

Realizou-se em Assunção, no vizinho Paraguai, o I Congresso Interamericano de Direito Agrário e II Congresso Internacional de Direito Agrário.

A esse conclave compareceu a Bel. Ângela Silva, procuradora do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e doutoranda pelo Curso de Doutorado da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais.

Na ocasião, apresentou trabalho que publicamos a seguir e no qual pode abordar o delicado tema do "módulo rural" no Direito Agrário Brasileiro.

O Módulo Rural — O Condomínio e a Indivisibilidade do Imóvel Rural

ANGELA SILVA

Procuradora do INCRA

INTRODUÇÃO

O direito de propriedade, assegurado ao homem como um direito natural, por imperativo das modernas tendências socializantes do Direito, vem sendo, a cada dia restringido. O bem comum, o bem-estar social impõem-lhe limitações.

A propriedade imóvel urbana sofre as limitações impostas pela necessidade de conciliar os interesses conflitantes de compactos aglomerados humanos, notadamente, nos grandes centros populacionais. São os direitos de vizinhança, as posturas municipais, as necessidades sociais crescentes, que limitam o exercício do direito de propriedade.

A propriedade imóvel rural, que interessa ao Direito Agrário, não ficou imune às limitações impostas pelo advento de novas e prementes necessidades sociais, que sensibilizam o Poder Público. A propriedade rural há de realizar a sua função social. O exercício do direito de propriedade não é mais ilimitado. Por questão de solidariedade social, ou por necessidade de sobrevivência do gênero humano, a propriedade rural há de colaborar para o desenvolvimento e bem-estar de todos. A explosão demográfica e o exaurimento das potencialidades naturais do solo, exaustiva e, muitas vezes, irracionalmente exploradas, trazem preocupações quanto à suficiência de alimentos para a humanidade, se não no presente, em futuro não

muito remoto. É, pois, natural que todo um acervo legislativo procure cercar a propriedade rural de cuidados extremos.

A terra tem destinação econômica. A sua exploração deve atender a fins econômicos e sociais. Essa exploração há de harmonizar-se com as modernas conquistas da tecnologia e com os primados econômicos. É imperativo que se extraiam da terra as riquezas que pode oferecer mas sem exaurí-la. É mister abolir o empirismo e os hábitos ou costumes anti-econômicos e anti-sociais.

Na estrutura agrária brasileira, de imediato, identificam-se dois cancros: o latifúndio e o minifúndio.

O MÓDULO RURAL

Por definição do art. 4º, inciso IV, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504, de 30-11-64), "Minifúndio é o imóvel rural de área e possibilidades inferiores às da propriedade familiar".

Módulo rural é conceito econômico, transposto para o âmbito jurídico, como "propriedade familiar". Esta, por definição contida no inciso II, do mesmo artigo, é "o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e, eventualmente, trabalhado com a ajuda de terceiros".

Bem sabemos que o módulo rural, unidade econômica fixada de acordo com as peculiaridades regionais, é variável no tempo e no espaço, de modo a atender ao bem-estar e estabilidade econômica do agricultor e sua família. É o imóvel rural "standard" porque, com base nesse padrão, definem-se a pequena e média propriedade, o latifúndio e o minifúndio, a empresa rural.

Um dos objetivos da legislação agrária brasileira é promover a Reforma Agrária pela gradual extinção do latifúndio e do minifúndio. Nesse mister é auxiliada pela importante noção do módulo rural.

“O imóvel rural de área inferior ao módulo é uma entidade anti-social, fortemente combatida pelo direito, segundo os objetivos da Reforma Agrária (Estatuto da Terra, artigos 16, 20, I, e 49, I)”. (Borges, Paulo Torminn, in Institutos Básicos do Direito Agrário, pág. 193).

A lei agrária atua de forma imediata ou preventivamente, proibindo a transmissão, a qualquer título, sejam a compra e venda, permuta, doação, etc, da propriedade rural cuja área seja inferior ao módulo rural, ou área mínima de parcelamento. Proíbe o desmembramento ou a divisão do imóvel rural de que resultem novos minifúndios. No seu art. 65, a Lei nº 4.504, de 30-11-64, determina que “o imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural”.

O CONDOMÍNIO E A INDIVISIBILIDADE DO IMÓVEL RURAL

O direito vota horror ao condomínio. No dizer de Clóvis Beviláqua, “o condomínio é o estado anormal da propriedade”. Sendo o domínio um direito, por sua natureza, *exclusivo*, a presença de co-titulares desfigura-o. A compropriedade é uma situação transitória, devendo desaparecer forçosamente. Tem prazo de duração limitado: cinco anos, prorrogável por acordo dos condôminos (Código Civil, parágrafo único do art. 629). Por isto, o Código civil brasileiro preceitua no *caput* desse mesmo artigo:

“A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum”.

O condomínio é fonte perene de discórdias. Mas é inevitável, nos casos de sucessão “causa mortis”. Surge, então, o conflito entre o direito do herdeiro ou legatário à extinção do condomínio, originário da sucessão “causa mortis” e a proibição legal da divisão ou desmembramento do imóvel rural em áreas inferiores à fração mínima de parcelamento. São dois interesses da lei em jogo: o primeiro, o da extinção do condomínio; o segundo, o de não permitir a proliferação de minifúndios.

Diz o Estatuto da Terra, nos §§ 1º e 2º do art. 65:

“§ 1º — Em caso de sucessão “causa mortis” e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir os imóveis rurais em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural.

“§ 2º — Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural”.

Não resta dúvida de que a regra da indivisibilidade restringe o direito de propriedade. No caso do condomínio, o direito do condômino à divisão da coisa fica condicionado à possibilidade jurídica dessa divisão. Se ferir os princípios de ordem pública consubstanciados na lei agrária, não pode ser exercitado.

E a recente Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, fulmina de nulidade absoluta, como, aliás, já o fazia parcialmente revogado Dec.-Lei nº 57, de 12-11-66, os atos transmissivos da propriedade rural, praticados com infringência dos seus preceitos (Art. 8º, § 3º).

Diz o seu artigo 8º:

“Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do artigo 65, da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área”.

Nos parágrafos 1º e 2º desse artigo, a Lei usa linguagem nova e traz inovação: o imóvel rural é indivisível em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel *ou da fração mínima do parcelamento fixado no § 1º do artigo*.

Já em 1916, porém, o Código civil brasileiro traçava rumos para casos semelhantes aos que surgiriam com o advento da legislação agrária, prescrevendo no seu art. 632 que “quando a coisa for indivisível, ou se tornar, pela divisão,

imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e reparado o preço...”.

Visando incentivar a extinção do condomínio, evitando, todavia, o fracionamento da propriedade rural, o Estatuto da Terra, no art. 65, § 3º, preceitua, para os casos de condomínio oriundos da sucessão “causa mortis”:

“§ 3º — No caso de um ou mais herdeiros ou legatários desejar explorar as terras assim havidas, o Instituto Brasileiro de Reforma Agrária poderá prover no sentido de o requerente ou requerentes obterem financiamentos que lhe facultem o numerário para indenizar os demais condôminos”.

A disposição legal é facultativa e não exclui a possibilidade da perpetuação do condomínio, solução esta indesejável.

CONCLUSÕES

1º — O condomínio é um instituto apenas tolerado pelo direito, sendo da sua índole a divisibilidade. Pelos males que acarreta, gerando conflitos entre os condôminos, mormente quando constituído independentemente da vontade destes, é do interesse da lei que seja extinta.

2º — Pedir a divisão da coisa comum é um direito assegurado ao condômino, que o exercitando, está exercitando o seu direito de propriedade.

3º — A regra da indivisibilidade do imóvel rural constitui uma limitação ao direito de propriedade, imposta por normas de ordem pública, no interesse do bem-estar social.

4º — Na realidade brasileira, o minifúndio proibido em lei, instala-se, de fato, nesses condomínios, porque permanecendo a gleba indivisa, cada condômino se aloja em determinada área, tendo-a como exclusivamente sua. Não raro, o quinhão ocupado pelo condômino sequer equivale ao seu quinhão ideal, usurpando uns os direitos dos outros. Assim, volta a terra a ser irracional e anti-economicamente explorada, deixando de atender à sua função social.

Em vista disto, necessita-se de conciliar o interesse da lei civil em extinguir o condomínio e o interesse da lei agrária em evitar a proliferação de minifúndios, nos casos de sucessão "causa-mortis". Faz-se necessário que a legislação agrária contenha norma imperativa nesse sentido, seja estabelecendo prazo curto para extinção do condomínio, ou determinando a venda do imóvel em hasta pública, ou usando de outros recursos legais.

BIBLIOGRAFIA

- BORGES, Paulo Torminn. *Institutos Básicos do Direito Agrário*. 1ª ed., São Paulo, Editora Juriscredi Ltda. 1974.
- SERPA LOPES, M.M. *Curso de Direito Civil*, vol. VI, 3ª ed., Rio de Janeiro, Livraria Freitas Bastos.
- ALVARENGA, Octávio Mello. *Direito Agrário*, Rio de Janeiro, Instituto dos Advogados Brasileiros, 1974.
- Anais do I Congresso Interamericano de Direito Agrário. Ministério da Agricultura — Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Brasília, 1974.
- Revista Brasileira de Direito Agrário, vol. 3, Ministério da Agricultura-INCRA, Brasília, D.F., 1973.
- MALTA, Cardozo. *Tratado de Direito Rural Brasileiro*, São Paulo, ed. Saraiva, 1956.
- LINHARES DE LACERDA, M. *A Reforma Agrária Brasileira*, S. Paulo, ed. Alba Ltda.
- MALEZIEUX-RANDIER. M. *Traité de Droit Rural*, Paris, R. Pichon et R. Durand-Auzias, 1972.