



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395748

Agravo de Instrumento nº 2121828-55.2025.8.26.0000

Agravante: Fabio Tsunoda

Agravado: Banco do Brasil S/A.

Interessados: Andreia Tsunoda, Mity Tsunoda e Claudio Tsunoda

Comarca de Jacupiranga – 2ª Vara

Juíza de 1º Grau: Sara Gabriela Zolandek

Órgão de 2º Grau: 37ª Câmara de Direito Privado

Relator: JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

DECISÃO MONOCRÁTICA Nº 32278

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que deferiu penhora sobre o imóvel de matrícula 26.653 do CRI de Jacupiranga/SP - Agravo de Instrumento de nº 2011685-38.2021.8.26.0000 em que foi reconhecida a condição de pequena propriedade rural – Descabimento de nova análise sobre o preenchimento dos requisitos da impenhorabilidade, pena de ofensa à coisa julgada – Constituição de garantia hipotecária que não desnatura a proteção à pequena propriedade rural - Precedentes do C. STJ e deste Egrégio Tribunal - Penhora desconstituída - Prequestionamento - Desnecessidade de menção expressa de artigos de lei, bastando conhecimento e julgamento das questões de direito articuladas na lide - Precedentes do C. STJ CPC/2015, art. 1.025 - Decisão modificada - **Recurso provido.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 294/295, origem, que, nos autos de incidente de cumprimento de sentença, processo número 0000421-83.2020.8.26.0294, deferiu penhora sobre o imóvel de matrícula nº 26.653 do CRI de Jacupiranga/SP.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Alega-se, nele, em síntese, que a impenhorabilidade do imóvel já foi reconhecida por ocasião do julgamento, pela C. 14ª Câmara de Direito Privado, do recurso de Agravo de Instrumento de nº 2011685-38.2021.8.26.0000, interposto contra penhora que recaiu sobre o mesmo bem nos autos do processo número

Recurso tempestivo e isentado de preparo. Resposta dispensada.

É o relatório.

Consoante se vislumbra dos autos, a presente insurgência tem origem em incidente de cumprimento de sentença, pelo qual pugnou o banco exequente a satisfação da quantia de R\$ 87.686,99.

Após infrutífera tentativa de constrição de ativos financeiros do executado, ora agravante, foi deferida a penhora sobre os imóveis de matrículas nº 26.680 e 26.681, ambas do CRI de Jacupiranga/SP (fls. 204, da origem).

Em impugnação, foi alegado pelo executado que os imóveis constritos (matrículas nº 26.680 e 26.681) não lhe pertencem integralmente e são divididos em núcleos familiares integrados por seus irmãos Mity e Cláudio, bem como que os citados bens são extensão do imóvel de matrícula nº 26.653 do CRI de Jacupiranga/SP, cuja impenhorabilidade foi reconhecida no Agravo de Instrumento de nº 2011685-38.2021.8.26.0000.

Ato contínuo, o banco exequente não se opôs à impenhorabilidade dos imóveis de matrículas nº 26.680 e 26.681, ambas do CRI de Jacupiranga/SP, tendo, por outro lado, pleiteado a penhora sobre o imóvel de matrícula nº 26.653 do CRI de Jacupiranga/SP, em razão da constituição de garantia hipotecária à Cédula de Crédito Rural Hipotecária de nº 40/01078-3, tendo, ainda, havido a anuência



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do cônjuge do executado (Andreia) e dos demais coproprietários.

E a decisão agravada veio assim fundamentada:

“Vistos.

Trata-se de Cumprimento de Sentença proferida na Ação Monitória nº1000989-53.2018.8.26.0294.

A ação monitória tinha como objeto a Cédula Rural Hipotecária nº 40/01078-3 (fls.72/81 e 61/70).

Fls. 204: Exequente pede a penhora dos imóveis descritos nas matrículas nº 26.680 e 26.681, ambas do CRI de Jacupiranga. Junta documentos (fls. 205/214 e 215/224).

Fls. 229: Deferimento da penhora dos imóveis.

Fls. 232: Exequente pede intimação da cônjuge do executado, Andreia Tsunoda, e dos co-proprietários Mity e Cláudio.

Fls. 238/240: Exequente informa que a Cédula Rural Hipotecária nº40/01078-3, teve como garantia hipotecária o imóvel descrito na matrícula nº 26.653 do CRI de Jacupiranga/SP, com anuência expressa dos demais titulares do imóvel, de modo que não há que se falar em penhora da fração de titularidade do executado sobre o imóvel. Pediu a penhora da totalidade do imóvel da matrícula nº 26.653 do CRI de Jacupiranga/SP, sem prejuízo da avaliação dos imóveis das matrículas nº 26.680 e 26.681.

Fls. 254: Termo de Penhora dos imóveis das matrículas 26.680 e 26.681 do CRI de Jacupiranga.

Fls. 264/275: O executado apresentou impugnação à penhora alegando que os imóveis penhorados (matrículas nº 26.680 e 26.681) não lhe pertencem integralmente, e são divididos em núcleos familiares integrado por seus outros dois irmãos, Mity e Cláudio. Alega que os imóveis penhorados são extensão do imóvel de matrícula nº 26.653 do CRI de Jacupiranga, cuja impenhorabilidade foi reconhecida no Agravo de Instrumento nº 2011685-38.2021.8.26.0000. Argumenta que o imóvel se trata de propriedade utilizada para produção rural, e que seriam impenhoráveis.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fls. 288/293: Em resposta, o exequente não se opôs ao reconhecimento da impenhorabilidade dos imóveis descritos nas matrículas nº 26.680 e 26.681 do CRI de Jacupiranga, já reconhecida no Agravo de Instrumento. Requereu a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 26.653 do CRI de Jacupiranga, dado em garantia hipotecária, com a anuência dos demais co-proprietários.

Pois bem.

Levando em conta a aquiescência do exequente, reconheço a IMPENHORABILIDADE dos imóveis descritos nas matrículas nº 26.680 e 26.681 do CRI de Jacupiranga e, em consequência, dou por levantada a penhora deferida às fls. 229. Desnecessárias outras providências, uma vez que a constrição não chegou a ser averbada nas matrículas dos imóveis.

Em prosseguimento, constato que o imóvel descrito na matrícula nº 26.653 do CRI de Jacupiranga foi dado em garantia hipotecária à Cédula Rural Hipotecária nº 40/01078-3 (parte final de fls. 74 do processo principal), e contou com a anuência de Andreia Mota Pontes (cônjuge de Fábio), Mity Tsunoda, Cláudio Tsunoda, Ioshiko Tsunoda, co-proprietários do imóvel.

Assim, DEFIRO A PENHORA da integralidade do imóvel descrito da matrícula nº 26.653 do CRI de Jacupiranga”.

Dispõe o art. 5º, XXVI, da Carta da República: “a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento”.

É o que incorpora a Lei nº 8.009/90, art. 4º, § 4º, e o que estabelece o art. 833 do CPC: “São impenhoráveis: (...) VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família”.

Em comentário ao citado dispositivo legal, doutrina Daniel



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Amorim Assumpção Neves que: *“O problema para a aplicação do art. 833, VIII, do Novo CPC é a definição do que se deve entender por pequena propriedade, problema que não diz respeito propriamente ao próprio Código de Processo Civil, mas à própria regulamentação da Constituição Federal. A Constituição Federal, em ao menos dois dispositivos, refere-se expressamente à “pequena propriedade rural” - arts. 5º, XXVI, e 185, I - sendo que ao menos em uma delas há previsão expressa de impenhorabilidade da pequena propriedade rural. A norma legal ora analisada é mais abrangente em termos de proteção ao executado do que a norma constitucional, visto que a única exigência para que a pequena propriedade rural seja impenhorável é que ela seja trabalhada pela família, pouco importando a natureza da dívida contraída pelo executado. Segundo a Lei 8.629/1993, no seu art. 4º, II, a, a pequena propriedade rural é a área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento (redação dada pela Lei 13.465/2017), sendo que o cálculo do módulo fiscal é definido pelo INCRA, em cada Município, tomando por base o art. 4º do Decreto 84.685/1980. Por sua vez, o art. 4º, II, da Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra), prevê ser a “propriedade rural” 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 trabalho com a ajuda de terceiros. **Cumprir observar que, nos termos do art. 3º da Lei 11.306/2006, o agricultor familiar e empreendedor familiar rural é aquele que pratica atividades no meio rural, atendendo, simultaneamente, a quatro requisitos: não deter, a qualquer título, área maior do que 4 (quatro) módulos fiscais; utilizar predominantemente mão de obra da própria família nas atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento; ter percentual mínimo de renda familiar originada de atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento, na forma definida pelo Poder Executivo; dirigir seu estabelecimento ou empreendimento com sua família”** (Novo Código de Processo Civil Comentado artigo por artigo, 3ª edição, 2018, editora JusPODIVM, págs. 1381/1382 g.n.).*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A proteção à pequena propriedade rural exige que o imóvel seja explorado em regime familiar, não se exigindo que tal imóvel sirva como moradia para a entidade familiar

Nesse sentido:

“A jurisprudência desta Corte Superior possui entendimento no sentido de que: a impenhorabilidade da pequena propriedade rural não exige que o débito exequendo seja oriundo da atividade produtiva, tampouco que o imóvel sirva de moradia ao executado e à sua família. (REsp 1591298/RJ, Rel. Min. MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 14/11/2017, DJe 21/11/2017)” (STJ. AgInt no AREsp 1607609/SC, RELATOR Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, 4ª Turma, j. 15/03/2021)

Desse modo, para que o imóvel rural configure bem alcançado pelo benefício constitucional da impenhorabilidade, é necessária demonstração de que a terra é de área não superior a 4 módulos fiscais do Município, e que é trabalhada pelo executado e ou por sua família, constituindo-se, ainda, no único bem a tal finalidade.

No que diz respeito ao objetado imóvel de matrícula 26.653 do CRI de Jacupiranga/SP, com efeito, no julgamento do recurso de Agravo de Instrumento de nº 2011685-38.2021.8.26.0000, proferido pela C. 14ª Câmara de Direito Privado, oriundo de ação executória entre as mesmas partes (autos nº 1000812-55.2019.826.0294), foi reconhecida a impenhorabilidade em razão de sua condição de pequena propriedade rural, conforme ementa que segue copiada:

“PENHORA. IMPENHORABILIDADE. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. REQUISITOS.

1. Com o advento da Lei 11.382/2006, que deu nova dicção ao art. 649, VIII, do CPC (e cuja redação foi repetida no art. 833,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VIII, do CPC), a pequena propriedade rural não poderá ser penhorada para pagamento de débitos decorrentes da atividade produtiva (CF, art. 5º, XXVI), desde que esteja sendo explorada pela família.

2. Na mesma esteira, o Estatuto da Terra conceitua a propriedade familiar rural como sendo o imóvel que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, direta e pessoalmente pelo agricultor e sua família, absorvendo 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 trabalhada com a ajuda de terceiros.

3. Assim, da conjugação dos dispositivos acima transcritos, chega-se à conclusão de que basta que a pequena propriedade rural esteja sendo explorada pela família, ainda que eventualmente como auxílio de terceiros, para que não possa ser penhorada para pagamento de débitos decorrentes da atividade produtiva.

4. No caso, a propriedade se enquadra naquela passível de proteção legal.

5. O fato de os proprietários terem dado o imóvel como garantia hipotecária na cédula exequenda não afasta a proteção legal, de acordo com entendimento sedimentado pelo E. STJ, ao qual me filio.

Recurso provido”.

(TJSP, Agravo de Instrumento de nº 2011685-38.201.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Melo Colombi, Dj 01/03/2021)

Em atenção ao manto da coisa julgada (CPC, art. 502), falece nova discussão quanto ao preenchimento dos requisitos para a caracterização do bem como pequena propriedade rural, prevalecendo o julgado proferido noutro processo.

No mais, ainda que tenha sido constituída garantia hipotecária sobre o citado bem, por ocasião da celebração da Cédula de Crédito Rural Hipotecária de nº 40/01078-3, tal fato não tem o condão de desnaturar a proteção legal, prevalecendo o escopo constitucional de proteger o pequeno agricultor que de sua pequena propriedade extrai os recursos de sobrevivência pessoal e familiar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido, aliás, é entendimento no Colendo Superior Tribunal de Justiça e neste Egrégio Tribunal:

“A pequena propriedade rural, trabalhada pela família, é impenhorável, ainda que dada pelos proprietários em garantia hipotecária para financiamento da atividade produtiva. Artigos 649, VIII, do Código de Processo Civil, e 5º, XXVI, da Constituição Federal.” (REsp 1368404/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 13/10/2015, DJe 23/11/2015)” (AgInt nos EDcl no AREsp 832.464/PR Quarta Turma Relator Ministro MARCO BUZZI j. em 27/06/2017, DJe 01/08/2017)

“RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973) E CIVIL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC/1973. NÃO CONFIGURAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO. LEITURA DO ACÓRDÃO QUE EVIDENCIA TER A QUESTÃO SIDO CONSIDERADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM, NÃO ALTERANDO SUA CONCLUSÃO, AINDA QUE NÃO SE VERIFIQUE NA MOTIVAÇÃO, DE MANEIRA EXPRESSA, AS CONSIDERAÇÕES DO MAGISTRADO. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. BEM OFERTADO EM HIPOTECA. IMPENHORABILIDADE. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.” (REsp n1.457.094 PB, Relator Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, julgado em 10/10/2016” (g)

“RECURSO ESPECIAL. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. GARANTIA HIPOTECÁRIA. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL. FINANCIAMENTO DA ATIVIDADE PRODUTIVA. IMPENHORABILIDADE. ARTS. 649, VIII, DO CPC, E 5º, XXVI, DA CF/88. PROVIMENTO. 1. *A pequena propriedade rural, trabalhada pela família, é impenhorável, ainda que dada pelos proprietários em garantia hipotecária para financiamento da atividade produtiva. Artigos 649, VIII, do Código de Processo Civil, e 5º, XXVI, da Constituição Federal.* 2. *Recurso provido para afastar a penhora”.* (REsp nº 1.368.404/SP - Quarta Turma - Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI j. em 13.10.2015 g.n.)

“RECURSO ESPECIAL. CIVIL. EXECUÇÃO POR QUANTIA



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*CERTA. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA. GARANTIA DO PENHOR NÃO HONRADA. PENHORA DE ÁREA DE TERRAS RURAIS ANTERIORMENTE HIPOTECADA AO MESMO CREDOR EM EXECUÇÃO DIVERSA. EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DO BEM (CF, ART. 5º, XXVI; CPC, ART. 649, VIII (ANTES INCISO X); DECRETO-LEI 167/67, ART. 69). PROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. 1 - **A pequena propriedade rural, ainda que oferecida anteriormente em hipoteca ao mesmo credor, não pode ser penhorada para pagamento de cédula rural pignoratícia, não honrada com o penhor inicialmente contratado.** 2 - Em harmonia com o disposto no art. 5º, XXVI, da Constituição da República, a nova redação do inciso VIII (antigo inciso X) do art. 649 do CPC suprimiu a anterior exceção legal, afastando qualquer dúvida: nem mesmo eventual hipoteca é capaz de excepcionar a regra que consagra a impenhorabilidade da pequena propriedade rural sob exploração familiar. 3 - Recurso especial desprovido. (REsp 684.648/RS Quarta Turma - Relator Ministro Raul Araújo - DJe 21/10/2013 g.n.)*

*JUSTIÇA GRATUITA - Pedido formulado nesta fase recursal - A situação de hipossuficiência que os recorrentes alegaram restou comprovada - Pedido deferido. AGRADO DE INSTRUMENTO - Execução de título extrajudicial - Decisão que rejeitou a impugnação à penhora ofertada pelos executados e manteve a constrição sobre 02 imóveis rurais- **Enquadrados os imóveis como pequena propriedade rural, destinada à agricultura familiar e à subsistência do agravante e de sua família, forçoso concluir que o bem em tela está protegido pelo manto da impenhorabilidade de que trata a CF, art. 5º, XXVI, NCPC, art. 833, e Lei nº 8.009/90, art. 4º, § 4º, não excluída por garantia hipotecária** - A proteção à pequena propriedade rural exige que o imóvel seja explorado em regime familiar, corroborando que serve como moradia para a entidade familiar - Precedente do C.STJ - Decisão modificada - Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2237090-58.2022.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ouroeste - Vara Única; Data do Julgamento: 09/11/2022; Data de Registro: 09/11/2022)*

AGRADO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SENTENÇA - Decisão que deferiu a penhora do imóvel rural - Pequena propriedade rural, trabalhada pela entidade familiar - Impenhorabilidade, ainda que o bem tenha sido dado em garantia de cédula rural hipotecária - Precedentes desta Corte e do E. STJ - Decisão reformada - RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2171566-17.2022.8.26.0000; Relator (a): Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Getulina - Vara Única; Data do Julgamento: 30/09/2022; Data de Registro: 30/09/2022)

“PENHORA - Imóvel - Pequena propriedade rural trabalhada pela família - Entrega em hipoteca para garantia da dívida - Irrelevância - Proteção legal que não é afastada pela garantia - Inteligência do inciso VIII do art. 833 do Cód. de Proc. Civil - Jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça - Decisão reformada - Agravo de instrumento provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2075357-83.2022.8.26.0000; Relator: José Tarciso Beraldo; 37ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/05/2022”

Nessa quadra, enquadrado o imóvel de matrícula 26.653 do CRI de Jacupiranga/SP como pequena propriedade rural, destinada à agricultura familiar e à subsistência dos agravantes e de sua família, conclusão é de que o bem em tela está protegido pelo manto da impenhorabilidade de que trata a CF, NCPC, e Lei nº 8.009/90, não elidido diante do regramento articulado pelo agravado, de penhorabilidade de garantia hipotecária livremente dada, e subsistência dessa contratação firmada, posto que prevalece a proteção constitucional e infraconstitucional.

De rigor, portanto, reforma da decisão agravada, seguindo desconstituída a penhora que recaiu sobre o imóvel rural objeto da matrícula 26.653 do CRI de Jacupiranga/SP, cuidando o juízo “a quo” das providências nos autos da execução.

Por fim, o prequestionamento explícito de artigos de lei para interposição de outros recursos não tem cabimento quando o assunto se encontra



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

previamente decidido.

E é este o entendimento consolidado pelo C. STJ:

“O acolhimento dos embargos de declaração opostos com propósito de prequestionamento condiciona-se ao fato de existir na decisão embargada algum dos vícios indicados no art. 535 do CPC. Fora dessas hipóteses, não está o órgão julgador obrigado a mencionar expressamente dispositivos legais e constitucionais para futura interposição dos recursos derradeiros. Violação do art. 535 do CPC afastada” (REsp 859084/PR, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/02/2007, DJ 01/03/2007, p. 252)

“Inexistente qualquer das hipóteses do art. 535 CPC, não merecem acolhida os embargos de declaração opostos a fim de prequestionar dispositivo constitucional STJ” (Edcl no AgRg no REsp 538241/RS, 2ª Turma - Rel. Min. ELIANA CALMON, J. 16.5.06, DJE 14.6.06).

De resto o disposto no CPC/2015:

“Art. 1.025. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade”

Do exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

P.R.I.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO
Relator
(assinatura digital)