



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

COMARCA DE ACREÚNA - GOIÁS

1ª VARA JUDICIAL

Rua João Lemes Sobrinho, Quadra 63D, Lote 2, 31 - Centro, Acreúna - GO, 75960-000, Tel: (62) 3645-3244

PROTOCOLO Nº: 5529693-49.2023.8.09.0002

NATUREZA: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial

REQUERENTE: Banco Bradesco S.a.

Endereço: CIDADE DE DEUS , VILA YARA, OSASCO, SP, 6029900

REQUERIDO:AGROPECUÁRIA CARPIM EIRELI

Endereço: , , , --, --, --

Confirmo força de Mandado/Ofício a esta decisão que, assinada digitalmente, deverá ser impressa em 2 (duas) vias, sendo encaminhada pela parte interessada a(o) instituição/empresa privada/órgão público em questão, com a demonstração do efetivo protocolo nos autos, no prazo de 10 dias, nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ-GO.

DECISÃO

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial ajuizada por **Banco Bradesco S.A.**, em face de **Agropecuária Carpim Eireli e Melissa Carpim de Oliveira**, todos devidamente qualificados nos autos.

Os executados apresentaram exceção de pré-executividade, na qual alegam, em síntese, que a execução promovida pelo exequente visa à satisfação de crédito no valor de R\$ 313.368,05, representado por Cédula de Crédito Bancário, Empréstimo, Capital de Giro Aval, contrato nº

350-6118236. No curso do feito, foi determinada a penhora de bem imóvel rural registrado sob a matrícula nº 2.998 do Cartório de Registro de Imóveis de Aporé-GO, com área de 99,4259 hectares, pertencente à executada Melissa Carpim.

Sustentam que a propriedade é qualificada como pequena propriedade rural, sendo explorada economicamente pela família, conforme consta nos documentos acostados aos autos, inclusive laudo de avaliação, certidão de matrícula e referências à produção agrícola.

Argumentam que a área do imóvel corresponde a 2,485 módulos fiscais, considerando que o módulo fiscal do município de Aporé-GO é de 40 hectares, o que se enquadra no limite legal estabelecido pelo artigo 4º, inciso II, da Lei nº 8.629/93. Defendem que a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, prevista no artigo 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal, deve ser reconhecida, independentemente da natureza da dívida, mesmo que o débito exequendo não decorra diretamente da atividade produtiva.

Afirmam que o ônus da prova quanto à exploração familiar do imóvel é da parte executada e que tal prova foi devidamente cumprida com os elementos já constantes dos autos, reforçados por imagens da rotina rural acessíveis por link. Ressaltam que a matéria da impenhorabilidade não foi enfrentada nos embargos à execução anteriormente julgados, nem em outras fases do processo, que trataram exclusivamente de questões relacionadas à legalidade do débito e à avaliação do bem.

Asseveram que a matéria é de ordem pública e pode ser conhecida a qualquer tempo, desde que não consolidada a expropriação. Argumentam, ainda, que o risco de realização do leilão judicial torna premente a concessão de tutela de urgência para suspender os atos expropriatórios até o julgamento da presente exceção, diante da iminência de dano irreparável à subsistência familiar.

Desse modo, os executados requerem o recebimento da exceção de pré-executividade, a concessão de tutela de urgência para suspensão imediata de quaisquer atos tendentes à expropriação do bem penhorado, notadamente o leilão judicial, a intimação do exequente para manifestação e, ao final, o reconhecimento da impenhorabilidade da propriedade rural objeto da matrícula nº 2.998 do CRI de Aporé-GO, com o consequente levantamento da penhora e expedição de mandado de baixa da averbação junto ao cartório competente (evento 149).

Intimada, a parte exequente apresentou impugnação à exceção de pré-executividade, na qual alega, em suma, que a presente ação é fundada em título executivo extrajudicial líquido, certo e exigível, devidamente instruído com os documentos que comprovam a existência do crédito. Sustenta que a exceção de pré-executividade apresentada pelas executadas é intempestiva, pois foram devidamente citadas, não efetuaram o pagamento nem indicaram bens à penhora, apresentaram embargos à execução que foram rejeitados quase integralmente, e, após a penhora e avaliação judicial do imóvel, não apresentaram qualquer impugnação, ficando configurada a preclusão quanto à discussão sobre a penhora.

Alega ainda que a exceção constitui tentativa de tumultuar e procrastinar o andamento processual, caracterizando má-fé processual. Defende que as executadas usufruíram do crédito e agora se esquivam de seus encargos, sendo inadmissível a pretensão de se eximirem da execução por meio de argumentos infundados. Argumenta que a alegação de impenhorabilidade da pequena propriedade rural é improcedente, pois não foram preenchidos e nem comprovados os requisitos legais e constitucionais exigidos para sua caracterização, quais sejam: área inferior a quatro módulos fiscais, exploração direta pela família como única fonte de renda, e origem da dívida vinculada à atividade rural exercida na propriedade.

Afirma que não há provas de residência ou trabalho familiar no imóvel, tampouco da utilização do crédito na atividade rural, ou mesmo da inexistência de outras fontes de renda ou imóveis. Ressalta que os executados exercem atividades de prestação de serviços agrícolas e veterinários com domicílio urbano, e que o bem indicado como impenhorável não é o único bem de família.

Defende que a norma de proteção à pequena propriedade rural não impede a penhora parcial do imóvel quando possível, de modo a garantir a subsistência do devedor. Informa que o imóvel penhorado possui área de aproximadamente 99 hectares e valor superior a oito milhões de reais, sendo que apenas parte da propriedade seria suficiente para satisfação do crédito executado, avaliado em cerca de seiscentos mil reais, mantendo-se o restante com os executados, sem prejuízo à sua dignidade. Requer, ao final, a rejeição da exceção de pré-executividade, o reconhecimento da validade da penhora, alternativamente a sua manutenção parcial, a imediata designação de leilão judicial e a condenação das executadas por litigância de má-fé (evento 157).

Os autos vieram conclusos.

É o relatório.

FUNDAMENTO e DECIDO.

A exceção de pré-executividade constitui meio de defesa incidental admitido pela jurisprudência, por meio do qual o executado pode suscitar matérias de ordem pública ou cognoscíveis de ofício pelo Juízo, desde que prescindam de dilação probatória.

Trata-se de mecanismo excepcional que permite o controle da legalidade e da própria exigibilidade do título executivo dentro da execução, sem necessidade de garantia do juízo ou apresentação de impugnação formal, restringindo-se, contudo, as questões que possam ser apreciadas com base exclusivamente em prova pré-constituída.

O C. Superior Tribunal de Justiça entende que a alegação de impenhorabilidade formulada na exceção de pré-executividade possui natureza de ordem pública, sendo cognoscível em qualquer tempo e grau de jurisdição (AREsp n. 2.708.516/GO, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025.).

Desse modo, **recebo** a presente exceção de pré-executividade.

Os executados alegam a impenhorabilidade do imóvel objeto da constrição judicial, qual seja, uma gleba rural registrada sob a matrícula nº 2.998, situada no município de Aporé, Comarca de Itajá, Estado de Goiás, com área total de 99,4259 hectares. Sustentam que a propriedade constitui pequena propriedade rural, trabalhada pela família da parte executada, Melissa Carpim.

O art. 5º, XXVI, da CF/88 e o art. 833, VIII, do CPC estabelecem:

(...)

XXVI - 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;

(...)

Art. 833. São impenhoráveis:

(...)

VIII - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família;

(...)

Assim, para que o imóvel rural seja considerado impenhorável, é necessário que se enquadre como pequena propriedade rural, conforme os requisitos estabelecidos pela legislação, e que seja efetivamente trabalhado pela família.

Até o momento, não há uma legislação específica que defina claramente o que caracteriza uma pequena propriedade rural para fins de impenhorabilidade.

Diante da lacuna legislativa, a jurisprudência tem adotado o conceito estabelecido na Lei nº 8.629/93, que regulamenta as normas constitucionais relativas à reforma agrária.

Em seu art. 4º, II, alínea “a”, atualizado pela Lei nº 13.465/2017, consta que se enquadra como pequena propriedade rural o imóvel rural “de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento”.

O STF fixou a seguinte tese no 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. STF. Plenário. ARE 1038507, Rel. Min. Edson Fachin, julgado em 18/12/2020 (Repercussão Geral – Tema 961) (Info 1003).

Quanto à comprovação dos requisitos para a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, em regra, cabe à parte que faz a alegação provar o fato correspondente. A distribuição do ônus da prova está prevista em lei. Assim, o autor deve demonstrar o fato constitutivo de seu direito, enquanto o réu tem o ônus de provar fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito do autor, conforme estabelece o art. 373 do Código de Processo Civil.

No caso da impenhorabilidade, que se configura como uma exceção ao direito de crédito do exequente, cabe ao executado (devedor) comprovar os requisitos para sua aplicação. Isso ocorre porque, em tese, o devedor responde com todos os seus bens para cumprir a

obrigação (art. 789 do CPC). Assim, é responsabilidade do executado demonstrar que a propriedade rural é efetivamente trabalhada pela família.

Além disso, sob a perspectiva da facilidade para produzir essa prova, é mais simples para o devedor, que é o proprietário do imóvel e conhece as atividades nele desenvolvidas. Contudo, em situações específicas, o juiz pode redistribuir o ônus da prova, conforme o art. 373, § 1º, do CPC.

Reconhecer a presunção de que toda pequena propriedade rural é trabalhada pela família e transferir o ônus da prova ao credor seria indevido, pois implicaria equiparar a impenhorabilidade da propriedade rural à do bem de família. Embora ambas estejam relacionadas à dignidade da pessoa humana, o bem de família protege o direito à moradia, enquanto a pequena propriedade rural visa garantir o sustento familiar.

O art. 833, VIII, do CPC/2015 é expresso ao condicionar o reconhecimento da impenhorabilidade da pequena propriedade rural à sua exploração familiar.

O STJ decidiu que, para o reconhecimento da impenhorabilidade, o devedor (executado) tem o ônus de comprovar que além de se enquadrar dentro do conceito de pequena, a propriedade rural se destina à exploração familiar (REsp n. 1.913.234/SP, Segunda Seção, DJe 7/3/2023).

No caso, conforme informação constante no site da Embrapa, o módulo fiscal do Município de Aporé é de 40 hectares (<https://www.embrapa.br/codigo-florestal/area-de-reserva-legal-arl/modulo-fiscal>). Considerando que a propriedade da parte executada possui área de 99,4259 hectares, verifica-se que ela se enquadra como pequena propriedade rural, pois não ultrapassa o limite de 4 módulos fiscais previsto no art. 4º, II, 'a', da Lei n. 8.629/1993.

Desse modo, a parte executada cumpriu um dos requisitos para o reconhecimento da impenhorabilidade, qual seja, o enquadramento do imóvel como pequena propriedade rural. Fica, portanto, demonstrar o segundo requisito legal, consistente na comprovação de que a propriedade é explorada pela família.

A parte executada anexou aos autos fotos e vídeos que sugerem o exercício de atividade rural, contudo, tais elementos não permitem concluir, de forma segura, que os trabalhos são

realizados especificamente na propriedade objeto da constrição, podendo referir-se a outra localidade rural (evento 149). É cediço que a exceção de pré-executividade somente admite análise de matéria de ordem pública ou que possa ser comprovada por prova pré-constituída, não comportando dilação probatória, razão pela qual se exige demonstração inequívoca dos fatos alegados.

No caso, não há prova pré-constituída suficiente para atestar que a família da executada explora diretamente a atividade produtiva na propriedade rural indicada, requisito indispensável para o reconhecimento da impenhorabilidade. Ademais, consta na qualificação apresentada na impugnação ao laudo de avaliação que a executada mantém residência na cidade de Rio Verde-GO, local diverso do imóvel rural, bem como exerce a profissão de médica veterinária (evento 49), circunstâncias que, somadas, enfraquecem a alegação de exploração familiar da terra.

Desse modo, ausente o requisito da exploração familiar da terra, diante da inexistência de provas concretas e pré-constituídas que demonstrem o efetivo exercício da atividade produtiva pela família na propriedade, não há como reconhecer a impenhorabilidade do imóvel, ainda que se trate de pequena propriedade rural.

Nesse sentido, a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO MONOCRÁTICA. RECONSIDERAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. FUNDAMENTO INATACADO. SÚMULA Nº 283/STF. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. ART. 833, VIII, DO CPC/2015. PENHORA. EXPLORAÇÃO FAMILIAR. AUSÊNCIA. REEXAME DE PROVA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. A ausência de impugnação de fundamento suficiente para manter o acórdão recorrido incólume atrai a incidência analógica das Súmulas nºs 283 e 284/STF.
2. Cinge-se a controvérsia à definição a respeito da incidência da regra de impenhorabilidade da pequena propriedade rural na hipótese concreta.
3. A proteção conferida à pequena propriedade rural é calcada na garantia da subsistência do devedor e de sua família. Nos termos do art. 833, VIII, do CPC, o reconhecimento da impenhorabilidade exige não apenas que o imóvel se qualifique como pequena propriedade rural, nos termos da lei, mas também que seja explorado pela família.

4. No caso, tendo a instância ordinária consignado expressamente que não restou demonstrado que a propriedade é destinada à subsistência da família, denota-se que o acolhimento da pretensão recursal para afastar essa conclusão demandaria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, o que se mostra inviável ante a natureza excepcional da via eleita, conforme dispõe o enunciado da Súmula nº 7/STJ.

5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial.

(AgInt no AREsp n. 2.876.012/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 8/9/2025, DJEN de 12/9/2025.)

Assim, a presente exceção de pré-executividade não merece acolhimento, bem como o pedido de tutela de urgência deve ser rejeitado. Isso porque não se verifica a probabilidade do direito alegado pela parte executada. Conforme demonstrado na fundamentação, embora o imóvel se enquadre como pequena propriedade rural, não ficou comprovado o requisito essencial da exploração familiar da terra, o qual deve ser evidenciado de forma clara, segura e por meio de prova pré-constituída.

A insuficiência dos elementos apresentados impede o reconhecimento da impenhorabilidade do bem e afasta, por consequência, a plausibilidade necessária para a concessão da medida de urgência. Não havendo demonstração inequívoca da atividade produtiva exercida diretamente pela família na área indicada, a pretensão deduzida na via estreita da exceção de pré-executividade não pode ser amparada.

Não há que se falar em litigância de má-fé, pois não se verifica, no caso concreto, nenhuma das hipóteses legalmente previstas para sua configuração. Ausentes condutas que indiquem dolo processual, alteração consciente da verdade dos fatos, resistência injustificada ao andamento do processo ou qualquer outro comportamento apto a caracterizar atuação temerária, não é possível a aplicação da penalidade.

Ante o exposto, **REJEITO** a exceção de pré-executividade.

Deixo de fixar honorários advocatícios, uma vez que a exceção de pré-executividade foi rejeitada, não havendo, nessa hipótese, condenação em verba honorária.

Preclusa esta decisão, desde já, **DEFIRO** a realização do leilão judicial do bem,

conforme requerido pela parte exequente.

Nomeio como leiloeira **Camila Correia Vecchi Aguiar**, inscrição nº 057, endereço profissional na Rua 137, Setor Marista, Goiânia-GO, CEP 74170/120, fone: 62- 32259697, 999719922, 999979697, e-mail: vecchileiloes@gmail.com, que assumirá no ato de anuência da nomeação os compromissos legais do artigo 884 e seus incisos e 887 do CPC, além de observar os procedimentos gerais insculpidos no CPC.

1 – Dia e intervalo:

1.1 – A serem definidos pelo(a) leiloeiro(a), que deverá fazer constar no edital tais informações.

2 – Remuneração:

2.1 – Conforme art. 24 do Decreto-Lei n. 21.981/32 e art. 7º do Decreto n. 236/2016 do CNJ, a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, sendo esta a hipótese; e de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, nos casos de adjudicação ou remissão/acordo, a ser paga pelo exequente(s) ou executado(s), respectivamente.

3 – Preço Vil:

3.1 – Fixo como preço vil o valor inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação (art. 891 do CPC).

4 – Condições de pagamento do bem:

4.1 – O pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante ou pelo exequente, sendo que este último deverá cumprir as determinações do §1º do art. 892 do CPC;

4.2 – Havendo proposta de pagamento parcelado, o interessado deverá ser informado a fazê-lo por escrito, nos termos do art. 895 do CPC, ficando o leiloeiro dispensado de submeter a proposta à apreciação do Juízo, desde que observada a prioridade da proposta de pagamento à vista; e, havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, a preferência daquela que seja mais vantajosa, ou, se em iguais condições, daquela que for formulada primeiro (art. 895, §§ 7º e

8º, do CPC);

4.3 – Em quaisquer das situações acima – pagamento à vista ou parcelado –, a comissão do leiloeiro deverá ser adimplida imediatamente.

5 – Local e modalidade:

5.1 – Nos termos do art. 879, II, do CPC, determino que o leilão seja realizado exclusivamente de forma eletrônica, por meio do site www.leiloesjudiciaisgo.com.br.

6 – Venda Direta:

6.1 – Ficando frustrado o leilão, fica o leiloeiro autorizado, com amparo no art. 880 do CPC, e, em prol da celeridade e eficácia processuais, a realizar a venda direta do bem penhorado, no prazo de 60 (sessenta dias) após a segunda hasta pública;

6.2 – A venda direta será fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final;

6.3 – As propostas deverão ser apresentadas somente no sítio eletrônico dos leiloeiros, que farão constar essa possibilidade de expropriação no edital do leilão.

7 – Providencias a cargo da Escrivania:

7.1 – Intimar a parte exequente para providenciar, em 15 (quinze) dias, a apresentação da certidão atualizada do imóvel;

7.2 – Com a juntada, certificar se o bem ainda encontra-se registrado em nome do executado (ou, se for o caso, do terceiro garantidor), e, na hipótese de ter ocorrido a transferência da propriedade para pessoa diversa, remeter os autos conclusos imediatamente;

7.3 – Estando o imóvel em nome do devedor ou do garante, intimar o leiloeiro para cumprir os encargos de sua responsabilidade;

7.4 – Informada data para realização do leilão, intimar/cientificar o(s) executado(s), por meio de seu advogado, ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias (art. 889,

caput e I, do CPC);

7.5 – Afixar o edital a ser expedido pelo leiloeiro no átrio do Fórum (art. 887, §3º, do CPC).

8 – Providências a cargo do Leiloeiro:

8.1 – Confeccionar o edital de leilão, que deverá conter todos os requisitos previstos no art. 886 do CPC, mais aqueles ora especificados;

8.2 – Publicar o edital na rede mundial de computadores, no sítio virtual, devendo conter descrição detalhada e, sempre que possível, ilustrada do bem, informando expressamente que o leilão se realizará somente de forma eletrônica (art. 887, §2º, do CPC);

8.3 – Encaminhar a este Juízo a íntegra do edital, independentemente de sua publicação na internet, pelo menos 30 (trinta) dias antes do primeiro leilão;

8.4 – Intimar/Cientificar, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da alienação judicial, o executado, sem prejuízo da intimação pelo Cartório;

8.5 – Intimar/Cientificar, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da alienação judicial, de acordo com os gravames existentes na matrícula imobiliária, os demais interessados descritos nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (credores hipotecários, Juízos que determinaram o registro de arrestos/penhoras anteriormente averbadas, etc.), por meio de carta registrada com aviso de recebimento, edital, ofício ou outro meio idôneo;

8.6 – Lavrar o auto de arrematação, submetendo-o à apreciação deste Juízo para que seja homologado/assinado, na forma do art. 903 do CPC;

8.7 – Lavrar o auto negativo, em caso de ausência de propostas;

8.8 – Cumprir o encargo com a estrita observância das providências assinaladas no Código de Processo Civil e demais atos normativos afetos à regulamentação do leilão judicial.

Expeça-se o necessário.

Intime-se. Cumpra-se.

Acreúna, data registrada no sistema.

MONIQUE IVANOSKI DE OLIVEIRA

Juíza de Direito

(Assinado Eletronicamente)

VAM