

Meios de acesso à Propriedade Rural: dos desmembramentos aos loteamentos rurais

Means of access to Rural Property: from dismemberment to rural subdivisions

Cristina Emília França Malta ^{1*}

RESUMO

O objeto do direito são as relações sociais. Quando o ordenamento jurídico não consegue regulamentar de modo efetivo alguma relação jurídica é necessário que sobrevenha uma nova legislação, agasalhando todas as nuances esperadas. Até que sobrevenha o novo regramento, compete aos profissionais do direito o mister de, se valendo de métodos hermenêuticos, ir acomodando, as situações que vão surgindo, garantindo a prestação jurisdicional, como função estatal essencial. O parcelamento do solo é constante. Quer imóveis urbanos ou rurais é um sistema crescente diante das novas relações interpessoais vão surgindo. Com o viés de atuar de forma a evitar prejuízos para si e terceiros propor-se trazer um panorama geral dos loteamentos urbanos e rurais efetuando a distinção entre esses e meros desmembramentos de imóveis rurais, ressaltando o cuidado na aquisição de sítios de recreio, quando clandestinos. Durante a atuação, a assimilação dos tópicos, podem ser imprescindíveis para estabelecer linhas de atuação profissional e escolha de bons negócios para o público, ora preventivas ora repressiva, manejos de ações judiciais e sobretudo a construção de boas propostas de acordos, como alternativa à solução das lides. Diante disso busca-se apresentar os pontos gerais do tema.

Palavras-chave: Direito de propriedade; Loteamento de imóvel rural; Desmembramento de imóvel rural; Sítios de recreio (loteamento rural para fins urbanos); Regularização fundiária

ABSTRACT

The object of law is social relations. When the legal system cannot effectively regulate any legal relationship, it is necessary for a new legislation to emerge, covering all the expected nuances. Until the new regulations come into force, it is up to legal professionals to, using hermeneutic methods, accommodate the situations that arise, guaranteeing jurisdictional provision as an essential state function. The subdivision of the land is constant. Whether urban or rural real estate is an ever-growing system in the face of new interpersonal relationships emerging. With the bias of acting in order to avoid damage to themselves and third parties, it is proposed to bring an overview of urban and rural subdivisions, distinguishing between these and mere dismemberments of rural properties, emphasizing the care in the acquisition of recreational sites, when clandestine. . During the performance, the assimilation of topics was essential to establish lines of professional action and choice of good deals for the public, sometimes preventive, sometimes repressive, handling of lawsuits and above all the construction of good proposals for agreements, as an alternative to the solution of deals. In view of this, we seek to present the general points of the theme.

¹ Ministério Público do Estado de Goiás.

*E-mail: cristinamimila@hotmail.com

Keywords: Property right; Allotment of rural property; Break-up of rural property; Recreation sites (rural subdivisions for urban purposes); Land regularization

INTRODUÇÃO

O direito de propriedade é na sua essência um direito natural pois advém da natureza, também previsto em lei. Consiste em direito do homem e direito fundamental.

Segundo a Constituição da República, o direito de propriedade não é ilimitado. Deve se submeter à função social. Diz que é um direito complexo pois, segundo o art. 1.225 do Código Civil, confere os poderes de usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem injustamente a possui.

A possibilidade de alienação advém da faculdade de dispor. Entretanto, tal possibilidade como visto não é absoluta.

Como bem jurídico, consiste em conferir utilidade a objeto de um direito subjetivo. A propriedade como bem jurídico, com relação à divisibilidade podem ser divisíveis ou indivisíveis, de acordo com a possibilidade de repartição em porções reais e distintas.

A indivisibilidade, ao revés, são as que não aceitam a repartição cômoda. Um bem pode ser indivisível de forma natural, convencional ou por imposição legal.

Os imóveis não podem ser divididos ao bel prazer do seu proprietário. Deve-se observar as determinações legais que atuam ora como impeditivas ora como limitadora.

Os imóveis podem ser classificados, de acordo com sua finalidade, em urbanos ou rurais, por exclusão, conforme prevê o art. 4, I Estatuto da Terra², embora existam outras normativas, sobretudo as tributárias, que os diferenciem pela destinação.

² “Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se: I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”.

Limite à divisibilidade dos imóveis

O parcelamento do solo urbano pode ser feito por loteamento ou desmembramento, conforme prevê a Lei nº: 6.766/79, quando dividido em lotes, em regra, não podem ser inferiores a 125 m², conforme art. 4º. II da citada lei.

Com relação ao imóvel rural, existem duas medidas previstas em lei. Segundo estabelece o Estatuto da Terra³, o imóvel não pode ser fracionado em dimensão inferior ao módulo rural ou da fração mínima de parcelamento⁴ (FMP), para fins de transmissão

³ “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 deste artigo poderá ser desmembrado ou dividido”. (Incluído pela Lei nº 11.446, de 2007).

⁴ Lei nº: 5.868/1972 – cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural: “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: (Redação dada pela Lei nº 13.001, de 2014) 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; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014) 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; (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014) 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 (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014) IV - ao

a qualquer título, com vistas a evitar torná-la antieconômica e garantir sua destinação social, salvo exceções legais previstas no ordenamento jurídico como casos de herança, programas oficiais de apoio à atividade agrícola familiar, usucapião⁵, regularização

imóvel rural que tenha sido incorporado à zona urbana do Município. (Incluído pela Lei nº 13.001, de 2014) § 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 estabelecido.”

⁵ “RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO RURAL CONSTITUCIONAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE RURAL. MÓDULO RURAL. ÁREA MÍNIMA NECESSÁRIA AO APROVEITAMENTO ECONÔMICO DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA DA NORMA. CONSTITUIÇÃO FEDERAL. PREVISÃO DE ÁREA MÁXIMA A SER USUCAPIDA. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL DE ÁREA MÍNIMA. IMPORTÂNCIA MAIOR AO CUMPRIMENTO DOS FINS A QUE SE DESTINA A NORMA. 1. A propriedade privada e a função social da propriedade estão previstas na Constituição Federal de 1988 dentre os direitos e garantias individuais (art. 5.º, XXIII), sendo pressupostos indispensáveis à promoção da política de desenvolvimento urbano (art. 182, § 2.º) e rural (art. 186, I a IV). 2. No caso da propriedade rural, sua função social é cumprida, nos termos do art. 186 da CF/1988, quando seu aproveitamento for racional e apropriado; quando a utilização dos recursos naturais disponíveis for adequada e o meio ambiente preservado, assim como quando as disposições que regulam as relações de trabalho forem observadas. 3. A usucapião prevista no art. 191 da Constituição (e art. 1.239 do Código Civil), regulamentada pela Lei n. 6.969/1981, é caracterizada pelo elemento posse-trabalho. Serve a essa espécie tão somente a posse marcada pela exploração econômica e racional da terra, que é pressuposto à aquisição do domínio do imóvel rural, tendo em vista a intenção clara do legislador em prestigiar o possuidor que confere função social ao imóvel rural. 4. O módulo rural previsto no Estatuto da Terra foi pensado a partir da delimitação da área mínima necessária ao aproveitamento econômico do imóvel rural para o sustento familiar, na perspectiva de implementação do princípio constitucional da função social da propriedade, importando sempre, e principalmente, que o imóvel sobre o qual se exerce a posse trabalhada possua área capaz de gerar subsistência e progresso social e econômico do agricultor e sua família, mediante exploração direta e pessoal - com a absorção de toda a força de trabalho, eventualmente com a ajuda de terceiros. 5. Com efeito, a regulamentação da usucapião, por toda legislação que cuida da matéria, sempre delimitou apenas a área máxima passível de ser usucapida, não a área mínima, donde concluem os estudiosos do tema, que mais relevante que a área do imóvel é o requisito que precede a ele, ou seja, o trabalho realizado pelo possuidor e sua família, que torna a terra produtiva e lhe confere função social. 6. Assim, a partir de uma interpretação teleológica da norma, que assegure a tutela do interesse para a qual foi criada, conclui-se que, assentando o legislador, no ordenamento jurídico, o instituto da usucapião rural, prescrevendo um limite máximo de área a ser usucapida, sem ressalva de um tamanho mínimo, estando presentes todos os requisitos exigidos pela legislação de regência, parece evidenciado não haver impedimento à aquisição usucapicional de imóvel que guarde medida inferior ao módulo previsto para a região em que se localize. 7. A premissa aqui assentada vai ao encontro do que foi decidido pelo Plenário do Supremo Tribunal Federal, em conclusão de julgamento realizado em 29.4.2015, que proveu recurso extraordinário, em que se discutia a possibilidade de usucapião de imóvel urbano em município que estabelece lote mínimo para parcelamento do solo, para reconhecer aos recorrentes o domínio sobre o imóvel, dada a implementação da usucapião urbana prevista no art. 183 da CF. 8. Na oportunidade do Julgamento acima referido, a Suprema Corte fixou a seguinte tese: Preenchidos os requisitos do art. 183 da CF, o reconhecimento do direito à usucapião especial urbana não pode ser obstado por legislação infraconstitucional que estabeleça módulos urbanos na respectiva área onde situado o imóvel (dimensão do lote) (RE 422.349/RS, rel. Min. Dias Toffoli, 29.4.2015) 9. Recurso especial provido. (STJ - REsp:

fundiária⁶ , anexação de prédio rústico, agricultura familiar, desapropriação por necessidade ou utilidade pública, desmembramentos de iniciativa particular que visem atender a interesse público na zona rural⁷ , dentre outros.

1040296 ES 2008/0059216-7, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 02/06/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/08/2015)”

⁶ “Art. 11. Para fins desta Lei, consideram-se: I - núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 , independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural; II - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização; III - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município; IV - demarcação urbanística: procedimento destinado a identificar os imóveis públicos e privados abrangidos pelo núcleo urbano informal e a obter a anuência dos respectivos titulares de direitos inscritos na matrícula dos imóveis ocupados, culminando com averbação na matrícula destes imóveis da viabilidade da regularização fundiária, a ser promovida a critério do Município; V - Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos; VI - legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse; VII - legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb; VIII - ocupante: aquele que mantém poder de fato sobre lote ou fração ideal de terras públicas ou privadas em núcleos urbanos informais; ...§ 6º Aplicam-se as disposições desta Lei aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972” . Decreto nº: 9.310/18: “Art. 3º Para fins do disposto na Lei nº 13.465, de 2017 , e neste Decreto, considera-se: I - núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 , independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural... “§ 13. O disposto na Lei nº 13.465, de 2017 , e neste Decreto se aplica aos imóveis localizados em área rural, desde que a unidade imobiliária tenha área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 1972 “.

⁷ “Decreto nº: 62.504/1968: “Art 1º Os desmembramentos disciplinados pelo Art. 65 Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1968, e pelo Art. 11 de Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, são aqueles que implicam na formação de novos imóveis rurais. Art 2º Os desmembramentos de imóvel rural que visem a constituir unidades com destinação diversa daquela referida no Inciso I do Artigo 4º da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, não estão sujeitos às disposições do Art. 65 da mesma lei e do Art. 11 do Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, desde que, comprovadamente, se destinem a um dos seguintes fins: I - Desmembramentos decorrentes de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, na forma prevista no Artigo 390, do Código Civil Brasileiro, e legislação complementar. II - Desmembramentos de iniciativa particular que visem a atender interesses de Ordem Pública na zona rural, tais como: a) Os destinados a instalação de estabelecimentos comerciais, quais

Com a evolução legislativa foram criadas novas unidades de medidas como parâmetro para a divisibilidade do imóvel rural, módulo rural, que leva como paradigma a quantidade necessária para a subsistência familiar, a fração mínima de parcelamento-FMP, para fins de transmissão, a qualquer título, desmembrado ou dividido, previsto na lei de cadastro rural e módulo fiscal, utilizada como base de cálculo do ITR.

Diante do conflito de normas, aplicando os princípios da cronologia e especialidade, a FMP seria a preponderante, não obstante o texto já tenha sido claro determinando a aplicação da menor medida.

O motivo da vedação seria evitar o minifúndio e o comprometimento da produção agrária e econômica. A desnaturação dos imóveis rurais coloca em cheque um valor quase que absoluto para o direito agrário, qual seja, da impossibilidade da sua divisão ao ponto que comprometa sua função de geração de riquezas podendo, indiretamente, no futuro,

sejam: 1 - postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, garagens e similares; 2 - lojas, armazéns, restaurantes, hotéis e similares; 3 - silos, depósitos e similares. b) os destinados a fins industriais, quais sejam: 1 - barragens, represas ou açudes; 2 - oledutos, aquedutos, estações elevatórias, estações de tratamento de água, instalações produtoras e de transmissão de energia elétrica, instalações transmissoras de rádio, de televisão e similares; 3 - extrações de minerais metálicos ou não e similares; 4 - instalação de indústrias em geral. c) os destinados à instalação de serviços comunitários na zona rural quais sejam: 1 - portos marítimos, fluviais ou lacustres, aeroportos, estações ferroviárias ou rodoviárias e similares; 2 - colégios, asilos, educandários, patronatos, centros de educação física e similares; 3 - centros culturais, sociais, recreativos, assistenciais e similares; 4 - postos de saúde, ambulatórios, sanatórios, hospitais, creches e similares; 5 - igrejas, templos e capelas de qualquer culto reconhecido, cemitérios ou campos santos e similares; 6 - conventos, mosteiros ou organizações similares de ordens religiosas reconhecidas; 7 - Áreas de recreação pública, cinemas, teatros e similares. Art 3º Os desmembramentos referidos no inciso I do Artigo 2º dêste decreto independem de prévia autorização do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, devendo o desapropriado: a) apresentar nova Declaração de Propriedade de Imóvel Rural, referente a área remanescente;"

b) juntar à nova Declaração, certidão atualizada da transcrição imobiliária, em que conste a averbação do ato expropriatório, referido, expressamente, a área desmembrado. Art 4º Os desmembramentos resultantes de transmissão a qualquer título, de frações ou parcelas de imóvel rural para os fins especificados no inciso II do Artigo 2º do presente Decreto, serão necessariamente ?mitados à área que, comprovadamente, fôr necessária à realização de tais objetivos e dependerão de prévia autorização, por parte do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária. Parágrafo único. A autorização de que trata o presente artigo será concedida mediante requerimento firmado pelo proprietário e instruído com os seguintes documentos: a) Recibo Certificado de Cadastro do Imóvel referente ao último exercício fiscal, no original, por fotocópia autenticada ou pública-forma; b) Certidão atualizada da transcrição imobiliária, referente ao imóvel que se pretende desmembrar; c) Planta da área do imóvel rural, identificando e localizando a área da parcela a ser desmembrada; d) Declaração, fornecida pelo Prefeito do município onde se localiza o imóvel, com firma reconhecida, expressando a concordância do Poder Público Municipal como desmembramento pretendido e especificando o item a que se destina a parcela a ser desmembrada; e) Declaração, com firma reconhecida, do pretendente à aquisição da parcela a ser desmembrada, comprometendo-se, no caso de ser autorizada a transação, a adquiri-la e destiná-la aos fins previstos".

afetar a economia do país, a produção alimentar, comprometer o meio ambiente e, conseqüentemente, à própria soberania do Estado, que advém, dentre outros fatores, do cumprimento da função social da propriedade (TÁRREGA, 2015).

Caso realizado o negócio jurídico ao arripio da lei, existe a previsão de ser considerado o ato como nulo, sem prejuízo das demais responsabilidades⁸, cível, penal e administrativa, previstas em lei.

Dessa forma, é facultado ao proprietário desmembrar um imóvel desde que observadas as disposições legais que podem limitar do pleno exercício da faculdade de dispor, inerente ao poder de propriedade, com vistas a assegurar o bem comum de toda a coletividade.

Da política de acesso à propriedade rural: meios de acesso à propriedade rural

O Imóvel rural⁹ consiste em prédio rústico de área contínua, que se destine à exploração extrativa, agrícola, pecuária ou agroindustrial, qualquer que seja sua

⁸ Lei nº: 6.766/79: “Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública. I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios; II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença; III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo. Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País. Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido. I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente. II - com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4o e 5o, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999) Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País. Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade. Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado. Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis”.

⁹ “Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se: I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola,

localização. O desmembramento dos imóveis rurais consiste na sua subdivisão para resultar em novos imóveis rurais¹⁰. O imóvel urbano é o situado em zona urbana, de acordo com a norma municipal.

Segundo o Decreto Federal nº: 59.428/1966, a política de acesso à propriedade rural deve ser desenvolvida na forma do Estatuto da Terra. Possui como objetivos melhorar a estrutura agrária do país e vincular a propriedade aos trabalhadores que cumpram normas sociais fundiárias, com vistas a assegurar a dignidade da pessoa humana.

A obtenção de meios de acesso à propriedade rural resultará de atuação do Poder Público e de iniciativa popular.

A divisão da área em lotes ou parcelas poderá ser feita por meio oficial ou particular através da colonização. Ela visa promover o aproveitamento econômico da terra, preferencialmente pela sua divisão em propriedades familiares por cooperativas, por exemplo.

São formas complementares de acesso à propriedade da terra: loteamentos rurais para a urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, loteamentos rurais para a exploração agrária, pecuária, extrativista, agrícola ou agroindustrial, desmembramento de imóveis rurais, transferência financiada pelo INCRA e as resultantes de remembramentos de minifúndios.

O loteamento rural para fins urbanos, também conhecida como sítios de recreio, deve obedecer aos requisitos previstos na Lei nº: 6.766/79, Lei nº: 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e demais leis municipais, enquanto os loteamentos rurais para fins rurais são regidos pelo Decreto-Lei nº: 58/1937, conforme expressamente dispõe o art. 1.068 do Código de Normas Extrajudiciais do Estado de Goiás.

Os loteamentos rurais para fins urbanos, industriais ou sítios de recreio possui como requisitos, segundo o art. 96¹¹, ter área considerada urbana ou em planos de

pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”. Estatuto da Terra. Lei nº: 4.504/1964.

¹⁰ Decreto nº: 62.504/1968: “Art 1º Os desmembramentos disciplinados pelo Art. 65 Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1968, e pelo Art. 11 de Decreto-lei nº 57, de 18 de novembro de 1966, são aqueles que implicam na formação de novos imóveis rurais”. Decreto nº: 62.504/68.

¹¹ Decreto nº: 59.428/1966: “Art 96. Os projetos de loteamentos rurais, com vistas à urbanização, industrialização e formação de sítios de recreio, para serem aprovados, deverão ser executados em área que: I - Por suas características e pelo desenvolvimento da sede municipal já seja considerada urbana ou esteja incluída em planos de urbanização; II - Seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária. III - Comprovadamente tenha pedido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento. Parágrafo único. A comprovação será feita pelo proprietário ou pela

urbanização, ter sido declarada como zona de turismo ou como estância hidromineral ou balneária e que tenha perdido as características produtivas, mediante comprovação feita pelo proprietário ou Município em laudo circunstanciado por técnico habilitado, cabendo ao INCRA a sua verificação.

O art. 3ª da Lei nº: 6766/79 é claro em indicar que não é qualquer área que pode ser objeto de loteamento rural para fins urbanos, somente sendo possível em “em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal”.

Da modificação do papel do INCRA

O art. 53¹² do instrumento normativo ainda condiciona que as alterações deveriam ser precedidas de prévia audiência do INCRA. O ato administrativo se destinava a atestar a perda da qualidade do imóvel como rural. A Instrução Normativa n. 17-B¹³ regulava o tema.

Entretanto, sobreveio a IN 82/2015¹⁴ que a revogou conforme Nota Técnica INCRA/DF/DFC/nº 02/2016. Segundo Borges, 2021 a revogação da normativa apenas deixou de ser regulado pelo INCRA, ao argumento que não se tratava mais de imóvel rural, mas sim urbano, cabendo aos Municípios, doravante, tratar do tema. Passou o INCRA a agir apenas para a atualização cadastral.

A supracitada posição do INCRA é contra legem, contra a dicção expressa do artigo 53 da Lei n. 6.766/1979. A conclusão a que se deve chegar é diametralmente contrária: com a revogação da Instrução Normativa INCRA n. 17-B/1980 pela n. 82/2015, o assunto apenas

municipalidade em circunstanciado laudo assinado por técnico habilitado, cabendo ao IBRA ou ao INDA, conforme o caso, a constatação de sua veracidade”.

¹² “Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente”.

¹³ 3.3 Os parcelamentos com vistas à formação de núcleos urbanos, ou à formação de sítios de recreio, ou à industrialização, somente poderão ser executados em área que: a) por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas; b) seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balneária; c) comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento”.

¹⁴ “Art. 19. Quando o imóvel perder a destinação que o caracterizava como rural, nos termos do Capítulo III, deverá ser providenciada a atualização cadastral, que corresponderá às operações de: I - cancelamento de cadastro, no caso de descaracterização da área total cadastrada; ou II - atualização cadastral da área remanescente, no caso de descaracterização de área parcial.”

deixou de ser regulado internamente pelo INCRA, o que não se aproxima ou se assemelha à proibição do parcelamento naquelas circunstâncias, justamente por força da inexistência de norma legal nesse sentido (inciso II do artigo 5º da Constituição Federal). (Borges, 2021)

Da regularização Fundiária

A mudança de posicionamento do INCRA, sem lei específica sobre o tema e a ausência de fiscalização efetiva, capaz de frear uma nova tendência social, pode ter contribuído pela multiplicação de loteamentos clandestinos de loteamento rural para fins urbanos.

A atual Lei de Regularização Fundiária, Lei nº: 13.465/17 tentou resolver a situação para os núcleos urbanos informais já consolidados, exceto os que contassem com proteção jurídica específica, como ambiental¹⁵, por exemplo.

Sobrevieram várias ações judiciais o que ensejou sobrecarga ao Poder Judiciário e soluções cada vez mais improváveis. A situação fática no campo é volátil e lenta. Quando da eventualidade de um provimento definitivo, dificilmente será adequado ao panorama em que proposta.

O tradicional pedido em ações coletivas de desfazimento do empreendimento coletivo, quando deferido, pode ser ineficaz porquanto se desfeito, com o tempo, novas invasões são realizadas, fazendo ressurgir um problema, à semelhança do que ocorre com as lides envolvendo matéria possessória, hipótese em que a situação de fato que é tutelada pelo direito.

As situações individuais são protegidas, mesmo que em área inferior ao módulo rural ou fração mínima de parcelamento, pelo direito, não impedindo a usucapião como se percebeu pelo jugado proferido pelo STJ acima.

¹⁵ “EMENTA OFICIAL: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. PRETENSÃO DE REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO COM AMPARO NO PROJETO MORE LEGAL. INVIABILIDADE. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP). ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL. Sendo hipótese de pedido de regularização de loteamento lastreado no projeto More Legal, inviável o acolhimento da pretensão, considerando que o local objeto do procedimento encontra-se em Área de Preservação Permanente (APP), situação expressamente afastada pelo regramento do referido projeto. Manutenção da sentença de improcedência que se impõe. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. (TJRS. Décima Sétima Câmara Cível. Apelação Cível n. 70085220366, Comarca de General Câmara, Relatora Des.(a) Rosana Broglia Garbin, julgada em 31/03/2022)”.

A crescente procura pela regularização fundiária¹⁶ desses empreendimentos, com ou sem exigência de cumprimento do art. 42-B do Estatuto da Cidade¹⁷, que visa a ampliação do perímetro urbano, na sua maioria já consolidados, traz uma preocupação com o futuro fundiário do país, caso não haja alteração do cenário desenhado.

O Projeto More Legal III, instrumentalizado pelo Provimento nº: 28/04 da Corregedoria Geral de Justiça, normatizou essa ferramenta de regularização desses parcelamentos de loteamentos rurais para fins urbanos com dimensão abaixo do módulo rural ou fração mínima de parcelamento.

“O Projeto More Legal III criou a possibilidade de regularização de parcelamento com destinação urbana situado em zona rural, mediante a valorização do critério da finalidade do uso do imóvel cumulado com a caracterização da ocupação consolidada e irreversível”.

¹⁶ “ADMINISTRATIVO. LOTEAMENTO IRREGULAR. LOTEADOR E RESPONSABILIDADE PELA REGULARIZAÇÃO. ARTIGO 40, CAPUT, LEI Nº 6.766/79. TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA. É da loteadora a responsabilidade pela regular implantação do loteamento, na forma do disposto no artigo 40, caput, Lei nº 6.766/79, não fosse, in casu, ter ela firmado Termo de Ajustamento de Conduta, comprometendo-se à obrigação de fazer consistente na regularização do empreendimento. LOTEAMENTO. REGULARIZAÇÃO. PEDIDO E OBSERVÂNCIA DA LEI Nº 6.766/69 E DO PROJETO MORE LEGAL III. ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS PERTINENTES. ANTERIOR APROVAÇÃO DO PROJETO PELO MUNICÍPIO. Não há razão alguma no pleito de possibilitar a regularização do loteamento por outra forma, em especial a lei de regularização fundiária ? Lei nº 13.465/17 (REURB), tendo em vista a necessidade de adstrição ao pedido formulado, não fosse o fato de a loteadora já ter logrado êxito em obter, anteriormente, a aprovação do loteamento pelo Município de Nova Prata. PRAZO PARA REGULARIZAÇÃO. DILAÇÃO. CABIMENTO. Constatado que o prazo de 30 (trinta) dias fixado pela sentença se afigura visivelmente insuficiente para o adimplemento da obrigação de fazer, não só pela necessidade de nova aprovação do projeto de regularização do loteamento, em virtude da caducidade daquela anteriormente obtida perante o Município de Nova Prata, a exigir a reiteração de trâmites burocráticos perante o Poder Público Municipal, mas também devido às pendências que têm obstado a efetivação do registro do empreendimento no cartório de imóveis, as quais não prescindem da fixação de um maior lapso temporal para serem solucionadas, impõe-se a sua dilação para um ano. MULTA. RETARDO NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. AUSÊNCIA DE CULPA. Não se justifica a imposição de multa, R\$ 60.000,00, quando não se extrai dos autos culpa da loteadora no retardo da regularização fundiária, observando-se diligente atuação dela, ante as sucessivas dificuldades que vêm se oferecendo à efetivação do registro do empreendimento. (TJ-RS - AC: 70081637258 RS, Relator: Armínio José Abreu Lima da Rosa, Data de Julgamento: 10/07/2019, Vigésima Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 19/07/2019)”. “Juíza de Direito da Vara Judicial de Araçuaçu/GO julgou improcedente Suscitação de Dúvida e considerou juridicamente viável a regularização de um loteamento informal de chácaras da zona rural”. <https://www.trib.org.br/noticias/detalhes/tjgo-possivel-reurb-e-em-loteamento-irregular-localizado-em-area-rural>

¹⁷ “Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo”: (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

Interessante julgado do STJ em que diante de caso de sucessão de imóvel ou divórcio construído em loteamento irregular, a lide foi solucionada fazendo a partilha da posse, ao argumento de que “não é razoável exigir a regularização de um imóvel perante o Registro de Imóveis para que um casal possa exercer o seu direito de partilha em decorrência do divórcio” e reconheceu a “autonomia existente entre o direito de propriedade e o direito de posse, bem como a expressão econômica do direito possessório como objeto de possível partilha entre os cônjuges no divórcio, sem que haja reflexo direto à propriedade formal do bem¹⁸” .

Em alguns casos concretos¹⁹ observou-se ações e decisões judiciais com comandos alternativos, ora pelo desfazimento ou regularização, se, por critérios técnicos ou jurídicos, não for permitida a regularização.

¹⁸ REsp nº 1.739.042 – SP.

¹⁹ “Ante o exposto, rejeito a matéria preliminar e julgo PROCEDENTE EM PARTE a ação, na forma do art. 487, I do CPC, para: a) declarar a ilicitude dos loteamentos informais implantados pelos réus no imóvel rural regulado pela matrícula nº 12.070 do Registro de Imóveis desta comarca de Santa Rosa de Viterbo (Sítio Novo V), tendo em vista o fato de os lotes físicos ali implantados não respeitarem a dimensão mínima exigida para fracionamento da terra rural ; b) condenar a Prefeitura Municipal de Santa Rosa de Viterbo ao cumprimento das obrigações decorrentes da Lei nº 13.465/2017 (arts. 28 a 54 e outras disposições previstas na referida lei) em relação aos imóveis irregulares objeto destes autos; mediante aprovação de normas, atos administrativos e estudos técnicos necessários à regularização dos imóveis acima descritos; no prazo máximo de um ano contado do trânsito em julgado desta sentença, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada a duzentos (200) dias de multa; c) condenar todos os demais corréus (menos o Município de Santa Rosa de Viterbo) ao cumprimento solidário da obrigação de fazer consistente em procederem à completa regularização fundiária (urbana ou rural) dos lotes implantados na área descrita acima, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e das normas municipais locais fixadas nos termos do item b retro, na modalidade Reurb-E; devendo a regularização fundiária ser contratada e custeada pelos réus (menos o município), com todas as obras de infraestrutura básica necessária; fixado o prazo de dois anos contados da data do 1000577-70.2017.8.26.0549 - lauda 20 trânsito em julgado desta sentença; sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 por cada um dos proprietários dos corréus (menos o Município); limitada a multa a duzentas (200) diárias por cada réu inadimplente; e d) condenar os corréus titulares da posse ou da propriedade dos imóveis irregulares descritos nesta sentença, no caso de descumprimento do item c retro, na hipótese de inviabilidade técnica ou jurídica de regularização dos lotes, ou caso os réus tenham interesse no desfazimento da divisão física dos lotes ilegais objeto destes autos , a procederem à reunificação dos lotes (excluindo qualquer divisão física entre os lotes e reunificando, de fato, as glebas de terras para que as glebas resultantes observem as frações mínimas de parcelamento rural); vedado qualquer condomínio, uso ou posse que implique em divisão ou no uso de partes certas e determinadas dos lotes pelos compossuidores ou coproprietários, devendo proceder à demolição de todas as cercas, edificações e marcos divisórios dos lotes ilegais, de forma a restabelecer as características originais da área (existente até a data de implantação do loteamento); sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 para o caso de descumprimento em relação a cada imóvel e seu respectivo possuidor ou proprietário, limitada essa multa a duzentas (200) diárias”

Dos impactos da política de parcelamento do solo no futuro

O custo para tornar a terra produtiva, a dedicação esperada, a busca por imóvel rural para fins de lazer ou garantir a subsistência familiar, sobretudo com o crescente enfraquecimento da economia, o surgimento de pandemia que passaram a exigir o isolamento social, dentre outros fatores, fizeram crescer a oferta e demanda por pequenos imóveis rurais.

A tutela estatal para combater o minifúndio é feita para garantir a economia do país, eminentemente agrário e garantir a oferta de alimento interno e externo. Existe uma forte preocupação de que a situação possa, com o passar dos anos, comprometer a política econômica brasileira e alimentícia mundial.

Tendência atual

Entretanto, o que se tem verificado atualmente é que as propriedades rurais vêm tendo sua dimensão ampliada. Em sentido oposto a esta preocupação, ao analisar Estados que já passaram por tal fenômeno, quer em razão de terem sido povoados há mais tempo quer porque possuem maior índice demográfico²⁰, percebe-se, atualmente, o sentido inverso, o aumento das propriedades rurais nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio Grande do Sul e Paraná.

As propriedades rurais do Sul do país, tradicionalmente menores que no restante do Brasil por concentrarem pequenos produtores e agricultores familiares, aumentaram de tamanho no período de 2006 a 2017. O tamanho médio das fazendas da região no ano passado era de 47,8 hectares, mais de 8 hectares acima da área média dos estabelecimentos da região 11 anos atrás, de acordo com dados do Censo Agropecuário do IBGE. O crescimento no tamanho médio das fazendas locais foi de 21%. O aumento mais expressivo foi observado nas fazendas do Rio Grande do Sul, onde a produção de soja ganhou força no período. As propriedades rurais gaúchas cresceram em média 13,5 hectares nesses 11 anos e, no ano passado, tinham, em média, 59,5 hectares. Houve um aumento da área agrícola no Rio Grande do Sul ao mesmo tempo em que houve decréscimo no número de propriedades rurais, o que indica que o avanço da área foi capitaneado por propriedades maiores. Em 11 anos, a extensão ocupada pelos estabelecimentos rurais gaúchos avançou 7%, para 21,8 milhões de hectares, enquanto o número de fazendas diminuiu 17%, para 364.114

²⁰ “Segundo estimativa do IBGE de 2020, o país apresenta aproximadamente 211,8 milhões de habitantes e a maior parte da população brasileira está concentrada nas regiões Sudeste, Sul e Nordeste”. <https://www.todamateria.com.br/densidade-demografica/>

unidades. No Paraná, onde as produções de soja e milho se expandiram, o tamanho médio das fazendas cresceu 7 hectares e estava em média em 48,5 hectares no ano passado. A área rural paranaense diminuiu no período de 11 anos, mas o número de estabelecimentos caiu em uma proporção ainda maior, o que indica que houve uma concentração dos terrenos. Também aumentou o tamanho médio das propriedades em Santa Catarina. Em 2017, os imóveis rurais tinham, em média, 35,3 hectares, 4 hectares a mais que em 2006. No Estado, a área rural cresceu, enquanto o número de propriedades diminuiu”. “Tamanho médio das fazendas do sul do país aumentos em 21% em 11 anos.

Além disso, verificou-se uma tendência em defesa dos minifúndios levando em consideração o viés social que conferir terra a uma minoria que dificilmente teriam condição financeira de aquisição se não fosse em pequena escala, dado o valor do imóvel em franco crescimento.

Minifúndios são terras consideradas menores que as grandes zonas rurais – os latifúndios. Entretanto, a sua versatilidade permite que grandes produções também sejam feitas neste pequeno espaço, de modo que os produtores sobrevivam de suas próprias produções. O fator primário dos minifúndios é a sobrevivência familiar. Para evitar gastos desnecessários, eles procuram se alimentar daquilo que produzem, e uma das principais vantagens é saber exatamente a procedência dos alimentos. Todavia, existem famílias que, além de utilizarem suas próprias produções para o consumo, também vendem para pequenas feiras ou mercados regionais. Dessa maneira, viabilizam algum retorno financeiro. Com a crise econômica instaurada no Brasil, os minifúndios são ótimas alternativas pois, além de alimentar diversas famílias, ajuda no desenvolvimento de outras produções e gera mais empregos. Durante os últimos 20 anos, a preferência por minifúndios têm crescido de forma vigorosa e negociadores têm enxergado essa prática com bons olhos. De acordo com o Ministério da Agricultura, a produção familiar move cerca de 75% do setor agrícola no Brasil.

Distinção entre desmembramento e loteamento de imóveis rurais

O loteamento consiste na divisão de um imóvel urbano ou rural em lotes menores. A diferença entre loteamento urbano e rural consiste na sua finalidade, em razão do critério ter prevalecido em detrimento do da localidade e por ser expressamente previsto no Estatuto da Terra.

Dessa forma, o loteamento rural tem por finalidade a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial. O urbano, se destina à futura edificação, com implantação de infraestrutura básica como abertura de novas vias de circulação, logradouros públicos e vias públicas.

O desmembramento do imóvel comum difere do loteamento quando ocorrer o fatiamento em mais de dez lotes, ou a alienação de mais de dez quinhões ou frações ideais desse imóvel, conforme Decreto-Lei nº 1.510, de 1976, art. 11 e art. 16"²¹, que regulamenta o imposto de renda, salvo em caso de partilha amigável ou judicial, tais como herança, legado, doação como adiantamento da legítima, ou extinção de condomínio.

Essa conceituação de loteamento ocorreu para os fins indicado no Decreto-lei nº 1.381/74, para identificar o empresário individual como sendo as pessoas físicas que promoverem a incorporação de prédios em condomínio ou loteamento de terrenos.

O Decreto Lei nº: 58 de 1937, trata sobre loteamento e venda de terrenos urbanos e rurais em prestações, mediante oferta pública. O Decreto nº: 3.079/38 regulamentou o dispositivo legal mencionado.

A Lei nº: 6.766/79 tratou sobre o parcelamento do solo urbano, revogando as disposições anteriores. Dessa feita, os Decretos ainda são utilizados para loteamento rurais que consistem em venda pública de terrenos rurais em prestações mediante oferta pública, com a finalidade de exploração pecuária, agrícola ou agroindustrial.

É importante mencionar que além das regras afetas à indivisibilidade prevista em lei, podem existir outras normativas que impedem ou restringem algumas pretensões de fatiamento da propriedade, como nos casos as regras ambientais, de defesa nacional de proteção indígenas, dentre outras.

Dessa forma, para que ocorra o desmembramento ordinário do imóvel rural, sem atrair o rito do registro especial previsto no art. 18 da Lei nº: 6.766/79 ou art. 1º do Decreto-lei nº: 58/1937, até que sobrevenha legislação específica, é necessário que haja a

²¹ “Art 11. A subdivisão ou desmembramento de imóvel rural em mais de 10 (dez) lotes, ou a alienação de mais de 10 (dez) quinhões ou frações ideais desse imóvel serão equiparadas a loteamento para os efeitos do disposto no inciso III do artigo 3º do Decreto-lei nº 1.381, de 23 de dezembro de 1974. § 1º Quando a subdivisão do imóvel rural resultar em até 10 (dez) lotes ou a alienação de frações ideais não exceder de 10 (dez) quinhões, a alienação de cada um desses lotes ou de cada uma das frações ideais será computada como uma operação para os efeitos do disposto no artigo 5º do Decreto-Lei nº 1.381. § 2º O disposto neste artigo não se aplica aos casos em que a subdivisão se efetive por força de partilha amigável ou judicial em decorrência de herança, legado, doação como adiantamento da legítima, ou extinção de condomínio”. “Art 16. As disposições referentes à equiparação da pessoa física à pessoa jurídica introduzidas por este Decreto-lei somente se aplicarão às alienações de imóveis havidos após 30 de junho de 1977. Parágrafo único. Não obstante o disposto neste artigo, ocorrerá a equiparação a empresa individual da pessoa física que, no ano de 1977 alienar mais de três imóveis adquiridos nesse mesmo ano ou, em cada um dos triênios 1975 a 1977 ou 1976 a 1978, alienar mais de seis imóveis adquiridos no mesmo triênio, respeitadas as demais condições de equiparação da legislação que ora se modifica”.

observância da dimensão mínima estabelecida para o módulo rural ou fração mínima de parcelamento, o que for menor, não haja oferta pública de lotes, não ocorra o pagamento em prestações e que haja a negociação de até 10 (dez) frações ideais.

No Curso de Direito Agrário consta um outro posicionamento:

Por último, indaga-se da viabilidade legal de se desmembrar um imóvel rural, com a abertura de nova matrícula, sem a transmissão a outra pessoa ou a individualização de condomínio. Por outras palavras, admite-se que o proprietário desmembre seu imóvel em várias frações, desde que observado o limite da fração mínima de parcelamento? O entendimento mais coerente é da impossibilidade de desmembramentos ou desdobre com aberturas de matrículas das áreas destacadas, se em relação a cada uma delas não houver um ato de registro a ser praticado, isto é, uma alienação (como venda ou doação). Isso porque esse procedimento contraria o Estatuto da Terra, sua filosofia e toda a ideologia que presidiu a sua edição, implantação e execução, como já foi entendido. De notar que o art. 8.º da Lei 5.868/1972 autoriza o desmembramento unicamente para a transmissão. Ademais, na relação dos atos submetidos a registro previstos no art. 167 da Lei 6.015/1973, não se encontra a previsão pelo mero desmembramento, sem a transmissão. Dentro desta visão, que não é pacífica, não se pode, por exemplo, em um imóvel de mil hectares, requerer ao cartório de registro imobiliário que abra dez matrículas de imóveis com cem hectares cada um, a menos que se busque o parcelamento rural para fins de loteamento ou colonização, o que exige um procedimento complexo, com a aprovação do Incra. Segue-se a regra geral de que se abre a matrícula somente com o título de transmissão do domínio de uma gleba, ocasião em que se faz o registro do título. (Rizzardo, 2015)

Assim, caso o particular pretenda alienar seu imóvel em pequenas divisões, deverá verificar se pretende realizar desmembramento ou loteamento, este último, se para fins rural ou urbano. A decisão impactará se atrairá a exigência de registro específico e, conseqüentemente, maior responsabilidade e aporte financeiro.

Caso pretenda tão só desmembrar, será necessário o cumprimento dos requisitos ordinários para os registros das glebas subsequentes, respeitando a dimensão mínima do imóvel, o que for menor, módulo rural ou FMP, não oferta pública, resultado de até 10 subdivisões, não pagamento em prestações.

REFERÊNCIAS

AGRO 2.0. **Minifúndios ajudam na economia de pequenas regiões do Brasil.** Reportagem. 19.03.2019. Disponível em: <https://agro20.com.br/minifundios/>. Acesso em: 10 jul. 2022.

BORGES, Marcus. **Capítulo 9.** Parcelamento do Solo Urbano - Parte 2 - Direito Material Imobiliário In: BORGES, Marcus. Curso de Direito Imobiliário Brasileiro - Ed. 2021. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2021. Disponível em: <https://thomsonreuters.jusbrasil.com.br/doutrina/1339463744/curso-de-direito-imobiliario-brasileiro-ed-2021>. Acesso em: 21 jun. 2022.

CAPPELLETTI, Mauro. **Juízes legisladores?**. Porto Alegre: SAFabris, 1993.

DIOGO ALVES, Pedro Júnior. (In). **Possibilidade de Registro de Área Inferior ao Módulo Rural.** 2019. Disponível em: <https://pedrojrdiogo.jusbrasil.com.br/artigos/686747185/im-possibilidade-de-registro-de-area-inferior-ao-modulo-rural#:~:text=65%20da%20Lei%20n%C3%BAmero%204.504,prevalecendo%20a%20de%20menor%20%C3%A1rea>. Acesso em: 10 jul. 2022.

DUARTE, Felipe. **REURB em “imóvel rural” é possível?** Jusbrasil. 2019. Disponível em: <https://fellipesd.jusbrasil.com.br/artigos/774288783/reurb-em-imovel-rural-e-possivel>. Acesso em: 30 jul. 2022.

IRIB. TJGO: **É possível REURB-E em loteamento irregular localizado em área rural.** Notícia. 29.03.2021. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/tjgo-e-possivel-reurb-e-em-loteamento-irregular-localizado-em-area-rural>. Acesso em: 30 jul. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Desmembramentos de imóveis rurais para utilização comercial, industrial e comunitária - LII – Loteamento e desmembramento de Imóveis Rurais** In: RIZZARDO, Arnaldo. Curso de direito agrário - Ed. 2015. São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2015. Disponível em: <https://thomsonreuters.jusbrasil.com.br/doutrina/1302633425/curso-de-direito-agrario-ed-2015>. Acesso em: 21 jun. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **XXIV – Desmembramentos de Imóveis Rurais.** In: RIZZARDO, Arnaldo. Curso de direito agrário. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2015. Disponível em: <https://thomsonreuters.jusbrasil.com.br/doutrina/1302633425/curso-de-direito-agrario>. Acesso em: 21 jun. 2022.

STIFELMAN, Aline Grehs; GARCEZ, Rochelle Jelinek. **Do parcelamento do solo com fins urbanos em zona rural e da aplicação da lei n.º 6.766/79 e do provimento n.º 28/04 da cgj/rs (projeto more legal iii).** Disponível em: http://www.amprs.org.br/arquivos/comunicacao_noticia/DO%20PARCELAMENTO%20DO%20SOLO.pdf. Acesso em: 30 jul. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Recurso especial nº: 1040296 ES 2008/0059216-7**, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 02/06/2015, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/08/2015.

TÁRREGA, M. C. V. B.; SCHWENDLER, S. F. **Direitos humanos e direito agrário: uma análise a partir dos sujeitos do campo.** In: Maria Cristina Vidotte Blanco Tarrega; Sonia Fatima Schwendler. (Org.). Conflitos agrários. Seus Sujeitos, seus direitos. Goiania: Editora da PUC Goias, 2015.

VALOR ECONÔMICO. Tamanho médio das fazendas do Sul do país aumentou 21 % em 11 anos. Milkpoint. 27.07.2018. Disponível em: <https://www.milkpoint.com.br/noticias-e-mercado/giro-noticias/tamanho-medio-das-fazendas-no-sul-do-pais-aumentou-21-em-11-anos-209427/>. Acesso em: 10 jul. 2022.

Recebido em: 21/07/2022

Aprovado em: 01/09/2022

Publicado em: 06/09/2022