



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000008480

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2332987-45.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CARINA COSTA DA SILVA RAMPAZZO, é agravada J&F INVESTIMENTOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente sem voto), PEDRO KODAMA E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

SERGIO DA COSTA LEITE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2332987-45.2024.8.26.0000

Agravante: Carina Costa da Silva Rampazzo

Agravado: J&f Investimentos S/A

Interessados: Rangel Augusto Rampazzo, Lee, Brock Camargo Advogados, Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.a. e Sul Comércio de Cereais Importação e Exportação Ltda ME

Comarca: São Paulo - Foro Regional XI – Pinheiros – 2ª Vara Cível

Juiza da 1ª Instância: Renata Soubhie Nogueira Borio

Voto nº 1302

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. R. decisão que rejeitou a impugnação à penhora de bem imóvel. Insurgência dos executados. Alegação de que se trata de pequena propriedade rural trabalhada pela família. Requisitos do artigo 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal, e do artigo 833, inciso VIII, do Código de Processo Civil, não demonstrados, notadamente no que diz respeito à exploração da terra e à imprescindibilidade dela para a subsistência familiar. Precedentes. R. decisão mantida. Recurso improvido.

Vistos,

Trata-se de agravo de instrumento interposto em face da r. decisão que, na ação de execução de título extrajudicial promovida em face da agravante (1005796-58.2014.8.26.0100), rejeitou a impugnação à penhora do imóvel rural de matrícula de número 2.147 do Cartório de Registro de Imóveis de Formosa do Rio Preto/BA. Alega, em síntese, ser o imóvel absolutamente impenhorável, com fundamento no artigo 833, inciso VIII, do Código de Processo Civil. Exerce no local, juntamente com o seu cônjuge, a agricultura familiar, com o cultivo, dentre outros produtos, de soja, milho e milheto, sendo esta a sua fonte de sustento. O imóvel tem área inferior a 4 módulos fiscais e é o único de sua titularidade. Especificamente a área é de 254 hectares, 50 ares e 48 centiares, enquanto o módulo fiscal no Município de Formosa do Rio Preto/BA é de 65 hectares. Requer, pois, a liberação da constrição.

Foi indeferida a concessão de efeito suspensivo ao recurso pela r. decisão de folha 14.

O agravado apresentou contrarrazões defendendo a manutenção da

construção. A agravante não é proprietária do imóvel há mais de dez anos. Não comprovou, ainda, que o imóvel era explorado para o sustento familiar. O imóvel é objeto de penhor rural e de hipoteca. Foi corretamente apenada em primeiro grau como litigante de má-fé.

É o relatório.

De início, em respeito ao princípio da correlação (artigos 141 e 492 do Código de Processo Civil), esclareço que o objeto do presente recurso é apenas e tão somente a possibilidade ou não de penhora do imóvel, sendo descabida a análise de qualquer outra questão.

No que tange ao mérito, a irresignação manifestada não procede.

Em primeiro lugar, a rigor, de fato, por não ser mais a agravante a proprietária do imóvel objeto da construção, a princípio sequer seria possível realizar a defesa dele, em nome próprio, nos termos do artigo 18 do Código de Processo Civil.

A considerar, contudo, os incidentes verificados nos autos, até que fosse possível concretizar a construção, necessária a análise da questão suscitada, com base justamente no período em que o imóvel era titularizado pela agravante.

Neste passo, não há prova de que o imóvel fora explorado pela família, com a utilização da renda dele proveniente para o sustento dela.

Os requisitos do artigo 833, inciso VIII, do Código de Processo Civil, portanto, não se encontram preenchidos, aplicando-se o brocardo jurídico "*allegatio et non probatio quasi non allegatio*", ou seja, alegar e não provar é quase não alegar.

Tratando-se tal comprovação de ônus da agravante, arca com as consequências decorrentes da inexistência de prova em tal sentido, conforme a jurisprudência de nossos Tribunais:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPENHORABILIDADE. REQUISITOS. ÔNUS DA PROVA. DEVEDOR/EXECUTADO. PRECEDENTE DA SEGUNDA SEÇÃO. REVISÃO DO ACÓRDÃO. MATÉRIA PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Para o reconhecimento da impenhorabilidade, é ônus do devedor/executado comprovar que o imóvel se enquadra no conceito de pequena propriedade rural e se destina à exploração familiar. Precedente. (AgInt no AREsp 2304172/GO; Rel. Min. Moura Ribeiro; Terceira Turma; j. em 18.09.2023; DJe: em 20.09.2023 - **destaquei**).*

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Penhora de

imóvel. Impugnação. Arguição de impenhorabilidade por se cuidar de pequena propriedade rural. Rejeição. Ausência de comprovação de que o bem seja explorado pelos devedores em regime de economia familiar. Requisito indispensável ao reconhecimento da impenhorabilidade. Ônus da prova que cabia aos devedores. Precedentes do E. STJ e desta c. Corte. Decisão mantida. Recurso desprovido."

(Agravado de Instrumento nº. 2239432-42.2022.8.26.0000; Rel. Des. Sergio Gomes; 37ª Câmara de Direito Privado; j. em 29.11.2022).

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Decisão que rejeitou a impugnação à penhora de bem imóvel – Insurgência dos executados. Alegação de impenhorabilidade do imóvel, sob o argumento de que se trata de pequena propriedade rural trabalhada pela família – Requisitos do art. 5º, inciso XXVI, da CRFB/88 e do art. 833, inciso VIII, do CPC não demonstrados pelos agravantes, notadamente no que diz respeito à exploração da terra e à imprescindibilidade para a subsistência familiar – Precedentes – Decisão mantida. Recurso improvido, com observação ao cartório.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2297877-82.2024.8.26.0000; Relator (a): Afonso Celso da Silva; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacupiranga - 1ª Vara; Data do Julgamento: 03/12/2024; Data de Registro: 03/12/2024).

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - PEQUENA PROPRIEDADE RURAL - ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE NÃO ACOLHIDA - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Impenhorabilidade - Embora tenha o agravante comprovado se tratar de pequena propriedade rural, não se desincumbiu de demonstrar os demais requisitos: propriedade trabalhada pelo próprio titular da terra e servir de sustento ao agricultor e sua família - Precedente desta Corte - Decisão mantida. Recurso não provido.

(Agravado de Instrumento nº. 2301898-38.2023.8.26.0000; Rel. Des. Marino Neto; 11ª Câmara de Direito Privado; j. em 09.02.2024).

Ausente demonstração da exploração do imóvel pela família da agravante, como fonte de subsistência, as demais ponderações da agravante restam prejudicadas, já que o requisito indispensável para o reconhecimento da impossibilidade de constrição não se encontra presente.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.