



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra



**APELAÇÃO CÍVEL Nº 5162398-56.2022.8.09.0179**

**COMARCA DE SERRANÓPOLIS**

**3ª CÂMARA CÍVEL(camaracivel3@tjgo.jus.br)**

**APELANTE : INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PORTAL RIO VERDE LTDA - ME**

**POLO PASSIVO : JUSTIÇA PÚBLICA**

**RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA**

**VOTO**

Conforme relatado, trata-se de recurso de apelação cível interposto por **INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PORTAL RIO VERDE LTDA - ME** contra a sentença prolatada pelo Juiz de Direito da Comarca de Serranópolis-GO, Adenito Francisco Mariano Júnior, nos autos do processo administrativo de suscitação de dúvida formulada pelo Oficial Registrador Celso Gusmão de Moura referente ao pedido de registro de escritura pública de desmembramento de imóvel rural feito pelo representante legal da mencionada pessoa jurídica, Sr. **CARLOS ALBERTO DE CAMPOS VIANA**.

Os parágrafos finais da sentença e a parte dispositiva trazem o seguinte teor:

“Da detida análise do caso submetido a exame, é possível perceber que seu objeto cinge-se à implantação de parcelamento de imóvel rural para fins urbanos.

Ocorre que o parcelamento de imóvel rural para fins urbanos encontra expressa vedação no ordenamento jurídico pátrio, uma vez que sítios de recreio, condomínio de chácaras, loteamento rural, dentre outros termos utilizados,



apresentam finalidade urbana, com edificação e ocupação, destoando do viés produtivo e econômico que apresenta a área rural, conform prvisto na Lei 4.504/64.

Verifica-se também que a Lei nº 6.766/79 só admite parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, sendo que, as alterações de uso do solo rural para fins urbanos depende de prévia audiência do INCRA.

Desta forma, considerando que o empreendedor pretende parcelar imóvel rural para fins urbanos este se torna, por ora, ilegal, uma vez ue não teve seu imóvel incluído em zona urbana ou de expansão urbana por meio de legislação municipal, nos termos do artigo 50, da Lei nº 6.766/79.

Ante o exposto, resolvo dissolver a dúvida suscitada pelo oficial, julgando-a procedente, para que seja negado o registro de escritura pública de desmembramento do imóvel rural sob as matrícula M-6.506, COM ÁREA DE 117,7983 HÁ, em 53 (cinquenta e três) glebas.

Oficie-se, encaminhando cópia desta decisão só suscitante.

Intimem-se. ( evento nº 1 – vol. 4 – pág. 50/51).

Nas razões recursais (evento nº 9), o apelante alega que o projeto de desmembramento teria obedecido a fração mínima autorizada pela legislação em vigor, aduzindo que providenciou a confecção de laudo técnico, a fim de certificar a real finalidade da área a ser parcelada, atendendo requerimento do Ministério Público local, no entanto o seu pedido foi indeferido, com base no art. 4º, inciso I, da Lei 4.504/1964.

Argumenta que o pedido de parcelamento da área rural teria suporte em previsão legal, emendando que *“Fração Mínima de Parcelamento (FMP) é a área mínima fixada para cada município que a lei permite desmembrar possibilitando a constituição de um novo imóvel rural, desde que o imóvel original permaneça com área igual ou superior à área mínima fixada (artigo 8º da Lei Federal n. 5.868/72”* (pág. 03/04).

Critica a utilização, pelo Poder Judiciário, da hipótese de implantação de parcelamento de imóvel rural para fins urbanos, advertindo que *“aqui não cabe achismo e sim estreita observância aos*



*ditames legais, que fatalmente culminaria no registro do desmembramento requerido, ja que todos os procedimentos exigidos foram rigorosamente cumpridos” (pág. 04).*

Defende que o art. 8º da Lei 5.868/72 permitiria o desmembramento de imóvel rural sem a necessidade de autorização da Administração Pública e acrescenta que, “*como não há clara definição legal distinguindo “empreendimento imobiliário” de “simples desmembramento”, o INCRA poderá, fundamentadamente, negar tal autorização, o que não ocorreu, houve compatibilidade com as exigências legais, o desmembramento foi devidamente aprovado e houve a certificação das glebas desmembradas (documentos anexos) pelo próprio órgão competente. Tratam-se, destarte, de permissivos legais exclusivamente atinentes aos programas de apoio à agricultura familiar” (pág. 05).*

Declara que o seu propósito é a venda de suas terras de forma mais rentável, ao passo que, em cada área desmembrada, seria possível praticar o cultivo agrícola, a pecuária, a suinocultura, dentre outras possibilidades, reiterando que, se o desmembramento fosse prejudicial, o INCRA não o teria aprovado.

Pois bem!

De acordo com a pertinente previsão legal, o parcelamento de imóvel rural, para fins de transmissão, prescinde de autorização do Poder Público. *Verbis:*

**“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.” (g.)**

A vedação legal visa, dentre outras coisas, a proteção das características e da finalidade imóvel rural, nos termos dos artigos 4º e 65 da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra).

No caso concreto, o Oficial Registrador Celso Gusmão de Moura, ao informar ao representante legal da empresa Incorporação e Empreendimentos Imobiliários Portal do Rio Verde Ltda-ME que o desmembramento do imóvel rural matrícula M-6.506 não poderia ser registrada, asseverou, dentre outras coisas que:

**“Apesar de respeitar a fração mínima de parcelamento do solo, a divisão do imóvel em 53 (cinquenta e três) glebas deve ser analisada com a devida cautela, já que ocorrerá uma concentração considerável de mini propriedades rurais no mesmo ambiente” (g.) (evento nº 1 – vol. 1 – pág. 04).**



O próprio apelante declara, textualmente “seu propósito de vender suas terras de forma mais rentável, porém, com o mínimo de interferência no meio ambiente” (g.)(evento nº 9 – pág. 06).

Deve ser sopesado que, a despeito da aprovação do INCRA, os 53 (cinquenta e três) novos proprietários, inevitavelmente agrupados na área fracionada, por si só, gerará demanda imediata de abertura de estradas de acesso às propriedades e instalação de rede de energia elétrica, descaracterizando a zona rural.

O caso em tela, como se observa, não se trata de mera transmissão prevista no art. 8º da Lei nº 4.504/64, visto que, embora o requerimento do ora apelante não declare tratar-se de loteamento urbano (o que dispensa a atuação do Poder Público municipal), as necessidades básicas de cada proprietário serão as mesmas, no entanto, para a obtenção de água, cada um deverá providenciar a perfuração do seu poço, em regra, artesiano ou semi-artesiano, além de cada núcleo familiar ser o responsável pela destinação do lixo produzido, o que é basante para se antever o impacto ambiental decorrente desse tipo de empreendimento, caso seja autorizado.

*Mutatis mutandis*, a jurisprudência corrobora:

Duplo Grau de Jurisdição Obrigatório. Ação Civil Pública. Loteamento irregular de área rural. Inobservância das exigências legais. Área menor do que o módulo rural previsto para a região. Ausência de licenciamento ambiental. Ausência de fiscalização por parte do Município. Responsabilidade configurada. (...) Ademais, restou evidenciado o desvio da função social da propriedade rural e a ocorrência de danos ambientais em decorrência do loteamento indevido. II - Com efeito, incumbe ao ente municipal o poder-dever de agir para fiscalizar e regularizar loteamento irregular, daí sua responsabilização pelo parcelamento, uso e ocupação do solo, atividade vinculada e não discricionária. (...) (TJ-GO - PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO Remessa Necessária 00307982220168090174 SENADOR CANEDO, Relator: Des(a). Jeronymo Pedro Villas Boas, Data de Julgamento: 21/04/2021, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 21/04/2021, g.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. PARCELAMENTO DO SOLO IRREGULAR. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO. SUSPENSÃO DA COMERCIALIZAÇÃO E DAS OBRAS. (...) 4. Constatada a ausência de autorização pelos órgãos responsáveis para que se proceda o parcelamento do solo, para fins de loteamento ou com escopo na criação de sítio recreativo, se torna imperativa a suspensão da comercialização e das obras realizadas no solo, mormente pelo risco ao meio ambiente, restando evidenciado o preenchimento dos requisitos necessários a concessão da medida liminar concedida no primeiro grau. 5. No caso em apreço, evidenciado o periculum in mora pela constatação de que as vendas dos imóveis estão ocorrendo e os adquirentes



construindo edificações, o que corrobora com a ampliação dos danos ambientais e sociais. 6. CONHECER DO AGRAVO DE INSTRUMENTO, MAS DESPROVÊ-LO. Relator: DESEMBARGADORA ELIZABETH MARIA DA SILVA, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 27/02/2023, g.)

Ante o exposto e em atenção ao parecer ministerial de cúpula, conheço do recurso apelatório e nego-lhe provimento, para manter inalterados os termos da sentença investivada.

É o voto.

Goiânia, 17 de outubro de 2023.

Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

11

Relator

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos na Apelação Cível nº 5162398-56.2022.8.09.0179 , Comarca de Serranópolis.

ACORDAM os integrantes da 3ª Câmara Cível da segunda turma julgadora do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do Relator, os componentes descritos no extrato de ata.

Presidiu a sessão o Des. Gerson Santana Cintra.

Presente o ilustre Procurador de Justiça, Dr. Abraão Júnior Miranda Coelho.

Goiânia, 17 de outubro de 2023.

**Desembargador GERSON SANTANA CINTRA**

**Relator**



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 18/10/2023 12:37:37

Assinado por DESEMBARGADOR GERSON SANTANA CINTRA

Localizar pelo código: 109087635432563873818318381, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>