



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

**Processo nº 8500924-09.2011.8.06.0026**

**Pedido de Providência**

**Requerente:** Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA

**Requerido:** Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/CE

**PARECER**

Excelentíssima Senhora Desembargadora Corregedora  
Geral da Justiça,

Trata-se de Pedido de Providência aforado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, objetivando apurar suposta desídia funcional cometido pelo Senhor Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Canindé/CE, por não observar o que preceitua os art. 8º da Lei 5868/72 e art. 65, da Lei nº 4504/64, que proíbem o registro de imóveis rurais cujo tamanho seja inferior ao módulo rural legalmente estabelecido.

Aduz o reclamante, em síntese, o seguinte:

a) “Após a solicitação de atualização cadastral de imóvel rural efetuada pela sra. Maria Luiza Araújo de Oliveira, ao INCRA, foi constatado que o imóvel objeto da atualização foi adquirido por esta Senhora, através de ação de usucapião nº 2000.01-488735-6, a qual tramitou pela 1ª Vara Cível da Comarca de Cascavel/CE, sem a necessária observância da Legislação que estabelece a fração mínima de parcelamento para os imóveis rurais (art. 65, da Lei nº 4504/64, art. 8º, da Lei 5868/72, Lei nº 10.267/2001.).

b) A Lei 5868/72, em seu art. 8º, diz que 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, e em seu § 3º estabelece que são considerados nulo e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo, não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ter tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos.).

c) Diante do exposto, pede a esta Corregedoria que tome as providências necessárias junto ao Cartório do 2º Ofício da Comarca de Cascavel, por não observância da legislação que rege a matéria”.

Instado a se manifestar sobre o presente pedido de providências, o Ilmo. Sr. Oficial do 2º Ofício de Cascavel apresentou as razões que se demoram às fls. 41/42, onde aduziu que a matrícula nº 4.837 e consequente registro R.01/4.837, relativamente ao imóvel em questão, foram efetuados por determinação judicial, em virtude de julgamento procedente da ação de usucapião de nº nº 2000.01-488735-6 promovida pela referida Sra. Maria Luiza Araújo de Oliveira e que, em razão desta decisão, não cabe a aplicação da legislação apontada pelo Reclamante.

Tanto a inicial quanto a resposta vieram acompanhadas de documentos.

**É o breve relato. Passo a opinar.**

Nenhuma irregularidade pode ser apontada à conduta do Oficial reclamado.

Com efeito, tem-se que o ato registral atacado foi praticado por determinação judicial, estampada no Mandado de Registro de Imóvel cuja cópia se demora às fls. 43 destes autos, onde o Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Cascavel mandou fazer o registro do imóvel judicialmente usucapido pela sra. Maria Luiza Araújo de Oliveira.

Neste aspecto, calha à fivela transcrever os fundamentos apresentados pelo Oficial representado, que bem traduz a situação em análise:

“No presente caso, entende este Oficial, sempre respeitosamente, que **o Oficial de Registro de Imóveis não é dado questionar sobre o comando judicial regularmente provindo de atuação do Estado-Juiz, que exprime o exercício da ação soberana do Estado.** Ao afirmar que o registro da sentença sempre terá de ser feito, ADROALDO FURTADO FABRÍCIO enfatiza: ‘independentemente dele e até como condição para torná-lo possível, **a sentença de usucapião dará lugar à matrícula do imóvel, se ela ainda não existir** – vale dizer, se nenhum registro anterior tiver sido feito relativamente ao mesmo imóvel e já sob a atual sistemática (artigo 228 da Lei de Registros Públicos), quer esteja, quer não esteja transcrito título anterior segundo o sistema antigo’. (Comentários ao Código de Processo Civil, Forense, Rio, 1980, vol. VII, p. 697).”

Assim, por ser o usucapião modo originário de aquisição de propriedade, não incide a regra apontada pelo Representante (INCRA), vale dizer, os art. 65, da Lei nº 4504/64, art. 8º, da Lei 5868/72 e Lei nº 10.267/2001, uma vez que esses comandos normativos se destinam à hipótese de transmissão de propriedade por ato voluntário *inter vivos*.

Segundo escólio de BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO:

“Por mais que se combata o minifúndio, afigura-se injusto obstar aos possuidores de imóveis rurais que adquiram por usucapião rural área inferior ao módulo, de vez que estariam frustrados aqueles ocupantes de nengas de terras fisicamente menores. Há porções encravadas e de menor dimensão do que o módulo vigente para o local, constituídas de terras férteis, boa aguada e localização privilegiada, nas quais é possível morar, produzir e subsistir, talvez de melhor forma do que em latifúndio de terra árida, montanhosa ou arredia a qualquer atividade laboral.

Dispõe o Estatuto da Terra que o imóvel rural não é divisível em área de dimensão inferior à constitutiva do módulo da propriedade rural (art. 65).

(...)

Entende Celso Ribeiro Bastos que a conclusão mais correta é considerar como usucapível mesmo as áreas inferiores, até porque a Constituição fala em área de terra 'não superior' a cinquenta hectares.

**Não é de se aplicar aqui a legislação referente a módulos. Estes têm em mira o desdobramento comum de propriedade, mas no nosso entender não podem funcionar como obstáculo para que um instituto constitucional atinja o seu desiderato. São, portanto, usucapíveis mesmo as áreas de proporções inferiores às do módulo rural da região** (Comentários à Constituição do Brasil, cit., v. 7, p. 347).” (Tratado de Usucapião. Vol. 2. 4ª edição. Editora Saraiva. 2006. Pág. 1.058)

Confira-se, a jurisprudência:

“Ação de usucapião. Imóvel situado em loteamento irregular e em desconformidade com o módulo rural. Irrelevância. Precedentes desta Câmara. Extinção, com lastro nos referidos fundamentos, que não prevalece. '*Acessio possessionis*'. Impossibilidade da soma da posse '*ad usucapionem*' com a posse anterior exercida pelo proprietário da coisa. Posses a serem somadas que devem ser da mesma qualidade. Aplicação do disposto no art. 1.243 do Código Civil. Preservação, por fundamento diverso, da extinção. Apelo improvido.” (TJSP. Apelação Cível n.º 0.009.275-89.2008.8.26.0099. Relator Desembargador Donegá Morandini. Terceira Câmara de Direito Privado. J. 15-03-2011).

“Usucapião extraordinária. Área inserida em loteamento irregular. Irrelevância. **Aquisição de imóvel por usucapião rural com medida inferior ao módulo. Possibilidade de usucapir. Requisitos necessários para a aquisição da propriedade já reconhecidos na sentença. Pedido acolhido para declarar o domínio dos apelantes sobre o imóvel usucapiendo** Recurso provido.” (TJSP. Apelação Cível n.º 9.184.757-06.2005.8.26.0000. Relator Desembargador Adilson de Andrade. Terceira Câmara de Direito Privado. J. 08-02-2011).

“Usucapião extraordinária. Ação julgada procedente. **Recurso do MP, alegando impossibilidade de se usucapir glebas inferiores ao módulo rural. Irrelevância. Modo originário de aquisição da propriedade. Ausência de vedação expressa no Estatuto da Terra, no que se refere a aquisições originárias.** Recurso não-provido.” (TJSP. Apelação

Cível n.º 990.10.243.764-7. Relator Francisco Loureiro.  
Quarta Câmara de Direito Privado. J. 25.11.2010).

Portanto, ao contrário do que entende o Representante (INCRA), o fato do imóvel usucapido ser inferior ao módulo mínimo rural, por si só, não impossibilita o reconhecimento da usucapião e, por via de consequência, o seu registro imobiliário. **A propriedade já existe, logo, a situação fática está caracterizada, tendo sido judicialmente declarada e, daí, originado o título de domínio correspondente.**

Por todo o exposto, nada havendo de irregular na referida conduta notarial do representado, opinamos pelo pronto **arquivamento** do presente pedido de providências.

É o parecer, ***sub censura***.

Fortaleza, 19 de outubro de 2011.

Francisco Jaime Medeiros Neto  
Juiz Corregedor Auxiliar



ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

**Processo nº 8500925-91.2011.8.06.0026.**

**DECISÃO**

Trata-se de Procedimento Administrativo originado através do Ofício nº 1264/2011 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA (fls. 2/3), no qual solicita a esta Corregedoria providências no sentido de apurar o fato de o Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel haver descumprido o disposto no art. 65 da Lei nº 4504/64, no art. 8º da Lei nº 5868/72, bem como a Lei 10267/01 (fls. 4/29).

Instado a se manifestar nos autos, o titular do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Cascavel/CE afirmou que o fato de a área a ser registrada ter tamanho inferior ao módulo rural estabelecido pelo art. 5º, inciso III do Estatuto da Terra é irrelevante para o caso em análise, pois esta regra somente se aplica em caso de transmissão de propriedade por ato voluntário entre pessoas vivas, mas nunca com referência ao Usucapião, que é modo originário de aquisição de propriedade.

Informa, ainda, que ao oficial do Registro de Imóveis não é dado questionar sobre o comando judicial regularmente provido de atuação do Estado-juiz, que exprime o exercício de ação soberana do Estado (fls. 41/42).

Parecer do ilustre Juiz Corregedor Auxiliar Francisco Jaime Medeiros Neto acostado às fls. 57/62, afirmando que nenhuma irregularidade pode ser apontada à conduta do Oficial reclamado, tendo em vista que o ato registral atacado fora praticado por determinação judicial.

Afirma, ainda, corroborando com o exposto pelo representado, que por ser o usucapião modo originário de aquisição de propriedade, não incidem as regras apontadas pelo Representante (INCRA), opinando, ao final, pelo pronto arquivamento do presente pedido de providência.

Dessa forma, tendo em vista as exaustivas explicações do representado e do Juiz Corregedor Auxiliar desta Corregedoria, aprovo o parecer supracitado e por seus fundamentos, que adoto, determino o arquivamento dos presentes autos.

Oficie-se ao requerente informando sobre a decisão desta Corregedoria.

Expedientes necessários.

Fortaleza (CE), 19 de dezembro de 2011.

Desa. Edite Bringel Olinda Alencar  
Corregedora Geral da Justiça