



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350766

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2091143-65.2025.8.26.0000, da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, são agravados JOSÉ CARLOS MENDES NETO e JOSÉ CARLOS MENDES FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E TAVARES DE ALMEIDA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

LÍGIA ARAÚJO BISOGNI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 55272

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2091143-65.2025.8.26.0000

COMARCA: ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

AGVTE.: BANCO DO BRASIL S/A

AGVDOS.: JOSÉ CARLOS MENDES NETO E OUTRO

AGRAVO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Decisão que acolheu a alegação de impenhorabilidade dos bens imóveis em discussão - Razoabilidade - Para que o proprietário obtenha a benesse da Lei nº 8.009/90, em se tratando de imóvel rural, há a necessidade de comprovar tratar-se de bem destinado ao sustento da entidade familiar, não bastando o bem ser caracterizado como pequena propriedade - Parte agravada que se desincumbiu do ônus de comprovar que a pequena propriedade é utilizada para subsistência da família (conservação e colheita de café) - Segundo imóvel localizado em nome da parte agravada configurado como bem de família - Desnecessidade de que o bem de família seja o único de propriedade do devedor, bastando que seja o único utilizado para a sua residência, como na hipótese vertente - Decisão mantida - Recurso improvido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado por José Carlos Mendes Filho e José Carlos Mendes Neto contra a r. decisão da d. magistrada “a quo” (fls. 730/732 da origem) que, nos autos da ação de execução de título extrajudicial intentada por Banco do Brasil S/A (Cédula de Crédito Bancário – R\$ 211.803,42, em 30/06/2024 – fls. 546/548 da origem), reconheceu a impenhorabilidade do pequeno imóvel rural, explorado pela família, objeto da matrícula nº 15.208 do CRI local, denominado “Sítio São José”, bem como do imóvel objeto da matrícula nº 11.501 do CRI local como bem de família e, conseqüentemente, deu por levantada a penhora sobre tais bens, com pretensão de atribuição de efeito suspensivo-ativo ao recurso. Dispensada a contraminuta, ante a ausência de prejuízo aos agravados.

Aduz o agravante a ausência de demonstração no sentido de o imóvel se tratar de pequena propriedade rural trabalhada

pela família, conforme estabelece o Estatuto da Terra. Afirma que o imóvel foi oferecido como garantia, sendo penhorável. Requer, assim, a declaração de penhorabilidade de ambos os imóveis.

Em relação ao imóvel objeto da matrícula nº 15.208 do Registro de Imóveis da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP (fls. 615/620 da origem), para reconhecer sua impenhorabilidade, nos termos do art. 833, VIII, do CPC, faz-se necessário observar dois requisitos principais, quais sejam, que o imóvel se qualifique como pequena propriedade rural e que seja destinado ao sustento da entidade familiar.

Nessa linha, de rigor seja definido também o conceito de pequena propriedade rural, o que, conforme a jurisprudência pacificada do C. Superior Tribunal de Justiça, deve ser a extensão de terra mínima, suficiente e necessária, de acordo com as condições (econômicas) específicas da região que possibilite o desenvolvimento da propriedade agropecuária para o sustento da família, ou seja, adotou-se o conceito de “módulo fiscal” trazido pelo Estatuto da Terra (arts. 4º, incisos II e III 50, §2º, Lei n. 4.504/1964).

Por sua vez, o Supremo Tribunal Federal, ao tratar do assunto, fixou a seguinte tese (Tema 961): *“É impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de 01 (um) terreno, desde que contínuos e com área total inferior a 04 (quatro) módulos fiscais do município de localização”*.

Segundo a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (Embrapa), o módulo fiscal da região de Espírito Santo do Pinhal/SP é de 22 hectares (www.embrapa.br/codigo-florestal/area-de-reserva-legal-arl/modulo-fiscal), de sorte que o imóvel em discussão, de 16,2624 hectares (fls. 615 da origem), não ultrapassa os quatro módulos fiscais, tratando-se de pequena propriedade rural.

Relativamente ao segundo requisito, há demonstração de que a propriedade é explorada pela família: (i) declaração de imposto territorial rural do imóvel, que demonstra a utilização do terreno para culturas/pastagens (fls. 621/625 da origem); (ii) fotografias de fls.

629/645 da origem; (iii) notas fiscais relativas à venda de produtos oriundos da produção rural no imóvel (café em grãos), bem como à compra de produtos necessários ao cultivo de café (fls. 646/681 da origem); (iv) contrato de arrendamento do bem ao próprio filho do agravado “José Mendes Filho” (fls. 682/684 da origem); (v) cadastro de contribuinte do ICMS relativamente à produção rural lá desenvolvida (fls. 686 da origem).

No mais, conforme consignou a Magistrada, “o executado comprovou que o sítio é trabalhado pela família, conforme documentos apresentados nestes autos. Os próprios termos em que o banco exequente concedeu o financiamento demonstra que o imóvel rural é explorado pela família, pois recebeu como garantia produtos que são cultivados naquele local.” (fls. 731 da origem).

Aliás, referida constatação afasta a alegação do agravante de que o próprio bem foi dado em garantia.

Ainda que assim não fosse, já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça: “(...) 2. Tendo em vista o reconhecimento de que a propriedade rural tem área entre um e quatro módulos fiscais e está sendo trabalhada pela família com escopo de garantir a sua subsistência, forçoso reconhecer a impenhorabilidade do bem, ainda que tenha sido dado como garantia de dívida contraída em prol da atividade produtiva. 3. Agravo interno não provido.” (AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.402.553/SC, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024, g.n.).

“(...) 2. Hipótese em que o acórdão de origem afasta a impenhorabilidade porque o imóvel rural foi dado em garantia da obrigação estampada na Cédula de crédito que instruiu a execução. 3. Nos termos da jurisprudência pacífica desta corte, a pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar é impenhorável, mesmo quando oferecida em garantia hipotecária pelos respectivos proprietários. (...)” (AgInt no REsp n. 2.077.368/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/5/2024, DJe de

22/5/2024, g.n.).

Por oportuno, em caso já julgado por esta E. Corte de Justiça, relacionado ao mesmo bem imóvel, restou decidido: *“Agravado de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão que reconhece a impenhorabilidade do pequeno imóvel rural objeto da matrícula 15.208 do Oficial de Registro de Imóveis de Espírito Santo do Pinhal. Sendo a impenhorabilidade excepcional, incumbe a quem a alega o ônus da prova de que o imóvel constrito é impenhorável. Ônus do qual o agravado se desincumbiu, tendo em vista que comprovou que o imóvel penhorado é pequena propriedade rural, nos termos do art. 4º, II, 'a', da Lei nº 8.629/93, bem como a produção rural lá desenvolvida, para subsistência. Ademais a dívida executada é diretamente relacionada com a atividade produtiva desenvolvida no imóvel. Decisão mantida. Recurso desprovido.”* (TJSP; Agravado de Instrumento 2236099-14.2024.8.26.0000; Relator: Elói Estevão Troly; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 21/11/2024).

Por sua vez, quanto ao imóvel objeto da matrícula nº 11.501 do Registro de Imóveis da Comarca de Espírito Santo do Pinhal/SP se tratar bem de família (fls. 689/691 da origem), a r. decisão recorrida também não merece reforma.

O art. 1º, da Lei 8.009/90, estabelece que *“O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraídas pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei”*.

Por seu turno, o art. 5º da referida lei dispõe que se considera residência um único imóvel utilizado pelo casal ou entidade familiar como moradia permanente.

E seu parágrafo único ressalta que *“Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados*

como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.” (g.n.)

No caso “*sub judice*”, as provas dos autos evidenciaram que o imóvel serve de única residência a parte agravada, que acostou contas de consumo, pagamento de IPTU, cópias de declaração de imposto de renda e sobre a propriedade territorial rural, comprovando que indicam o bem localizado a Rua Barão de Mota Paes, nº 715, Centro de Espírito Santo do Pinhal/SP, como moradia.

Ademais, acrescentou a Magistrada: “*Os documentos que instruíram a impugnação comprovaram que o bem é utilizado como moradia do impugnante e sua família. Saliento que a citação dos executados foi realizada no endereço do referido bem penhorado (fls. 98) corroborando a versão apresentada.*” (fls. 732 da origem).

O fato de a parte possuir os dois imóveis aqui em testilha não altera a conclusão adotada, eis que, como já demonstrado, o imóvel de matrícula nº 15.208 não serve para moradia da família, até porque na matrícula não consta observação sobre construções de benfeitorias no terreno, assim como as fotografias de fls. 629/645 (da origem), concluindo-se que a área é destinada exclusivamente à colheita de café.

Nesse sentido, já decidiu este E. Tribunal de Justiça: “*AGRAVO DE INSTRUMENTO - PENHORA BEM DE FAMÍLIA - Pretensão de reforma da r. decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade - Cabimento - Hipótese em que o imóvel é efetivamente utilizado pela executada como residência da família - Desnecessidade de que o bem de família seja o único de propriedade do devedor, bastando que seja o único utilizado para a sua residência - Lei 8.009/90, art. 5º, parágrafo único - Precedentes do STJ - RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2074833-18.2024.8.26.0000; Relatora: Ana de Lourdes Coutinho Silva da Fonseca; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Data de Julgamento: 22/05/2024, g.n.).*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por conseguinte, diante do conjunto probatório trazido à baila, de rigor a manutenção do reconhecimento de impenhorabilidade dos imóveis em questão.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

LÍGIA ARAÚJO BISOGNI
Relatora