

**Direito de preferência - Decadência - Depósito -
Prazo - Imóvel rural - Módulo rural -
Divisibilidade - Art. 504 do Código Civil -
Inaplicabilidade - Adquirente condômino**

Ementa: Apelação cível. Direito de preferência. Decadência. Depósito. Prazo. Imóvel rural. Módulo rural. Divisibilidade. Inaplicabilidade do art. 504 do Código Civil. Adquirente condômino.

- A lei não exige que o depósito do preço seja feito dentro do prazo decadencial de 180 dias para o exercício do direito de preferência, mas apenas que o requerimento seja tempestivo, não podendo o intérprete criar requisitos não exigidos pela lei.

- Sendo as áreas dos imóveis superiores ao módulo rural fixado pelo Incra para a região em que se localizam, é divisível a coisa.

- O fato de o imóvel permanecer fisicamente não dividido não impede considerá-lo como coisa divisível, nos termos da lei, nem cria para os condôminos o direito de preferência, já que, operada a divisão, inexistirá o condomínio com pessoa estranha, razão de ser do instituto da preferência.

- O art. 1.793, §§ 2º e 3º, do Código Civil não se aplica à hipótese de alienação por condômino, após efetivada a partilha, de fração ideal de imóvel divisível.

- Inexiste direito de preferência a justificar a anulação do negócio jurídico se a fração ideal do imóvel foi vendida a um dos condôminos.

Prejudicial rejeitada e recurso não provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0686.06.170201-1/001 - Comarca de Teófilo Otoni - Apelante: Rafael Freire de Melo Neto - Apelados: Maria Zena Gomes Mello e outro - Relator: DES. GUTEMBERG DA MOTA E SILVA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR A PREJUDICIAL E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 15 de dezembro de 2009. - *Gutemberg da Mota e Silva* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. GUTEMBERG DA MOTA E SILVA - Rafael Freire de Melo Neto interpôs apelação pleiteando a reforma da sentença do MM. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Teófilo Otoni, que julgou improcedente a ação de anulação de escritura e adjudicação fundada em direito de preferência que ajuizou contra Maria Zena Gomes Mello, Maria Aparecida Freire de Mello (sua mãe e irmã, respectivamente, alienantes) e Wenderson Lázaro Rocha Magalhães (adquirente), ao fundamento de que, não sendo o imóvel indivisível, pois superior ao módulo rural da região, inexiste direito de preferência.

Sustentou que a sentença reconheceu ser o imóvel objeto da alienação parte de condomínio, razão pela qual é ineficaz o negócio jurídico, nos termos do art. 1.793, §§ 2º e 3º, do Código Civil. Alegou mais que é indiferente o fato de que o imóvel tenha tamanho superior ao do módulo rural, pois nunca negou a divisibili-

dade do bem, mas, pelo contrário, sustentou que não foi ele ainda dividido, razão pela qual deveria ser respeitado o direito de preferência.

Requeru, ao final, a reforma da sentença para que sejam julgados procedentes seus pedidos de adjudicação do imóvel, em razão do direito de preferência, e de nulidade da compra e venda havida entre os réus.

Os apelados apresentaram contrarrazões às f. 187 a 195, arguindo preliminar de prescrição, pois não foi depositado o valor do preço no prazo de 180 dias, e, no mérito, pugnando pela manutenção da sentença.

É o relatório. Decido.

Conheço do recurso, pois tempestivo e preparado.

Prejudicial de mérito.

Prescrição. Os apelados arguem preliminar de prescrição do direito de ação do apelante, argumentando que somente efetuou o depósito do preço do imóvel, para fins de garantir seu direito de preferência, 180 dias depois da efetivação do negócio jurídico, mas, na verdade, observa-se que se trata de preliminar de decadência, pois não nega que a ação tenha sido ajuizada dentro do prazo, afirmando apenas que não cumpriu, dentro do prazo, o requisito para o exercício de seu eventual direito.

Dispõe a segunda parte do art. 504 do Código Civil:

O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Como se observa, a lei não exige que o depósito do preço seja feito dentro do prazo decadencial de 180 dias, apenas que o requerimento seja tempestivo, de modo que não pode o intérprete criar requisitos onde a lei não o fez. Assim, havendo o apelante ajuizado a ação dentro do prazo legal, já que a escritura foi registrada em 19.07.2005 e a ação proposta em 14.01.2006 (conforme despacho inicial à f. 02), não decaiu de seu eventual direito de preferência.

Ademais, o depósito foi feito também dentro do prazo legal, em 16.01.2006 (f. 49), pouco importando que o comprovante só tenha sido juntado 10 dias depois.

Rejeito a prejudicial de mérito.

Mérito.

O apelante invoca o art. 504 do Código Civil, afirmando que não foi informado por suas coerdeiras, mãe e irmã, apeladas, da alienação da fração ideal de um imóvel rural, de propriedade delas, ao apelado Wenderson Lázaro Rocha Magalhães e que, como coerdeiro, tem direito de preferência nas mesmas condições da venda.

A primeira parte do mencionado dispositivo tem a seguinte redação:

Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto.

Como se vê, o direito de preferência somente existe se a coisa condominial for indivisível, ou seja, se a sua divisão resultar em perda de valor de cada parte. Segundo a jurisprudência, a divisibilidade de imóveis rurais se verifica quando as partes dela resultantes forem superiores ao módulo rural da região em que se localiza o imóvel.

Segundo a Portaria nº 36/97 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra -, órgão competente para quantificar o módulo rural em cada região do País, o módulo rural na região de Teófilo Otoni é de dois hectares (f. 122 a 129), de modo que o imóvel objeto do litígio, com área total de 96,80 hectares, é plenamente divisível, não se sujeitando à imposição do art. 504 do Código Civil.

O fato de o imóvel permanecer fisicamente não dividido não impede considerá-lo como coisa divisível, nos termos da lei, nem cria para os condôminos o direito de preferência, já que, operada a divisão, inexistirá o condomínio com pessoa estranha, razão de ser do instituto da preferência, que tem o objetivo de evitar conflitos condominiais. Nesse sentido:

Direito de preferência. Alteração do quinhão em comum. Indivisibilidade. Cessão da herança. Depósito do preço. Decadência. Antes da partilha, o herdeiro pode ceder o seu direito sobre parte do imóvel inventariado, sem ter que se submeter à preferência do coerdeiro, desde que o imóvel atenda às condições de divisibilidade [...] (TAMG nº 403155-0 - Rel. Juiz Valdez Leite Machado - j. em 09.10.2003).

Assim, correta a sentença que considerou que o apelante não tinha direito de preferência na área negociada entre os réus, de 36,96 hectares, por se tratar de coisa divisível. Nesse sentido, jurisprudência do TJMG:

Ação de preferência na aquisição de imóvel. Condomínio. Indivisibilidade. Inocorrência. Área superior ao módulo rural. - Não há que se falar em indivisibilidade do imóvel se a parte vendida é superior ao módulo rural da localidade, podendo ser separada da área total sem que se altere sua destinação. Não se aplica o direito de preferência do condômino na aquisição de imóvel quando o mesmo é divisível (TJMG nº 1.0657.07.001684-2/001 - Rel. Des. Generoso Filho - j. em 25.03.2008).

Também não tem razão o apelante em sua alegação de que, reconhecida a existência do condomínio, deve o negócio jurídico feito entre os réus ser anulado com base no art. 1.793, §§ 2º e 3º, do Código Civil, que assim dispõe:

§ 2º É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente.

§ 3º Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade.

Tais dispositivos não se aplicam ao caso em questão, primeiramente porque não se trata de bem da herança singularmente considerado, mas de fração ideal em imóvel condominial, fruto, sim, de herança, mas já encerrada a partilha (f. 41 a 45), em segundo lugar porque não houve cessão de bem componente do acervo hereditário por herdeiro, mas, sim, venda de fração ideal por seu próprio dono.

Ademais, a prevalecer o raciocínio desenvolvido pelo apelante, deveriam ser também declaradas ineficazes as compras que ele próprio fez a outros condôminos, também realizadas nas mesmas condições da que ele pretende ver anulada.

Por fim, ainda que se entendesse pela aplicabilidade do art. 504 do Código Civil e do direito de preferência, por conseguinte, aos imóveis condominiais passíveis de divisão, inexistiria direito de preferência do apelante pelo imóvel alienado pelas apeladas ao apelado, já que este não era "estranho", alheio ao condomínio, mas, sim, um dos condôminos, pela aquisição anterior, em 30.01.1995, da cota-parte do herdeiro Francisco Freire de Mello Júnior, não questionada pelo apelante.

Diante disso, nego provimento ao recurso mantendo integralmente a sentença.

Custas recursais, pelo apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ALBERTO ALUÍZIO PACHECO DE ANDRADE e PEREIRA DA SILVA.

Súmula - REJEITARAM A PREJUDICIAL E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.