de Apoio respondeu que:

*“Deverão os tabeliães e registradores observar a ambas, visto que não subsiste entre elas contradição. As orientações devem ser lidas em sentido complementar, posto que visam, em confluência, a assegurar o correto cumprimento das disposições contidas no Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça, sobretudo no art. 693:*

*‘Art. 693. 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 óbvio, se nem mesmo a lavratura de tais atos é admitida, tanto menos seu registro imobiliário, preservando-se, em todo o caso, a idoneidade das informações cartoriais e auxiliando na prevenção/repressão a ilícitos e danos de variegada espécie.*

*De se notar, sob esta ótica, que parte das observações lançadas no parecer da d. Corregedoria-Geral de Justiça não apenas reafirmam as prescrições da recomendação ministerial, como também sanam eventuais zonas nebulosas de entendimento:*

*a) verificar se há alienações sucessivas de pequenas frações ideais do imóvel, formando condomínio com a pessoa sem nenhuma afetividade familiar (parentesco) ou outros vínculos especiais, o que presume que o imóvel está sendo alienado em lotes.*

*b) verificar a fundo os casos de loteamento rural destinados a fins urbanos de forma velada, como os relacionados a sítios ou chácaras de recreio, pois nestes casos específicos, tais empreendimentos visam oferecer 'lazer', o que mascara o real fim*

*urbano;*

*(...)*

*d) verificar se o imóvel rural possui área mínima que suporte fracionamento de acordo com o previsto no Estatuto da Terra;*

*(...)*

*f) se há a indicação de área específica para a fração ideal comprada pelo adquirente, pois pode revelar que os condomínios estão sendo atribuídos em quinhões do imóvel, mediante parcelamento do solo disfarçado sob a forma de condomínio.*

*g) verificar se a parte ideal do imóvel rural é inferior ou igual ao módulo rural de propriedade rural, pois neste caso pode configurar parcelamento irregular [1].*

*Da orientação, depreende-se, destarte, que: i) os desmembramentos/subdivisões de imóveis rurais devem obedecer ao mínimo módulo rural, ainda quando realizados via parte ideal ou fração ideal; ii) quando existir indicação específica da área ou metragem dessa fração ideal ela caracteriza, na prática, um lote, sujeitando-se às normas de parcelamento do solo; iii) quando tais lotes são oferecidos à venda pública ou alienado sucessivamente, presume-se a ocorrência de loteamento, com as decorrentes infrações e penas; iv) sítios ou chácaras de recreio são usos eminentemente urbanos, não podendo ser executados fora do perímetro urbano ou sem aplicação da Lei 6.766/1979.*

*Conjugadas, nesta esteira, as inteligências da Recomendação Administrativa 06/2016 e da manifestação correicional em testilha, é possível sumarizar que a postura dos serviços notariais e registrais deve ser a de extrema cautela, trabalhando com a presunção iuris tantum de inviabilidade jurídica de qualquer pedido de partição de imóvel rural abaixo do mínimo módulo, cabendo sempre ao interessado solicitante demonstrar que seu pleito se enquadra em alguma das hipóteses excepcionais autorizativas”.*

Embora não de forma clara, pela leitura de todas as peças que instruíram o expediente e, em especial, do questionamento feito pelos agentes delegados, deduz-se que os questionamentos são feitos em relação a **imóveis rurais**.

A propósito, pela Recomendação do Ministério Público, qualquer alienação ou cessão de parte inferior ao módulo traria a presunção de irregularidade e, por isso, deveriam os agentes delegados se abster da prática de atos notariais e de registro envolvendo esses imóveis.

Todavia, o atual Código de Normas (assim com o anterior), expressamente veda a lavratura (e o registro, conseqüentemente), somente para os casos de desmembramento, conforme art. 689, *in verbis*:

*“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”*

(Aqui se trata de desmembramento com a delimitação do perímetro da área).

O §2º do referido dispositivo, inclusive, prevê a possibilidade de cessão ou alienação de parte ideal, **não indicando limitação**, a não ser a que consta de seus termos, *in verbis*:

“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, especialmente na quantidade de lotes parcelados, a localização, etc. Na dúvida, submeterá o caso à apreciação do juiz corregedor do foro extrajudicial”.

(Aqui não é delimitada a área alienada, mas parte ideal).

Recentemente, a questão foi objeto da Instrução Normativa nº 16/2017, de 8.11.2017, desta Corregedoria, nos seguintes termos:

“Art. 1º O imóvel rural não é divisível em áreas inferiores à Fração Mínima de Parcelamento, salvo hipóteses previstas na Lei n. 5.868/1972.

Art. 2º É permitida a lavratura de escrituras públicas relativas à imóveis rurais com áreas inferiores à Fração Mínima de Parcelamento, desde que os proprietários dos imóveis sejam enquadrados como agricultores familiares.

(...);

§ 3º. No ato do registro das escrituras lavradas deve ser apresentado pelos interessados o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, comprovando que o imóvel encontra-se cadastrado junto ao Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR.

Art. 2º Admite-se a formação de condomínio em áreas inferiores à Fração Mínima de Parcelamento, desde que seja mantida a matrícula original do imóvel, não se admitindo a abertura de novas matrículas individuais.

Parágrafo único. Admite-se a alienação de áreas relativas à fração ideal do imóvel em condomínio, observadas as restrições estabelecidas na legislação relativa ao parcelamento irregular do solo e no caput deste artigo.

Art. 3º O Serviço de Registro de Imóveis, considerando a inexistência de óbices na legislação correlata e observadas as peculiaridades de cada caso, não pode recusar o registro de escrituras envolvendo áreas menores que Fração Mínima de Parcelamento.

Parágrafo único. O agente delegado poderá adotar as providências que entender necessárias à comprovação de eventuais alegações feitas pelo requerente.

Art. 4º Na hipótese de questionamentos relativos a atos que envolvam áreas inferiores a Fração Mínima de Parcelamento, poderá o agente delegado suscitar dúvida ao Juiz de Direito competente da Comarca.

Art. 5º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

**Conforme se pode observar, não há, em princípio, restrição, a não ser as mencionadas, à lavratura e registro de partes ideais inferiores.**

O que não se admite é a divisão, parcelamento ou desmembramento dos imóveis, como decorre de previsão legal já antiga:

Lei nº 4504/65:

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. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

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

Lei 5868/72:

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)”.  
 (...)”.

O que se pretende evitar, portanto, é o parcelamento irregular ou indevido uso do solo, destacando-se de determinada área outras menores que não atendam ao tamanho mínimo exigido ou previsto na legislação, sendo certo que as normas administrativas já preveem as providências e cautelas que cada agente deve tomar em relação a cada caso concreto.

Em análise às disposições que tratam da matéria em alguns Estados da Federação (Códigos de Normas do Foro Extrajudicial/Consolidações de Normativas Extrajudiciais), não se localiza, igualmente, qualquer vedação que não seja a relativa à **divisão, loteamento ou parcelamento** (ressalvando-se a existência de algumas exceções), que se aplica tanto aos atos notariais quanto aos registrais.

A título exemplificativo, o tratamento normativo dado pelos seguintes Estados:

São Paulo (itens 66 e seguintes do Capítulo Capítulo XIV).

“O Tabelião de Notas não poderá, sob pena de responsabilidade, lavrar escrituras de desmembramento de bem imóvel rural, se a área a ser desmembrada e a remanescente não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento (fmp), impressa no CCIR correspondente (Alterado pelo Provimento CG Nº 40/2012)(...)”.

Santa Catarina:

“Art. 804. É vedado ao tabelião lavrar escritura relativa à alienação de fração ideal quando, à base de dados objetivos, verificar a presença de indícios de fraude ou infringência à lei de parcelamento do solo.

§ 1º Tal vedação estende-se à escritura de posse se identificados indícios de formação de condomínio irregular ou que se destine, de forma simulada, à regularização de loteamento clandestino.

§ 2º Na dúvida, o tabelião submeterá a questão à apreciação do juiz de registros públicos”

Rio Grande do Sul:

Art. 596 – O Tabelião não poderá, sob pena de responsabilidade, lavrar escrituras de desmembramento de imóvel rural se as áreas resultantes não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento ou módulo, o que for menor, impressa no certificado de cadastro correspondente.

§ 1º – O disposto neste artigo não se aplica à alienação destinada, comprovadamente, à anexação a outro imóvel rural confinante e desde que a área remanescente seja igual ou superior à fração mínima de parcelamento”.

Rio de Janeiro:

Art. 219. Os Tabeliães de Notas devem abster-se de lavrar escrituras relativas a negócios jurídicos de alienação de frações ideais, quando, à base de dados objetivos, apontarem indícios de fraudes e infringências às Leis n.ºs. 6.766/79 e 10.257/01, ao ordenamento positivo normatizador do parcelamento do solo urbano e protetivo da zona rural, prejudiciais aos mananciais da fauna e da flora e a fim de proteger os ecossistemas contra a predação e a destruição causadas pela ocupação desorganizada e sem fiscalização.

(...)

“§ 6º. Caso haja insistência dos interessados na feitura do instrumento público, será obrigatória a inserção neste de expressa declaração das partes quanto à ciência de que a transmissão de fração ideal para a formação de condomínio tradicional não implica alienação de parcela certa e localizada de terreno”.

#### Minas Gerais:

“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.

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” (Provimento nº 260/CGJ/2013).

#### Mato Grosso:

“Art. 414. O Tabelião não poderá, sob pena de responsabilidade, lavrar escrituras de desmembramento de imóvel rural se as áreas resultantes não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento ou módulo, o que for menor do que a fração mínima de parcelamento, impressa no certificado de cadastro correspondente”.

#### Bahia:

Art. 127. O Tabelião não poderá, sob pena de responsabilidade, lavrar escrituras de desmembramento de imóvel rural se as áreas resultantes não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento ou módulo, o que for menor, impressa no certificado de cadastro correspondente.

§ 1º. O disposto neste artigo não se aplica à alienação destinada, comprovadamente, à anexação a outro imóvel rural confinante e desde que a área remanescente seja igual ou superior à fração mínima de parcelamento.

§ 2º- Não estão sujeitos às restrições do parágrafo anterior os desmembramentos previstos no art. 2º do Decreto nº 62504, de 08.04.68.

#### Espírito Santo:

Art. 665. O tabelião não poderá, no caso de desmembramento, sob pena de responsabilidade, lavrar 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.

§ 1º. O disposto no caput deste artigo não se aplica aos casos em que a alienação se destine, comprovadamente, à anexação a outro imóvel rural confinante e desde que a área remanescente seja igual ou superior à fração mínima de parcelamento.

§ 2º. Quando se tratar de alienação de parte percentual o tabelião fica obrigado a constar da escritura que o objeto da transmissão é uma fração ideal da propriedade rural e não uma área definida”

No âmbito do Conselho Nacional de Justiça tramitam expedientes voltados à elaboração de “normativas mínimas” para os serviços extrajudiciais, destacando-se, daquele relativo às “notas”, a seguinte previsão:

“66. O Tabelião de Notas não poderá, sob pena de responsabilidade, lavrar escrituras de desmembramento de bem imóvel rural, se a área a ser desmembrada e a remanescente não forem iguais ou superiores à fração mínima de parcelamento (fmp), impressa no CCIR correspondente”.

Não se pode, portanto, impor limitação ao exercício do direito de propriedade não prevista legal ou administrativamente.

Assim, observadas todas as ressalvas referidas, notadamente a relativa a indício de parcelamento, divisão ou loteamento irregulares, não estão os notários e registradores proibidos da prática de atos relativos à venda, cessão, alienação ou oneração de imóveis rurais cuja área seja inferior à fração mínima local, desde que a área não seja delimitada (parte ideal), tudo, igualmente, sem prejuízo à análise de casos concretos.

**IV** - Dê-se ciência aos consulentes, ao Juiz Corregedor que encaminhou o pedido de informações, à Assessoria Correcional e à Procuradoria Geral de Justiça do Paraná.

**V** - Expeça-se ofício circular, para ciência da presente decisão, aos notários e registradores de imóveis do Estado do Paraná.

Curitiba (PR), data registrada no sistema.

**MÁRIO HELTON JORGE**

Corregedor da Justiça

---

[\[1\]](#). SEI 0040302-73.2015.8.16.6000, Id 1171304.

---



Documento assinado eletronicamente por **Mario Helton Jorge, Corregedor**, em 09/02/2018, às 16:57, 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 **2647634** e o código CRC **58CAE314**.

---