



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.23.045276-5/001  
**Relator:** Des.(a) Luiz Artur Hilário  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Luiz Artur Hilário  
**Data do Julgamento:** 08/08/2023  
**Data da Publicação:** 09/08/2023

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO E DIREITO DE PREFERÊNCIA. CONDOMÍNIO. LOTEAMENTO. COISA DIVISÍVEL. DESNECESSIDADE IMPOSIÇÃO DO DISPOSTO PELO ART. 504 DO CC. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. - Nos termos do artigo 504, do Código Civil Brasileiro, 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. - O direito de preferência apenas poderá ser invocado em se tratando de coisa indivisível. Na hipótese de imóvel divisível, ainda que não dividida a coisa, o condômino poderá alienar sua parte ideal, desde que observada a área mínima exigida na legislação própria, à vista da necessidade de registro e averbação junto à matrícula do imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.045276-5/001 - COMARCA DE BETIM - APELANTE(S): DANIEL DA SILVA CAMPOS - APELADO(A)(S): CLAUDINEIDE CAETANO DA SILVA, COMPANHIA MINEIRA DE TERRENOS E CONSTRUÇÕES - COMITECO

## A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 9ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. LUIZ ARTUR HILÁRIO  
RELATOR

DES. LUIZ ARTUR HILÁRIO (RELATOR)

## V O T O

### RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de ordem nº 96, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Betim que, nos autos da ação de adjudicação c/c direito de preferência (sic) proposta por DANIEL DA SILVA CAMPOS em face de CLAUDINEIDE CAETANO DA SILVA e COMPANHIA MINEIRA DE TERRENOS E CONSTRUÇÕES - COMITECO, julgou improcedentes a pretensão inicial, extinguindo o feito nos termos do art. 487, I, do CPC/15, condenando a autora ao pagamento das custas processuais, com relação ao feito principal, e honorários sucumbenciais, arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato ajustado, nos termos do art. 85 do CPC/15.

Irresignado com o pronunciamento de primeira instância, a autor interpôs recurso de apelação, à ordem nº 99, alegando a necessidade de modificação da sentença recorrida, alegando que o imóvel objeto de litígio se trata de bem indivisível. Aduz que não houve a devida notificação acerca da venda, de modo que deve ser anulado o contrato de compra e venda firmado entre as partes, sem da ciência inequívoca do proprietário da cota parte correspondente a 50% (cinquenta por cento) do lote. Tece considerações em abono a sua tese e, ao final, requer o provimento do recurso, julgando-se procedente o pedido reconvenicional.

As contrarrazões foram apresentadas em evento de ordem nº 105, em patente infirmação, prestigiando a sentença recorrida no que se refere às matérias impugnadas.

Em síntese, é o relatório.

### JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Conheço do recurso de apelação, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade.

### FUNDAMENTAÇÃO

Cinge-se a controvérsia trazida a esta instância recursal em se analisar o direito de preferência na aquisição do imóvel discutido nos autos pelo autor/apelante.

Nos termos do artigo 504, do Código Civil Brasileiro, não pode o condômino, em coisa indivisível, vender sua parte a estranhos, sem que se conceda ao consorte igual oportunidade de compra pelas mesmas condições e preço.

"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."

E, no mesmo sentido, a legislação civil ainda prevê:

"Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior".

A respeito do direito de preferência/prelação nos contratos de compra e venda, leciona o Professor Flávio Tartuce1:

"Assim, verifica-se que o direito de prelação somente será concedido ao condômino que, comprovando a sua preterição na aquisição do imóvel, propõe ação judicial no prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias, depositando a quantia integral paga por terceiros pela compra e venda do imóvel discutido, pleiteando, ainda, a declaração da sua preferência para a aquisição." (Direito Civil. Teoria Geral dos Contratos e Contratos em Espécie - Flávio Tartuce - 12ª Edição, Editora Forense. 2017)

No entanto, vê-se que nas disposições legais em comento, o direito de preferência apenas poderá ser invocado em se tratando de coisa indivisível. Na hipótese de imóvel divisível, ainda que não dividida a coisa, o condômino poderá alienar sua parte ideal, desde que observada a área mínima exigida na legislação própria, à vista da necessidade de registro e averbação junto à matrícula do imóvel.

Isso porque o condomínio pode ser extinto a qualquer momento por meio da divisão, conforme art. 1.320 do Código Civil.

"Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão."

Nesse sentido, eis a jurisprudência:

**APELAÇÃO - DIREITO DE PREFERÊNCIA - BEM DIVISÍVEL - INAPLICABILIDADE - POSSIBILIDADE DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO PELA DIVISÃO.** O direito preferência é atribuível apenas ao condômino de bem indivisível, podendo o condomínio indesejado ser extinto a qualquer tempo pela divisão em caso diverso. (TJMG - Apelação Cível 1.0878.09.022345-3/001, Relator(a): Des.(a) Pedro Bernardes de Oliveira , 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 26/06/2012, publicação da súmula em 09/07/2012)

**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, e 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. (TJMG - Apelação Cível 1.0686.06.170201-1/001, Relator(a): Des.(a) Gutemberg da Mota e Silva , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/2009, publicação da súmula em 15/01/2010)

Pois bem.

Tecidas essas breves considerações e reportando-me à análise dos autos, entendo que a sentença não

comporta alteração.

Depreende-se dos autos que o objeto de litígio consiste em um lote situado na Rua Sagres, Bairro Granja São João, lote 17, quadra 56, Município de Betim/MG.

Muito embora o autor/apelante alegue que a área consiste em coisa indivisível, devida a análise efetuada na d. sentença no sentido de que, sendo o autor proprietário de 50% (cinquenta por cento) do lote, é possível a alienação da cota parte correspondente aos 50% remanescentes, se observada a área mínima exigida na legislação própria.

Em exame da Lei nº 4.574/2007, que dispõe sobre o plano diretor do município de Betim, verifica-se que a área em que localizado o imóvel em discussão, não corresponde às áreas de densidade alta ou média.

Art. 16 - A Zona Urbana e a Zona de Expansão Urbana ficam divididas nas seguintes áreas, para efeito de adensamento demográfico:

[...]

III - áreas de baixa densidade, correspondendo a uma densidade média bruta de 30 hab/ha (trinta habitantes por hectare) ou inferior, com lotes mínimos para loteamentos e desmembramentos, conforme memoriais descritivos constantes do Anexo II desta Lei.

[...]

§ 4º Nas áreas declaradas Áreas de Interesse Social I - AIS.I - será permitido parcelamento em lote com área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§ 5º Nas áreas de Área de Interesse Social II - AIS.II, destinadas à urbanização específica, serão realizados levantamentos e estudos sociais para determinação da área mínima do lote, sujeitando-se à aprovação da Câmara Municipal.

[...] (Lei nº 4.574/2007)

Extrai-se que a área em discussão está abrangida na zona de densidade baixa, que abrange as áreas de interesse social, conforme se vêem do Anexo III da lei retromencionada, áreas em regularização urbanística.

Art. 20 - Constituem-se Áreas de interesse Social:

I - AIS.I - áreas não ocupadas ou sub-utilizadas, necessárias à implantação de loteamentos ou conjuntos habitacionais de interesse social, com respectivos equipamentos comunitários e urbanização complementar;  
II - AIS.II - áreas ocupadas com população de menor renda onde houver interesse de regularização urbanística e fundiária.

[...]

Anexo III

[...]

ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL I, AIS - I

5 - Área entre os bairros São João, Vila Alpina, Jardim Petrópolis, Arquipélago Verde e a via prevista neste Plano Diretor e remanescente;

[...]

ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL II, AIS - II

[...]

18 - Vila Granja São João, excetuada a faixa de servidão da linha de alta tensão - Bairro São João; (Lei nº 4.574/2007)

Sabe-se que o ônus da prova compete à parte autora, no que tange aos fatos constitutivos do seu direito, e ao réu, quanto aos fatos modificativos, extintivos ou impeditivos do direito daquela, a teor do artigo 373 do CPC/15.

Na contraposição à prova legal, emerge o sistema da livre convicção, também conhecido por convencimento moral ou íntimo, onde não há qualquer limitação legal na formação do convencimento do julgador, dispensando-se, inclusive, a motivação das decisões. Aqui cumpre dizer, por fim, que o Código de Processo Civil de 2015 ratificando o entendimento do pretérito CPC/73, adotou referido sistema, da livre convicção, mas de maneira mais atualizada compreensão sobre a atividade jurisdicional, referendou um novo sistema da persuasão racional em que o convencimento do juiz precisa ser motivado.

Em detida análise dos autos, certo é que o autor não logrou êxito em comprovar sua alegação de que o imóvel consiste em imóvel indivisível, diante do caráter do loteamento, ônus que lhe incumbia, não lhe retirando, na hipótese, o caráter de coisa divisível.

A toda evidência, impende registrar que o lote foi objeto de diversas transações, e desde a aquisição da cota parte do autor, sobretudo pelo fato dos 50% remanescentes terem sido alienados sete dias após sua aquisição, não houve qualquer demonstração de interesse pelo autor de adquirir 100% do lote.



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Nesse limiar, melhor sorte não socorre ao apelante no que concerne à alegação de que não foi notificado acerca da alienação, viabilizando o direito potestativo de preferência, pois, na mesma linha de raciocínio do d. juízo a quo, consta dos autos comprovação da ausência de intenção do autor em adquirir o imóvel, conforme o testemunho do sr. Clério José Júnior que esclareceu que quando alienou, em 2015, sua cota parte, o autor recusou a oferta de compra dos outros 50% do lote.

Diante do exposto, a meu sentir, não se tratando de coisa indivisível, revela-se inviável a pretensão do autor de anular o negócio jurídico firmado pela ré, acolhendo o pedido de adjudicação do imóvel por preempção, impondo-se a manutenção da decisão primeva.

## DISPOSITIVO

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo a sentença vergastada, por seus e por esses fundamentos.

Custas recursais e honorários pelos apelantes, estes últimos majorados em 12% (doze por cento) sobre os parâmetros fixados na instância de origem, com base no art. 85, §11, do CPC/15.

É como voto.

DES. AMORIM SIQUEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. LEONARDO DE FARIA BERALDO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"