

**Direito de preferência - Imóvel - Aquisição -
Condômino - Indivisibilidade - Não-ocorrência -
Área superior ao módulo rural**

Ementa: 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.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0657.07.001684-2/001 -
Comarca de Senador Firmino - Apelantes: Maria Beatriz**

Teixeira Coelho e Outros - Apelados: João de Deus Monteiro de Magalhães, Maria Aparecida Moreira de Oliveira, Ricardo Moreira de Oliveira - Relator: DES. GENEROSO FILHO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª 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 NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 25 de março de 2008. - *Generoso Filho* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. GENEROSO FILHO - Verificados os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Maria Beatriz Teixeira Coelho, Beatriz Aparecida Teixeira Coelho, Almir Teixeira Coelho, Juliana Teixeira Coelho e José Geraldo Coelho Júnior, contra sentença de f. 93/96, que, nos autos da ação de preferência para aquisição de bem imóvel que movem em face de Maria Aparecida Moreira de Oliveira, Ricardo Moreira de Oliveira e João de Deus Monteiro Magalhães, julgou improcedente o pedido inicial e extinguiu o processo com resolução de mérito, de acordo com o art. 269, I, do CPC.

Em suas razões de f. 107/109, os apelantes alegam que a indivisibilidade do imóvel não é eventual, mesmo que ainda não esteja formalizada a partilha, visto que os quinhões das partes correspondem a menos de 2 hectares estão abaixo do módulo rural estabelecido para a região, e determinada fração da herança foi recebida por um herdeiro menor e incapaz.

Asseveram que o art. 1.793 do Código Civil determina a ineficácia da disposição de bem componente de acervo hereditário que tenha pendente a indivisibilidade, sem prévia autorização do juiz da sucessão.

Aduzem, também, que já existe decisão transitada em julgado, que deu procedência à ação de reintegração de posse, do bem objeto do recurso, proposta pela primeira apelante contra o terceiro apelado, o que o impossibilita de tomar posse do bem adquirido. Requerem seja reformada *in totum* a sentença recorrida.

O terceiro apelado apresentou contra-razões às f. 161/162, rebatendo as alegações dos apelantes e requerendo a manutenção da sentença.

Percebe-se que o cerne da questão se encontra na indivisibilidade ou não do imóvel.

Pretendem os recorrentes seja reconhecido o direito de preferência na compra de área rural alienada pela

primeira e segundo apelados ao terceiro apelado ao fundamento de que o imóvel em condomínio é indivisível.

Contudo, como se trata de imóvel rural, com área total de 10,58,75 ha, conforme descreve a certidão de f. 19/20, está claro que o imóvel é divisível.

Observa-se, ainda, que a fração ideal da propriedade que foi vendida corresponde a 03,97,02 ha, área superior ao módulo rural previsto para o Município de Senador Firmino, que é de 2 ha, sendo divisível sem que ocorra a alteração de sua destinação, podendo assim ser destacada do todo, em futuro procedimento divisório.

Sobre o assunto, vale trazer a seguinte lição:

Se a coisa é divisível, nada impede que o condômino venda a sua parte a estranho, sem dar preferência aos seus consortes, pois estes, se não desejarem compartilhar o bem com aquele, poderão requerer a sua divisão (GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*, São Paulo: Saraiva, 2004, v. 3, p. 220).

Portanto, estando a parte vendida acima do módulo rural da localidade, não há que se falar em indivisibilidade, não se aplicando ao caso as disposições do art. 504 do Código Civil.

Ressalte-se que a existência de herdeiro menor e incapaz no inventário do comunheiro Geraldo Alacoque Moreira não torna indivisível o imóvel, uma vez que seu quinhão ficou devidamente resguardado não fazendo parte da área alienada.

Quanto à menção feita pelos recorrentes sobre o art. 1.793 do Código Civil, a meu ver não houve infringência ao referido dispositivo legal, que, na verdade, se relaciona ao direito de preferência na sucessão *causa mortis*, e não ao direito de preferência do condômino.

Por fim, cumpre salientar que a decisão proferida na ação de reintegração de posse, ainda que eventualmente relacionada ao mesmo bem objeto desta ação, possui matéria diversa da versada no presente caso, não interferindo em seu julgamento.

Dessa forma, tenho que os apelantes não detêm a preferência para a aquisição do bem, devendo ser mantida a sentença recorrida.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

Custas recursais, pelos apelantes, suspensa a sua exigibilidade, nos termos do art. 12 da Lei 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES OSMANDO ALMEIDA e PEDRO BERNARDES.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.

...