



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.025.344 - SP (2022/0126468-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SAMUEL DE FRANÇA FILHO
RECORRENTE : SOLANGE DAS NEVES COSTA FRANÇA
ADVOGADOS : FABRÍCIO DA COSTA MOREIRA - SP167733
LUIS AUGUSTO FERREIRA CASALLE - SP301146
RECORRIDO : MARILDA APARECIDA ALEIXO DE SOUSA
RECORRIDO : ROBERTO DE SOUSA
ADVOGADO : JOSÉ DOMINGUES DOS SANTOS - SP088854
INTERES. : ANNETH KONESUKE
ADVOGADO : EDIRALDO ELTON BARBOSA - SP140861

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL POR COPROPRIETÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ARRENDATÁRIO. ART. 92, § 3º, DA LEI Nº 4.504/1964. ARRENDAMENTO DE APENAS PARCELA DO IMÓVEL INFERIOR AO MÓDULO RURAL. INDIVISIBILIDADE. ART. 65 DO ESTATUTO DA TERRA. VEDAÇÃO À CRIAÇÃO DE MINIFÚNDIOS. MICROSSISTEMA DO DIREITO AGRÁRIO. ART. 46, § 1º, DO DECRETO Nº 59.566/1966. PREFERÊNCIA DO COPROPRIETÁRIO EM IMÓVEL INDIVISÍVEL QUE SE SOBREPÕE. VALOR DO PAGAMENTO. TANTO POR TANTO. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO.

1. Ação de preferência, ajuizada em 27/3/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 7/10/2019 e concluso ao gabinete em 11/9/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se (I) o imóvel inferior ao módulo rural (juridicamente indivisível), quando suscetível de divisão física, permanece indivisível, e, sendo considerado *indiviso*, (II) o direito de preferência na alienação de parte ideal deve ser concedido ao condômino ou ao arrendatário.

3. Estabelece o art. 65 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) que “o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural”. Por meio dessa vedação, evita-se a criação de minifúndios improdutivos e insuficientes para a promoção da ascensão econômica-social do homem do campo e de sua família.

4. O imóvel rural inferior ao módulo rural, ainda que se encontre em estado de divisão física, será considerado *indiviso*. Precedentes desta Corte.

5. Em se tratando de imóvel indivisível, o arrendatário não detém preferência em relação ao coproprietário na aquisição de fração ideal do imóvel, uma vez que o direito de preferência previsto no microssistema agrário abrange todo o imóvel – e não apenas parcelas dele – quando pertencer a mais de um proprietário.

6. Nos imóveis *pro indiviso*, caso permitida a “super-preferência” do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

arrendatário em adquirir a porção de terra arrendada, se inferior ao módulo rural, ter-se-ia a criação de um minifúndio, o que é expressamente vedado pelo art. 65 do Estatuto da Terra.

7. Nos termos do art. 515 do Código Civil, o valor da aquisição deve corresponder ao preço encontrado ou ajustado, em idênticas condições. Se o montante depositado em Juízo pelos coproprietários para o ingresso com ação de preferência corresponde àquele anteriormente quitado pelo arrendatário/adquirente, é de ser reconhecida não só a resolução do negócio jurídico prévio, mas também a preferência na aquisição de parte ideal do imóvel objeto da controvérsia.

8. Hipótese em que foi realizada a venda de parte ideal de imóvel rural insuscetível de divisão jurídica ao arrendatário, sem que houvesse sido respeitado o direito de preferência dos coproprietários. Proposta ação de preferência, o acórdão estadual declarou a ineficácia do negócio jurídico celebrado e reconheceu o direito de preferência dos coproprietários. Necessidade de manutenção da decisão.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 07 de março de 2023(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.025.344 - SP (2022/0126468-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SAMUEL DE FRANÇA FILHO
RECORRENTE : SOLANGE DAS NEVES COSTA FRANÇA
ADVOGADOS : FABRÍCIO DA COSTA MOREIRA - SP167733
LUIS AUGUSTO FERREIRA CASALLE - SP301146
RECORRIDO : MARILDA APARECIDA ALEIXO DE SOUSA
RECORRIDO : ROBERTO DE SOUSA
ADVOGADO : JOSÉ DOMINGUES DOS SANTOS - SP088854
INTERES. : ANNETH KONESUKE
ADVOGADO : EDIRALDO ELTON BARBOSA - SP140861

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

Cuida-se de recurso especial interposto por SAMUEL DE FRANÇA FILHO, fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, contra acórdão do TJSP.

Recurso especial interposto em: 7/10/2019.

Concluso ao gabinete em: 11/9/2022.

Ação: de preferência, ajuizada por ROBERTO DE SOUSA e MARILDA APARECIDA ALEIXO DE SOUSA, coproprietários de imóvel, em face de ANNETH KONESUKE, também coproprietária, e SAMUEL DE FRANÇA FILHO, arrendatário do bem.

Sentença: julgou improcedente a pretensão autoral.

Acórdão: deu provimento à apelação interposta pelos recorridos, nos termos da seguinte ementa:

DIREITO DE PREFERÊNCIA. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL. PREVALÊNCIA DO CONDÔMINO FRENTE AO ARRENDATÁRIO. Insurgência dos autores em face da sentença de improcedência. Possibilidade de exercício do direito de preferência pelos autores, ainda que o Imóvel seja passível de divisão física, não obstante a indivisibilidade em parcelas inferiores ao módulo rural. Caso em que permanece estado de indivisão entre os herdeiros: impossibilidade de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

registro autônomo da parte ideal de cada condômino, posto que inferiores ao módulo rural do município. Impossibilidade de registro das partes ideais que, por sua vez, não é Impeditivo da sua alienação da parcela ideal e de seu registro na matrícula do imóvel original. Caso em que a condômina vendeu o imóvel parti o arrendatário. Preferência existente no Estatuto da Terra que não prevalece sobre a preferência do condômino. Decadência do artigo 504 do Código Civil não configurada. Autores que depositaram o preço (R\$ 130.000,00). Pedido procedente. Declaração de ineficácia do negócio jurídico celebrado entre os réus e aquisição da parte ideal dos imóveis pelos autores, mediante levantamento das quantias depositadas ao réu Samuel. Inversão dos encargos da sucumbência. Recurso provido. (e-STJ fls. 308-321)

Embargos de declaração: opostos pelo recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega divergência na interpretação dada aos arts. 504 do CC e art. 92, § 3º, do Estatuto da Terra.

Em um primeiro momento, sustenta tratar-se de imóvel rural divisível fisicamente, o que afasta a incidência do direito de preferência do condômino. Alega, inclusive, ser irrelevante a inferioridade do imóvel ao módulo rural, visto que as partes acordaram previamente com a divisão do bem, sem que isso acarretasse inconformidade ou perda do valor econômico. Pleiteia, pois, o provimento do recurso especial para reformar o acórdão e manter a alienação celebrada entre a coproprietária e o arrendatário.

Subsidiariamente, reconhecida a indivisibilidade do bem, refere que a norma especial prevalece sobre a geral, ou seja, os arts. 2º, § 2º, e 5º da LINDB, bem como os arts. 2º, § 1º, "a", e 92, §§ 3º e 4º, do Estatuto da Terra sobrepõem-se ao regramento previsto pelo Código Civil.

Por fim, requer que o julgamento se limite a declarar a anulação do negócio, sem reconhecer o direito de compra pelos recorridos, sob o fundamento de que o valor negociado com o arrendatário levou em conta porção de terra específica (parcela arrendada) e, caso seja acolhida a tese da indivisibilidade, deve



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ser calculado de acordo com a área total do imóvel.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJSP inadmitiu os recursos especiais (fls. 341-433 e fls. 438-439), dando azo à interposição do AREsp 2117957/SP pelo recorrente, provido para determinar a conversão em recurso especial (e-STJ fl. 466).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.025.344 - SP (2022/0126468-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SAMUEL DE FRANÇA FILHO
RECORRENTE : SOLANGE DAS NEVES COSTA FRANÇA
ADVOGADOS : FABRÍCIO DA COSTA MOREIRA - SP167733
LUIS AUGUSTO FERREIRA CASALLE - SP301146
RECORRIDO : MARILDA APARECIDA ALEIXO DE SOUSA
RECORRIDO : ROBERTO DE SOUSA
ADVOGADO : JOSÉ DOMINGUES DOS SANTOS - SP088854
INTERES. : ANNETH KONESUKE
ADVOGADO : EDIRALDO ELTON BARBOSA - SP140861

EMENTA

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL RURAL POR COPROPRIETÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ARRENDATÁRIO. ART. 92, § 3º, DA LEI Nº 4.504/1964. ARRENDAMENTO DE APENAS PARCELA DO IMÓVEL INFERIOR AO MÓDULO RURAL. INDIVISIBILIDADE. ART. 65 DO ESTATUTO DA TERRA. VEDAÇÃO À CRIAÇÃO DE MINIFÚNDIOS. MICROSSISTEMA DO DIREITO AGRÁRIO. ART. 46, § 1º, DO DECRETO Nº 59.566/1966. PREFERÊNCIA DO COPROPRIETÁRIO EM IMÓVEL INDIVISÍVEL QUE SE SOBREPÕE. VALOR DO PAGAMENTO. TANTO POR TANTO. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO.

1. Ação de preferência, ajuizada em 27/3/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 7/10/2019 e concluso ao gabinete em 11/9/2022.

2. O propósito recursal consiste em definir se (I) o imóvel inferior ao módulo rural (juridicamente indivisível), quando suscetível de divisão física, permanece indivisível, e, sendo considerado *indiviso*, (II) o direito de preferência na alienação de parte ideal deve ser concedido ao condômino ou ao arrendatário.

3. Estabelece o art. 65 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) que “o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural”. Por meio dessa vedação, evita-se a criação de minifúndios improdutivos e insuficientes para a promoção da ascensão econômica-social do homem do campo e de sua família.

4. O imóvel rural inferior ao módulo rural, ainda que se encontre em estado de divisão física, será considerado *indiviso*. Precedentes desta Corte.

5. Em se tratando de imóvel indivisível, o arrendatário não detém preferência em relação ao coproprietário na aquisição de fração ideal do imóvel, uma vez que o direito de preferência previsto no microssistema agrário abrange todo o imóvel – e não apenas parcelas dele – quando pertencer a mais de um proprietário.

6. Nos imóveis *pro indiviso*, caso permitida a “super-preferência” do arrendatário em adquirir a porção de terra arrendada, se inferior ao



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

módulo rural, ter-se-ia a criação de um minifúndio, o que é expressamente vedado pelo art. 65 do Estatuto da Terra.

7. Nos termos do art. 515 do Código Civil, o valor da aquisição deve corresponder ao preço encontrado ou ajustado, em idênticas condições. Se o montante depositado em Juízo pelos coproprietários para o ingresso com ação de preferência corresponde àquele anteriormente quitado pelo arrendatário/adquirente, é de ser reconhecida não só a resolução do negócio jurídico prévio, mas também a preferência na aquisição de parte ideal do imóvel objeto da controvérsia.

8. Hipótese em que foi realizada a venda de parte ideal de imóvel rural insuscetível de divisão jurídica ao arrendatário, sem que houvesse sido respeitado o direito de preferência dos coproprietários. Proposta ação de preferência, o acórdão estadual declarou a ineficácia do negócio jurídico celebrado e reconheceu o direito de preferência dos coproprietários. Necessidade de manutenção da decisão.

9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2.025.344 - SP (2022/0126468-0)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : SAMUEL DE FRANÇA FILHO
RECORRENTE : SOLANGE DAS NEVES COSTA FRANÇA
ADVOGADOS : FABRÍCIO DA COSTA MOREIRA - SP167733
 LUIS AUGUSTO FERREIRA CASALLE - SP301146
RECORRIDO : MARILDA APARECIDA ALEIXO DE SOUSA
RECORRIDO : ROBERTO DE SOUSA
ADVOGADO : JOSÉ DOMINGUES DOS SANTOS - SP088854
INTERES. : ANNETH KONESUKE
ADVOGADO : EDIRALDO ELTON BARBOSA - SP140861

VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal consiste em definir se (I) o imóvel inferior ao módulo rural (juridicamente indivisível), quando suscetível de divisão física, permanece indivisível, e, sendo considerado *indiviso*, (II) o direito de preferência na alienação de parte ideal deve ser concedido ao condômino ou ao arrendatário.

1. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NO CÓDIGO CIVIL E NO ESTATUTO DA TERRA

1. A preferência, nos termos do art. 513 do Código Civil, “impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto”. Nesse compasso, corresponde “ao direito potestativo constitutivo, o qual, exercido regular e tempestivamente, tem como efeito a criação a cargo do sujeito passivo do dever de realizar com o preferente o contrato projetado antes ajustado com terceiro” (GUEDES, Agostinho Cardoso. *O Exercício do Direito de Preferência*. Porto: Coimbra Editora, 2006. p. 348).

2. Para além, o direito de preferência é polivalente e sua evolução



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

caminha concomitantemente à social:

Se, num primeiro momento, o instituto da preferência era destinado precipuamente à proteção de certos grupos (v.g., família), ou entendido como um privilégio ligado à titularidade de determinados direitos reais, já num segundo momento, em que se começa a valorizar a livre circulação de bens, essas necessidades de proteção são substancialmente atenuadas, persistindo a preferência apenas quando o instituto fosse adequado para atender a alguma função de relevo, como pôr termo a situações de propriedade repartida. Finalmente, num terceiro momento, com a crise do ideário liberal e as ideologias que o vieram a substituir, as preferências voltam a ser estendidas, dessa vez tendo em vista a proteção de outros interesses e valores distintos à propriedade, a exemplo da proteção da atividade produtiva e do direito à moradia” (LGOW, Carla W. C. *Direito de Preferência*. São Paulo: Editora Atlas, 2013. p. 23).

3. O direito de preferência, nesse sentido, ampliou-se de acordo com as próprias concepções acerca da propriedade. Revisitada a partir do enfoque constitucional, o direito à propriedade constitui direito fundamental do homem (art. 5º, caput e XXII da CF/88) e que deve ser garantido ao passo que exerce sua função social – consagrada tanto no art. 5º, XXIII, quanto no art. 170, III, da Constituição. A função social, assim, não é mais concebida como mera limitadora do exercício de propriedade, mas corresponde ao próprio fundamento e à estrutura de tal direito (AFONSO DA SILVA, José. *Curso De Direito Constitucional Positivo*. 37. ed. São Paulo: Malheiros Editores LTDA., 2014. p. 285-286; HARADA, Kiyoshi. *Limitações ao direito de propriedade*. Cadernos Jurídicos, São Paulo, ano 22, n. 58, p. 65-77, abr./jun. 2021).

4. Para José Pinto Loureiro, o exame dos direitos de preferência existentes evidencia que “os insertos no Código Civil visaram o regresso da propriedade às suas formas mais desejáveis – perfeita e singular” – a consolidar a propriedade nas mãos de um único proprietário. Também compreende Antonio Junqueira de Azevedo que a intenção do legislador foi “favorecer a estabilidade da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

propriedade em comum, impedindo, se possível, que terceiro estranho, venha alterar o estado de convivência entre os condôminos”. No mesmo sentido, Pontes de Miranda entende que o seu fundamento é impedir que ingresse na comunhão “quem não agrade” os condôminos, bem como consolidar a unidade da propriedade, extinguindo-se o condomínio (LOUREIRO, J. P. *Manual dos Direitos de Preferência*. v. I. Coimbra: 1944. p. 19; AZEVEDO, A. J. *Novos Estudos e Pareceres de Direito Privado*. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 556; e PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado: Direito das Coisas*. Tomo XII. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais 2012. p. 118-119).

5. A jurisprudência albergou tal compreensão e reconheceu, no direito de preferência, a funcionalidade de “evitar o ingresso de estranho no condomínio, preservando-o de futuros litígios e inconvenientes” (REsp 9.934/SP, 4ª Turma, DJe 7/5/1993).

6. Por outro lado, à prelação criada em momento posterior pelas legislações esparsas acrescentam-se novas finalidades, como, por exemplo, garantir a justiça social e a função social da propriedade com a manutenção do arrendatário no imóvel rural (art. 92, §3º, da Lei nº 4.504/64); assegurar o direito de moradia e a estabilidade habitacional ao locatário de imóvel urbano (art. 24 da Lei nº 8.245/91); e facilitar a concretização do interesse público por meio de preferência concedida ao Município (art. 25 da Lei nº 10.257/2001).

7. A preferência estabelecida para o arrendatário rural, prevista no art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/64, em particular, visa a garantir tanto uma finalidade social, por meio da conversão do cultivador em proprietário, quanto uma finalidade econômica, por meio da estabilidade da produção agrária. Nesse sentido, entende-se que “a prelação legal estabelecida em favor do cultivador direto, pelas modernas legislações de reforma e ordenação agrárias, é instituto jurídico que não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

só corresponde à mais alta finalidade de justiça social na proteção da atividade agrária e do trabalho do lavrador que a conduz, como representa um instrumento de redistribuição da propriedade e fomento da iniciativa privada” (BITENCOURT, Paulo J. *O Direito de Prelação do Cultivador Direto*. In: Arquivos do Ministério da Justiça. Rio de Janeiro, ano 33, n. 140, p. 1-230, out/dez., 1976. p. 188-190).

8. Essa prelação, portanto, busca concretizar a função social da propriedade, bem com incentiva a justiça social, redistribuindo e facilitando a ascensão e o progresso ao homem do campo:

No caso dos arrendamentos rústicos o interesse social radica em facilitar que a terra cumpra sua função econômica e social, quer dizer, que esteja em mãos do homem que a trabalha, obtendo-se assim uma vinculação direta do agricultor ao meio rural, um melhor cuidado, um maior rendimento e uma máxima produtividade do prédio. Enfim, que o agricultor consiga alcançar uma certa promoção pessoal ao converter-se em proprietário da terra, com o que melhora a estabilidade econômica e social.

O reconhecimento da titularidade individual desses direitos de aquisição preferencial aos arrendatários rústicos e urbanos é um meio indireto a mais para obter metas de política jurídica que o legislador encontra dignas de amparo e tutela, como o direito à moradia recém-consagrado como direito social pela Constituição Federal do Brasil, ou a função social da propriedade rural constitucionalmente garantida” (GÓMEZ, Miguel Lobato J. *Direito de Preempção e Política Urbana*. Revista de Direito Imobiliário: RDI, v. 27, n. 56, jan./jun. 2004). (grifou-se)

9. Dada a sua importância, esta Corte compreende que a proteção conferida ao arrendatário por meio da preferência está “revestida de intensa carga social, pois visa à preservação do trabalhador no campo e a continuidade da produção agrícola” (REsp 1.566.006/RS, 3ª Turma, DJe 29/9/2016). Acrescenta-se que a prelação legal deve ser garantida quando se confere acesso à terra ao homem do campo e à sua família; porém, essa não demanda aplicação em relação a grandes empresas, pois ausente vulnerabilidade social (REsp 1.447.082/TO, 3ª Turma, DJe 13/5/2016). Seguindo o raciocínio principiológico, reconheceu-se a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

preferência do arrendatário também quando a alienação é coativa ou judicial (REsp 1.148.153/MT, 3ª Turma, DJe 12/4/2012).

10. Apreciadas as finalidades e importância do direito de prelação, deve-se ponderar algumas balizas para sua utilização, como às relacionadas ao estado de indivisibilidade do imóvel.

2. DA INDIVISIBILIDADE DO IMÓVEL RURAL COM MENOS DE UM MÓDULO DE PROPRIEDADE RURAL

11. São indivisíveis os bens que não se prestam à divisão, sob pena de alterar sua substância, diminuir consideravelmente seu valor ou prejudicar o uso a que se destinam (art. 87 do CC). Tal indivisibilidade pode decorrer da vontade das partes ou por determinação legal (art. 88 do CC).

12. Quanto ao último, hipótese de indivisibilidade decorrente de previsão legislativa é a estabelecida no art. 65 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64):

Art. 65. O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.

13. Essa disposição advém da necessidade de se estabelecer uma área mínima de terra em que o homem do campo e sua família possam laborar com “perspectiva de progresso econômico e social”. O legislador buscou coibir divisão dos imóveis rurais em áreas inferiores ao módulo de propriedade rural, evitando-se, assim, minifúndios improdutivos. Entendeu que este trato de terra, devido ao seu tamanho, “mesmo que trabalhado eficientemente pelo proprietário e sua família, não basta para propiciar o sustento e o progresso econômico e social daqueles que nele trabalham” (BARROS, Wellington Pacheco. *Contratos de Arrendamento Mercantil: Doutrina, Jurisprudência e Prática*. Porto Alegre: Livraria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do Advogado, 1998. p. 29; RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de Direito Agrário*. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 63).

14. O módulo de propriedade rural (parâmetro mínimo) é identificado por meio de legislação própria, regulamentada pelos Entes Políticos e pelo INCRA, sendo que varia de acordo com a localização do imóvel e com o tipo de exploração nele predominante. O art. 5º do Estatuto da Terra assevera que a dimensão da área dos módulos de propriedade rural será fixada para cada zona de características econômicas e ecológicas homogêneas, distintamente, por tipos de exploração rural que nela possam ocorrer.

15. Essa indivisibilidade corresponde à indivisibilidade jurídica. Destarte, quando há a concorrência de titularidades sobre o direito de propriedade, instaura-se o condomínio (ou copropriedade), o qual pode ser *pro diviso* ou *pro indiviso*.

16. Em relação ao imóvel *pro indiviso*, entende-se que “todos os condôminos estão de direito e de fato na comunhão, de sorte que ninguém tem posse exclusiva sobre parcelas determinadas do prédio comum”. A seu turno, a comunhão *pro diviso* ocorre quando a comunhão subsiste de direito, mas, de fato, “cada condômino, em caráter provisório, age como se fora dono exclusivo da porção onde localizou sua posse”. Na última hipótese, existe mera aparência de condomínio, pois os condôminos atuam “de forma a ignorar a comunhão” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Terras particulares [livro eletrônico]: Demarcação, Divisão e Tapume*. 6. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2018). Nesse sentido também: VENOSA, Sílvio de S. *Direito Civil [livro eletrônico]: Direitos Reais*. v. 4. 22. ed. Grupo GEN, 2022.

17. A jurisprudência desta Corte, ao analisar precisamente a indivisibilidade do imóvel rural, assentou algumas premissas: (I) ratificou a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

existência de um sistema de indivisibilidade legal do módulo rural, sendo “contra a lei dividir aquilo que era indivisível” (REsp 4638/MG, 3ª Turma, DJe 3/12/1990). A seu turno, (II) entendeu ser divisível o imóvel rural “se, de um lado, o quinhão pertencente aos autores é superior ao modulo regional e se, de outro, também o são os quinhões somados dos réus, permanecendo estes em comunhão” (REsp 16851/MG, 4ª Turma, DJe 3/11/1992).

18. Frisa-se que o estado de indivisibilidade do bem não importa na impossibilidade de sua alienação. Isso porque, embora seja alienada uma fração ideal do referido imóvel, este permanecerá constituído em condomínio. Nesse sentido: “a proibição de divisão e desmembramento dos terrenos rurais, de sorte a resultar metragem inferior ao módulo mínimo, não importa na sua inalienabilidade, uma vez que poderão ser eles havidos em condomínio, permanecendo indivisos” (REsp 174080/BA, 4ª Turma, DJe 13/12/1999).

19. Nesta hipótese, subsistirá um condomínio indivisível juridicamente, pois, ainda que o imóvel esteja dividido no plano físico, encontra-se em estado de indivisão, e, por consequência, deverá observar as regras de preferência.

20. Na linha deste entendimento: “na hipótese de o bem se encontrar em estado de indivisão, seja ele divisível ou indivisível, o condômino que desejar alienar sua fração ideal do condomínio deve obrigatoriamente notificar os demais condôminos para que possam exercer o direito de preferência na aquisição” (REsp 489.860/SP, 2ª Seção, DJe 13/12/2004). Seguindo o mesmo raciocínio: REsp 1.207.129/MG, 4ª Turma, DJe 26/6/2015; e AgInt nos EDcl no AREsp n. 990.676/SP, 4ª Turma, DJe 17/6/2022). Se, por outro lado, o imóvel arrematado integrar gleba maior, com divisas averbadas no Cartório do Registro de Imóveis, referido direito não subsiste (REsp n. 645.672/MG, 3ª Turma, DJe 14/8/2006).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Também ratifica estes posicionamentos: LÔBO, Paulo Luiz N. *Direito Civil [livro eletrônico]: Coisas*. v. 4. São Paulo: Editora Saraiva, 2022.

21. Nesse contexto, diante do estado de indivisão, também devem ser respeitadas as regras condominiais quando o imóvel, inferior ao módulo rural (juridicamente indivisível), esteja fisicamente dividido – com, por exemplo, cercas e muros.

22. Logo, nos termos sufragados pela legislação, doutrina e jurisprudência, o imóvel rural inferior ao módulo rural, ainda que se encontre em estado de divisão física, será considerado *indiviso*, e, conseqüentemente, sobre ele incidem as regras pertinentes aos similares, como o direito de preferência.

3. DA NECESSIDADE DE OBSERVAÇÃO DA PREFERÊNCIA DO CONDÔMINO

23. Considerando o exposto, neste momento, a análise a ser traçada não visa a afastar a importância da preferência do condômino ou do arrendatário. Não obstante, a fim de solucionar o impasse devolvido a esta Corte, deve-se estabelecer qual das preferências se sobrepõe na hipótese de alienação de fração ideal de imóvel inferior ao módulo rural (indivisível) quando diante de arrendamento parcial do terreno.

24. A resposta encontra amparo na interpretação sistêmica do microssistema normativo de direito agrário, o qual é composto de inúmeras legislações esparsas, entre as quais se pode destacar: (I) o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), a tratar de maneira expressa sobre o uso e a posse temporária da terra, o contrato de arrendamento rural, o direito de preferência e, inclusive, o desincentivo à criação de minifúndios; (II) a Lei nº 4.947/1966, a estabelecer normas gerais para a regulamentação dos contratos agrários; e (III) o Decreto nº



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

59.566/1966, a regulamentar as suprarreferidas legislações.

25. A preferência do arrendatário está prevista no art. 92, § 3º, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), a afirmar que:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei. (...)

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo. (grifou-se)

26. A Lei nº 4.947/66, acerca do tema, dispõe tão somente que em relação ao uso e posse temporária da terra serão aplicados os princípios gerais que regem os contratos de direito comum, no que concerne ao acordo de vontade e ao objeto, observadas as regras de preferência estabelecidas pelo Estatuto da Terra (art. 13, I).

27. Dessa maneira, tais diplomas não enfrentam especificamente a controvérsia em relação ao direito de preferência ora analisado. Por sua vez, o Decreto nº 59.566/1966 retrata a hipótese de prelação quando diante de arrendamento parcial de bem. Em seu art. 46, assim dispõe:

Art 46. Se o imóvel rural em venda, estiver sendo explorado por mais de um arrendatário, o direito de preempção só poderá ser exercido para aquisição total da área.

§ 1º O proprietário de imóvel rural arrendado não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas, se estas não abrangerem a totalidade da área.

§ 2º Nos casos dêste artigo, fica assegurado a qualquer dos arrendatários, se os outros não usarem do direito de preempção, adquirir para si o imóvel. (grifou-se)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

28. Ainda que o dispositivo trate especificamente da concorrência entre arrendatários, a partir de sua interpretação sistêmica com os demais diplomas legais, a doutrina leciona que, em se tratando de imóvel indivisível, o arrendatário não detém preferência em relação ao coproprietário na aquisição de fração ideal do imóvel, uma vez que o direito de preferência previsto no microssistema agrário abrange todo o imóvel – e não apenas parcelas dele – quando pertencer a mais de um proprietário.

29. Nessas situações, estabelece-se a preferência em prol do condômino, nos termos do que dispõe o art. 504 do Código Civil:

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. 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.

Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço. (grifou-se)

30. Desse modo, veja-se:

Concorrendo com um condômino em imóvel *pro-indiviso*, não tem preferência o arrendatário. O direito do primeiro repousa no art. 504 do CC/2022 (art. 1.139 do CC/1916), que dispõe não poder o condômino em coisa individual vender a sua parte a estranhos se outro consorte a quiser. Essa regra, à evidência, se aplica em casos de comunhão *pró-indiviso*, pois o imóvel é alienado em partes, o arrendatário não pode concorrer e preferir ao condômino por força do dispositivo mencionado, o que se admitiria se divisível o imóvel, onde o condômino fica em posição equiparada ao estranho. (...) O condômino é parte no contrato de arrendamento. Tem ele porção ideal e não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas ao arrendatário (art. 46, §1º, do Dec. 59.566/1966). O arrendatário tem direito à aquisição de todo o imóvel e não parcelas dele quando o mesmo pertencer a mais de um proprietário. O condômino não é terceiro e estranho à relação *ex locato*, mas parte integrante do contrato, na qualidade de coproprietário” (RIZZARDO, Arnaldo. *Curso de Direito Agrário*. 2. ed. São Paulo: Editora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Revista dos Tribunais, 2014. p. 445-446). (grifou-se)

O arrendatário não pode concorrer com o condômino, por força do art. 1.139 do Código Civil, porque aí não se trata de compra do imóvel, mas de parte ideal dele, quando indivisível. (...) No caso de imóvel divisível, o condômino se equipara ao estranho e não incide a lei (OPITZ, Oswaldo; OPITZ, Silvia C. B. *Contratos no Direito Agrário*. 5. ed. Porto Alegre: Síntese, 2000. p. 60). (grifou-se)

31. Além disso, nos imóveis *pro indiviso*, inferiores ao módulo rural, se permitida a “super-preferência” do arrendatário em adquirir a porção de terra arrendada, ter-se-ia, conseqüentemente, a criação de um minifúndio, o que é expressamente vedado pelo art. 65 do Estatuto da Terra. Resultado diverso seria se, lado outro, o imóvel fosse divisível, *in verbis*:

Pode ocorrer que a coisa arrendada faça parte de um condomínio. Se o imóvel for divisível, poderá o arrendatário exercer a preferência que, neste caso, sobrepõe-se ao interesse dos demais condôminos que preferência alguma terão. Se o imóvel for indivisível, a preferência do arrendatário cede ante a regra do art. 1.193 do Código Civil. Deste modo, se o proprietário-arrendador quiser vender o imóvel, terá de notificar tanto ao arrendatário como aos demais condôminos. Não terá o arrendatário preferência, porque a própria legislação agrária tem verdadeira ojeriza ao minifúndio, forma não rentável de exploração da propriedade rural (COSTA, José Bezerra. *Arrendamento Rural: Direito de Preferência*. Goiânia: AB, 1993. p. 86). (grifou-se)

32. Logo, quando se tratar de imóvel inferior ao módulo rural (indivisível e em estado de indivisão), o arrendatário de apenas parcela do imóvel não detém preferência em relação aos coproprietários para aquisição de parte ideal do bem, devendo ser assegurado o direito de prelação aos condôminos.

4. DA HIPÓTESE DOS AUTOS

33. Na hipótese em apreço, depreende-se do acórdão recorrido que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ROBERTO DE SOUSA, MARILDA APARECIDA ALEIXO DE SOUSA e ANNETH KONESUKE eram coproprietários do imóvel rural denominado Sítio Elisa.

34. ANNETH KONESUKE arrendou parcela do referido bem a SAMUEL DE FRANÇA FILHO, o qual, posteriormente, adquiriu-a diretamente desta, sem que houvesse sido garantido o direito de preferência para os demais coproprietários.

35. Ato contínuo, ROBERTO DE SOUSA e MARILDA APARECIDA ALEIXO DE SOUSA ingressaram com ação de preferência, em face de ANNETH KONESUKE e SAMUEL DE FRANÇA FILHO, momento em que depositaram em Juízo o valor pago pelo arrendatário.

36. A sentença julgou improcedente a pretensão autoral, pois entendeu que o direito de preferência dos autores tinha como condição a indivisibilidade do bem, o que não ocorreria, na medida em que o terreno objeto da controvérsia estava fisicamente individualizado, a despeito da indivisibilidade jurídica na matrícula (e-STJ fls. 246-248).

37. Interposta apelação por ROBERTO DE SOUSA e MARILDA APARECIDA ALEIXO DE SOUSA, esta foi integralmente provida. No acórdão, o Tribunal de origem, por maioria, entendeu que permanece o estado de indivisão do imóvel, pois inferior ao módulo de propriedade rural. Concluiu que a referida impossibilidade jurídica da alienação não torna nula a escritura de compra e venda, mas ineficaz em relação ao condômino que não teve o direito de preferência assegurado.

38. Irresignado, SAMUEL DE FRANÇA FILHO interpõe recurso especial, no qual sustenta (I) inexistir o direito de preferência dos condôminos, uma vez que o imóvel se encontrava dividido fisicamente; (II) ser a preferência decorrente do Estatuto da Terra superior àquela do Código Civil, ante a concretização da função social do imóvel rural; e (III) subsidiariamente, pede que seja reconhecida somente



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

a anulação do contrato, sem reconhecer o direito de compra pelos recorridos (e-STJ fls. 344-367).

39. No particular, o acórdão recorrido assentou que “a parte ideal de cada um é inferior ao módulo rural do município de 16 hectares (p. 214)” (e-STJ 311), bem como que, “pelo Sistema Nacional de Cadastro Rural (fls 214), o Município de registro possui módulo fiscal rural de 16ha, portanto, superior à área aproximada de 5.000m², delimitada do contrato de arrendamento e da escritura de venda e compra (...)” (e-STJ 317)”.

40. Logo, acertada a decisão estadual que entendeu pela indivisibilidade jurídica do imóvel. De acordo com o posicionamento exarado por esta Corte, a indivisibilidade do imóvel rústico inferior a um módulo rural decorre da legislação especial e, em que pese possa estar fisicamente dividido, permanecendo o estado de indivisão, garante-se o direito de preferência entre os condôminos.

41. Ainda, diante de alienação de fração ideal de imóvel indivisível, em relação ao qual havia arrendamento de apenas parcela da área (inferior ao módulo rural), sobrepõe-se a preferência do coproprietário à do arrendatário. Na hipótese dos autos, portanto, não pode subsistir a compra e venda entabulada com o arrendatário em detrimento do direito de preferência exercido tempestivamente pelos condôminos recorridos.

42. No mais, não merece guarida a inconformidade do recorrente no que tange à justeza do valor depositado pelos recorridos quando do ajuizamento da ação de preferência. O art. 515 do CC é claro ao dispor que “aquele que exerce a preferência está, sob pena de a perder, obrigado a pagar, em condições iguais, o preço encontrado, ou o ajustado”. Assim, se o montante depositado em Juízo para o ingresso da ação de preferência correspondeu àquele anteriormente quitado



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelo arrendatário, é de ser reconhecida não só a resolução do negócio jurídico prévio, mas também a preferência na aquisição de parte ideal do imóvel objeto da controvérsia. Nesse sentido também: TOLEDO CESAR, Celso Laet de. *Venda e Divisão da Propriedade Comum: Doutrina e Jurisprudência*. 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2006. p. 133.

43. No ponto, ante a impossibilidade de averiguação da matéria fático-probatória a respeito do tema (Súmula 7/STJ), reprisa-se a conclusão do Juízo recorrido, a afirmar que “os autores depositaram o valor do preço pago pelo adquirente arrendatário, qual seja, cento e trinta mil reais (cf. fls. 23, 27, 29, 63/65, 107/109, 127 e 129)” (e-STJ fl. 313).

44. Nos termos do exposto, portanto, é de ser mantido o acórdão estadual.

45. Por fim, em relação ao dissídio jurisprudencial, entende-se que este não merece sequer conhecimento, uma vez que ausente similitude fática entre o acórdão recorrido e os paradigmas acostados, os quais versam sobre (I) imóvel urbano considerado *diviso*, (II) imóvel rural considerado divisível e (III) manifestação do direito de preferência do arrendatário quando diante de alienação judicial.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, §11, do CPC/15, considerando o trabalho adicional imposto aos advogados dos recorridos, em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários fixados anteriormente em 15% sobre o valor da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

causa atualizado (e-STJ fl. 313) para 18%.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2022/0126468-0

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.025.344 / SP

Números Origem: 00047993720158260495 0004799372015826049511562015 0004799372015826049550000
11562015 47993720158260495 4799372015826049511562015
4799372015826049550000

PAUTA: 07/03/2023

JULGADO: 07/03/2023

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ONOFRE DE FARIA MARTINS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SAMUEL DE FRANÇA FILHO
RECORRENTE	: SOLANGE DAS NEVES COSTA FRANÇA
ADVOGADOS	: FABRÍCIO DA COSTA MOREIRA - SP167733 LUIS AUGUSTO FERREIRA CASALLE - SP301146
RECORRIDO	: MARILDA APARECIDA ALEIXO DE SOUSA
RECORRIDO	: ROBERTO DE SOUSA
ADVOGADO	: JOSÉ DOMINGUES DOS SANTOS - SP088854
INTERES.	: ANNETH KONESUKE
ADVOGADO	: EDIRALDO ELTON BARBOSA - SP140861

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.