

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SERGIPE

ACÓRDÃO:	202510805	
RECURSO:	Apelação Cível	
PROCESSO:	202400762933	
JUIZ(A) CONVOCADO(A):	ADELAIDE MARIA MARTINS MOURA	
APELANTE	JOSÉ VIEIRA DOS SANTOS	Advogado: MARIA ELZIARD ROLLEMBERG MENDONCA
APELADO	FRANCISCO ALVES DOS SANTOS	Advogado: RAFAEL SANTOS DE MENEZES E SILVA

EMENTA

APELAÇÃO CIVIL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO EM IMÓVEL RURAL. PROPRIETÁRIOS CONSTANTES NO REGISTRO DO IMÓVEL, AUTOR E O RÉU. COPROPRIETÁRIOS. COMPRA/AQUISIÇÃO DE GLEBA DE IMÓVEL RURAL PROVENIENTE DE HERANÇA DE TERCEIROS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR. JUÍZO DE ORIGEM AFIRMA NÃO SER POSSÍVEL O PLEITO PRIMEVO FACE A PROIBIÇÃO DE DIVISÃO DO IMÓVEL RURAL EM PARTES INFERIORES AO MÓDULO RURAL DETERMINADO PELO INCRA. APELANTE AFIRMA QUE HOVE O CERCEAMENTO DE DEFESA – MATÉRIA PRECLUSA JÁ QUE FORAM OPORTUNIZADAS VÁRIAS DILIGÊNCIAS PARA SABER SE AS PARTES DESEJARIAM REALIZAR PROVAS NOS AUTOS – REJEIÇÃO DA PRELIMINAR – NO MÉRITO O AUTOR TENTA PROVAR QUE ESTÁ REGISTRADO NO PRONAF(338 E 343), NA CONDIÇÃO DE AGRICULTURA FAMILIAR. POSSIBILIDADE DE PARTILHA NOS MOLDES DO ARTIGO 65, §5º, DO ESTATUTO DA TERRA. IMÓVEL RURAL. SOMENTE NESSE PARÁGRAFO FALA DE UNIDADE FAMILIAR/AGRICULTURA. NESSE CONTEXTO, PODE SER DIVIDIDO O IMÓVEL EM PARTES MENORES QUE O MÓDULO RURAL DA REGIÃO. FUNDAMENTO QUE NÃO DEVE SER ACATADO JÁ QUE NO PRÓPRIO PARÁGRAFO FALA SER POSSÍVEL, MAS TEM QUE SER PROMOVIDO PELO PODER PÚBLICO E EM PROGRAMAS OFICIAIS. NÃO COMPROVAÇÃO DESSA SITUAÇÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, acordam os integrantes desta 1ª Câmara Cível – Grupo III, do Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe, por unanimidade, **conhecer do recurso autoral para negar-lhe provimento**, nos termos do voto da Relatora.

Aracaju/SE, 14 de Março de 2025.

DESA. ADELAIDE MARIA MARTINS MOURA
JUIZ(A) CONVOCADO(A)

RELATÓRIO

Trata-se de ação movida por JOSÉ VIEIRA DOS SANTOS em face de FRANCISCO ALVES DOS SANTOS, almejando a extinção do condomínio das partes sobre o imóvel rural matriculado sob n. 50, perante o Cartório de Registro de GARARU/SE.

Afirma que adquiriu a título oneroso 15% do imóvel rural denominado “OURICURI”, em 12/02/1976, e desde então até os dias atuais encontra-se em CONDOMÍNIO com o réu.

A r. sentença (fls. 378/379) julgou improcedente o pedido inicial, não decretando o fim do condomínio havido entre as partes sob o manto de que há proibição do ESTATUTO DA TERRA de divisão de gleba em quinhões menores que o módulo rural da região.

Nesses termos:

“...Assim, percebe-se que o enquadramento do imóvel rural em situação de divisibilidade pode ser facilmente questionado pela parte interessada quando lhe diminuir consideravelmente o valor ou ocasionar prejuízo ao uso a que se destina.

Pois, verifica-se que a divisão da área pode afetar diretamente a proporção da reserva legal, a divisão de benfeitoria necessária, o acesso à água, bem como a distribuição das terras mais produtivas e planas.

No caso em tela, o autor não apresentou como a divisão deveria ser feita, o que pode prejudicar a dissolução da propriedade com sobreposição de áreas, possibilidade essa que coaduna com a vistoria realizada (fls. 367/370), veja-se:

Ressalte-se que, segundo informação prestada pelo Requerido, a faixa de sua propriedade se estende da porteira de sua propriedade até o Riacho Capivara, limitando-se, à esquerda (sudoeste), com Paulo Normando, José Vieira e Manoel dos Santos. No entanto, acaso isso fosse feito na ilustração, ultrapassaria p. 369 demasiadamente a área buscada, pois o polígono destacado na cor CINZA possui, utilizando a ferramenta do aplicativo ora utilizado, 32,17 hectares, ou seja, aproximadamente a área buscada.

Assim, não há elementos que faça prosperar o pleito do autor.

III – DISPOSITIVO

Por tais razões, com base no artigo 487, inciso I, do CPC, JULGO IMPROCEDENTES os pleitos autorais.

Custas e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 2.000 (dois mil reais), à luz do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

Por fim, em razão da gratuidade judiciária concedida ao requerente, fica suspensa a exigibilidade das custas e honorários advocatícios, a teor do art. 98, § 3º, CPC....”

Não conformado com a sentença, o autor apresentou apelação pugnando pela reforma do julgamento.

Primeiramente, afirma que houve cerceamento de defesa e, no mérito, diz que demonstrou possuir somente esse imóvel e que o mesmo serve para a agricultura familiar.

Fundamenta seu pleito na exceção do artigo 65, parágrafo 5º da Lei nº 4.504/64.

Aponta como elementos de prova: CAR, ITR, além da própria certidão de inteiro teor do imóvel, em que se verifica que o mesmo tomou alguns empréstimos nesta condição de produtor rural.

Requer o acolhimento da fundamentação e o provimento do recurso, para que seja determinada a divisão do imóvel, ou seja, o fim do condomínio.

Sem Contrarrazões conforme certidão de fls. 410.

É o relatório.

VOTO

VOTO VENCEDOR

O recurso está em condições de ser conhecido, pois as razões de apelação expõem com clareza os motivos pelos quais a parte autora entende devida a reforma do julgado, não havendo que se falar em ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença recorrida.

Mais, o recurso é tempestivo, não havendo o preparo, uma vez que o autor é beneficiário da justiça gratuita.

Antes de adentrar ao mérito, é importante analisar a preliminar arguida na apelação que foi a de cerceamento de defesa.

Da análise dos autos, entendo que não comporta a acolhida ao pleito do autor quando da alegação de cerceamento de defesa, pois, como se depreende dos autos, o magistrado, no seu saneador, dia 17/04/2023, às 09:25:38, intimou as partes para informar se possuíam interesse em realização de provas, nesses termos:

"...Encerrada a fase de postulação, e tendo em vista o entendimento deste magistrado de que não se designa a fase instrutória (com ou sem audiência) sem que haja motivo jurídico-processual relevante, ou seja, não basta o requerimento de prova oral (depoimento pessoal ou testemunhal) ou pericial, mas é preciso declinar "fatos" (apenas pontos controvertidos) que sejam dependentes de tais meios de prova - de modo que o que estiver provado por documentos ou confissão não carece de prova oral (art. 443, I, CPC), salvo perícia especializada -, DETERMINO, em cumprimento aos princípios processuais da comunicação e colaboração (partes e juiz) que precedem a decisão conforme o estado do processo: a) Intimem-se as partes para, em 10 dias, indicar, sinteticamente, os fatos ainda controvertidos que sejam dependentes de prova oral ou pericial; e especificar, "dentre os meios de prova já protestados na fase postulatória" (petição inicial e contestação), os que agora desejam fazer uso. b) Na hipótese de requerimento de prova documental suplementar, deverá a parte fundamentar o pedido nos moldes do art. 435 do CPC, sob pena de indeferimento; Na hipótese de requerimento de prova técnica (pericial), deverá a parte fundamentar a pertinência da modalidade de prova solicitada, sob pena de indeferimento; c) Na hipótese de requerimento de prova oral, deverá a parte, além de coligir o respectivo rol de testemunhas, informar o telefone e o e-mail (das partes, advogados, testemunhas) para que seja viabilizado o efetivo cumprimento dos atos nos processos judiciais, bem como informar quanto à disponibilidade de aparelhos, computador ou mesmo telefone celular, capazes de transmitir a videoconferência e, ainda, se tem interesse na participação nesta modalidade de audiências. d) Sem conciliação e sem declinação de fatos controvertidos, consigno a possibilidade desta julgadora conhecer imediatamente do litígio. e) Após o decurso do aludido prazo, com ou sem manifestação, certifique-se e volvam conclusos para os fins do disposto no art. 354, 355, 356 ou 357 do CPC..."

Anote-se que, em 03 oportunidades, a advogada do autor informou não possuir interesse na produção de provas outras.

Por esta razão, não acolho a preliminar arguida.

Quanto à questão de fundo, o recurso NÃO comporta provimento.

Como relatado, trata-se de ação de extinção de condomínio relativa ao imóvel rural, matriculado sob n. 50, perante o Cartório de Registro de Imóveis de GARARU/SE, tendo como proprietários o autor e o réu, em condomínio.

No caso em fito, mais que comprovada a propriedade do autor, já que está registrado em cartório que o mesmo possui 15% do imóvel DENOMINADO "OURICURI". A compra se deu em 12/02/1976.

O apelante sustenta que o bem é divisível, já que a situação fática se enquadra no artigo 65, parágrafo 5º da Lei 4.504/64 - ESTATUTO DA TERRA.

Argumenta que comprovou se tratar de agricultura familiar e, nesse caso, a divisão em gleba menor que o módulo de terra da região é possível, desde que determinada pela autoridade judiciária.

Vejamos o artigo 65 do ESTATUTO DA TERRA:

"ESTATUTO DA TERRA – ART. 65 – DIVISÃO DA GLEBA. 1) Ex vi dos art. 65, da Lei 4.504/64, e 11, do Dec-lei 57/66, é inadmissível a divisão da gleba em quinhões menores do que os módulos, ainda que para fazer cessar o condomínio entre os co-proprietários. 2) O fim da lei, no caso, é o de evitar a proliferação de minifúndios anti-econômicos, e Deve preponderar sobre a literalidade do dispositivo."

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

(...)

§ 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).

Então, diversamente do alegado pelo apelante, a exceção ao limite de desmembramento não decorre da mera exploração da agricultura familiar por parte do proprietário.

Aplica-se, isso sim, a parcelamentos promovidos pelo Poder Público, em programas de apoio à atividade agrícola familiar, na forma do §5º supracitado.

Tem-se, então, que apenas o Poder Público pode promover a divisão de imóvel rural em partes inferiores ao módulo rural, na forma do parcelamento a que alude o §5º transcrito acima. Afinal, há disposições expressas no sentido de que a divisão não pode ser realizada em partilhas judiciais (§1º) e de que, mesmo tendo adquirido o imóvel no âmbito dos programas de apoio à agricultura familiar a que se refere o §5º, o beneficiário não pode desmembrá-lo ou dividi-lo (§6º).

Nesse sentido:

APELAÇÃO Ação de extinção de condomínio Imóvel rural que tem como coproprietários o autor e a ré, por força de partilha realizada em ação de reconhecimento e dissolução de união estável Sentença de procedência com determinação de alienação do bem Insurgência da ré Controvérsia acerca da possibilidade de promover a divisão do imóvel rural em partes inferiores ao módulo rural determinado pelo Incra, em face da alegada condição de agricultora familiar da ré Questão disciplinada pelo art. 65, §5º, do Estatuto da Terra Imóvel rural que só pode ser dividido em partes menores que o módulo rural na hipótese de parcelamento realizado pelo Poder Público, em programa de apoio à agricultura familiar Hipótese não verificada Objeção do oficial de registro correta Indivisibilidade verificada Alienação da coisa indivisível devida Inteligência dos arts. 88 e 1.322 do Código Civil Recurso não provido.(PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO Apelação Cível nº 1001705-58.2018.8.26.0269 -Voto nº 3.988 2 - Juiz prolator da sentença: Dr. Diego Migliorini Junior)

Ação demarcatória. Extinção do processo sem resolução do mérito ausência de interesse processual por inadequação da via eleita. Inconformismo por parte dos autores. Não acolhimento. Autores que são proprietários de parte ideal do imóvel. Ação demarcatória que, no caso, pressupõe a divisão da área interna do bem imóvel em condomínio. Ainda que se processasse a cumulação dos pedidos de demarcação e divisão, a indivisibilidade do bem (parte ideal do autor que é inferior ao módulo rural) impediria a procedência do pedido. Sentença mantida. Recurso de apelação não provido. (Apelação Cível n. 0000927-43.2011.8.26.0563; Rel. Des. Piva Rodrigues; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 05/08/2014) (Grifos nossos).

Desse modo, não importa, para fins de aferição da possibilidade de promover a divisão do bem, que o autor explore ou não a atividade de agricultura familiar.

Se a divisão é vedada por lei, então o bem é mesmo indivisível, na forma do art. 88 do Código Civil ("*Os bens naturalmente divisíveis podem tornar-se indivisíveis por determinação da lei ou por vontade das partes.*") e, conseqüentemente, incide o disposto no art. 1.322 do Código Civil: "*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.*"

Então, deve ser mantida a sentença de primeiro grau.

Dito isso, conheço do APELO, mas para **LHE NEGAR PROVIMENTO**, mantendo hígida a decisão recorrida.

Majoro os honorários advocatícios sucumbenciais para R\$ 2.500,00, mantendo a suspensão da exigibilidade nos moldes do artigo 98, parágrafo 3º do CPC.

É como voto.

Aracaju/SE, 14 de Março de 2025.

DRA. ADELAIDE MARIA MARTINS MOURA
JUIZ(A) CONVOCADO(A)