



Número: **0006789-33.2014.8.11.0037**

Classe: **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **3ª VARA CÍVEL DE PRIMAVERA DO LESTE**

Última distribuição : **01/08/2014**

Valor da causa: **R\$ 2.378.141,68**

Processo referência: **00067893320148110037**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
OTAVIO PALMEIRA DOS SANTOS (EXEQUENTE)	
	DAIANE LUZA (ADVOGADO(A)) PEDRO EMILIO BARTOLOMEI (ADVOGADO(A)) DANIELA PERUZZOLO VANELLI (ADVOGADO(A)) MAURO PORTES JUNIOR (ADVOGADO(A)) SANDRA ROBERTA MONTANHER BRESCOVICI (ADVOGADO(A)) SAMUEL AMARAL DE MOURA (ADVOGADO(A)) ANDERSON PABLO FERREIRA DE CAMARGO (ADVOGADO(A))
UNISAGRO COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL (EXECUTADO)	
	ALFREDO DE OLIVEIRA WOYDA (ADVOGADO(A)) FRANCOA LUZ DE ABREU SILVA (ADVOGADO(A))
HILEIA REGINA CASTANHO VIEIRA (EXECUTADO)	
	ALFREDO DE OLIVEIRA WOYDA (ADVOGADO(A)) FRANCOA LUZ DE ABREU SILVA (ADVOGADO(A))
DJALMA VIEIRA (EXECUTADO)	

ALFREDO DE OLIVEIRA WOYDA (ADVOGADO(A))
FRANCOA LUZ DE ABREU SILVA (ADVOGADO(A))

Outros participantes

OURO FINO QUIMICA LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)

CLAUDIO ANTONIO CANESIN (ADVOGADO(A))

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento	Tipo
194417451	19/05/2025 17:29	Proferidas outras decisões não especificadas	Decisão	Decisão



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE PRIMAVERA DO LESTE – 3º VARA

0006789-33.2014.8.11.0037

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159)

OTAVIO PALMEIRA DOS SANTOS

UNISAGRO COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL e outros (2)

Vistos.

Trata-se de Execução por Título Extrajudicial proposta por OTAVIO PALMEIRA DOS SANTOS, em face de UNISAGRO COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA e outros, todos devidamente qualificados nos autos.

Após alguns atos, os executados apresentaram manifestação arguindo nulidade da penhora do imóvel, em razão da impenhorabilidade da pequena propriedade rural (id 165112728).

O terceiro OURO FINO QUIMICA S.A pediu habilitação nos autos, alegando a existência de interesse jurídico no processo, ocasião em que requereu o indeferimento do pedido de adjudicação do imóvel e designação de leilão (id 169015345).

O exequente, ao se manifestar, pugnou pelo indeferimento do pedido de impenhorabilidade, por não se tratar de pequena propriedade rural, bem como requereu o indeferimento do pedido formulado pelo terceiro interessado (id 176969320).



Os autos vieram conclusos.

É o relato. Fundamento e decido.

Compulsando os autos, verifica-se que foi deferido o pedido de penhora de direitos possessórios sobre a Fazenda Esmeralda e determinada a averbação no registro (id 64531624).

A penhora e avaliação do imóvel foi realizada (id 127247871) e o laudo homologado (id 137242518).

Em sua impugnação, a parte executada alega que há nulidade na penhora realizada, uma vez que se trata de pequena propriedade rural, a qual a família, com a colaboração de terceiros, se dedica à agricultura, pecuária e hortifrutí como meio de subsistência (id 165112728).

Os executados explicam que a propriedade é composta pelas seguintes áreas a) 104.8065 ha, do LIVRO 9-E, FLS N° 03 A 04 da Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse e benfeitorias; b) 104.9223 ha, do LIVRO 11-E, FLS N° 59, da Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse e benfeitorias; c) 102.00 ha, do LIVRO 12-E, FLS N° 163, da Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse e benfeitorias.

Afirmam que 240 ha são utilizados para produção de árvores frutíferas, galinhas caipiras, produção de feno e plantio de sementes de capim e 20% da área é constituída por reserva legal.

O exequente, por sua vez, requer o indeferimento do pedido de impenhorabilidade, ao argumento de que a propriedade não se enquadra no conceito de pequena propriedade rural.

Pois bem.

Analisando os documentos trazidos aos autos, verifica-se que assiste razão ao exequente, uma vez que não há falar em pequena propriedade rural.

O artigo 833, ao disciplinar acerca da impenhorabilidade, lista a pequena propriedade rural no inciso VIII, desde que trabalhada pela família, sem trazer o conceito ou requisitos.

O Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, ao analisar o Tema Repetitivo 1234 (Resp 2080023/MG), entendeu que para reconhecer a impenhorabilidade, nos termos do art. 833, VIII, do CPC, é imperiosa a satisfação de dois requisitos: (i) que o imóvel se qualifique como pequena propriedade rural, nos termos da lei, e (ii) que seja explorado pela família.

Vejamos o teor do julgado:

*RECURSO ESPECIAL. AFETAÇÃO AO RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. ART. 833, VIII, DO CPC. EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL PELA FAMÍLIA. ÔNUS DA PROVA. EXECUTADO (DEVEDOR). NÃO COMPROVADO. REFORMA DO ACÓRDÃO ESTADUAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.***



1. Execução de título extrajudicial ajuizada em 26/1/2009, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 7/5/2023 e concluso ao gabinete em 10/09/2024.

2. O propósito recursal, nos termos da afetação do recurso ao rito dos repetitivos, é "definir sobre qual das partes recai o ônus de provar que a pequena propriedade rural é explorada pela família para fins de reconhecimento de sua impenhorabilidade" (Tema 1234/STJ).

3. **Para reconhecer a impenhorabilidade, nos termos do art. 833, VIII, do CPC, é imperiosa a satisfação de dois requisitos: (i) que o imóvel se qualifique como pequena propriedade rural, nos termos da lei, e (ii) que seja explorado pela família.**

4. **Quanto ao primeiro requisito, considerando a lacuna legislativa acerca do conceito de "pequena propriedade rural" para fins de impenhorabilidade, a jurisprudência tem tomado emprestado aquele estabelecido na Lei 8.629/1993, a qual regulamenta as normas constitucionais relativas à reforma agrária. No art. 4º, II, alínea "a", da referida legislação, atualizada pela Lei 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".**

5. Essa interpretação se encontra em harmonia com o Tema 961/STF, segundo o qual "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" (DJe 21/12/2020).

6. **A Segunda Seção desta Corte 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).**

7. Como regra geral, a parte que alega tem o ônus de demonstrar a veracidade desse fato (art. 373 do CPC) e, sob a ótica da aptidão para produzir essa prova, ao menos abstratamente, é mais fácil para o devedor demonstrar a veracidade do fato alegado.

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

9. Isentar o executado de comprovar o cumprimento desse requisito legal e transferir a prova negativa ao credor (exequente) importaria em desconsiderar o propósito que orientou a criação da norma - de assegurar os meios para a efetiva manutenção da subsistência do executado e de sua família.

10. Para os fins dos arts. 1.036 a 1.041 do CPC, fixa-se a seguinte tese: **"É ônus do executado provar que a pequena propriedade rural é explorada pela família para fins de reconhecimento de sua impenhorabilidade".**

11. No recurso sob julgamento, o executado (recorrido), embora tenha demonstrado que o imóvel rural possui menos de quatro módulos fiscais, não comprovou que o bem é explorado por sua família. Logo, deve ser reformado o acórdão estadual, mantendo-se a decisão do Juízo de primeiro grau que determinou a penhora do imóvel.

12. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão recorrido e restabelecer a decisão do Juízo de primeiro grau que manteve a penhora do imóvel.

(REsp n. 2.080.023/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Corte Especial, julgado em 6/11/2024, DJe de 11/11/2024.)

No caso dos autos, verifica-se que a propriedade possui uma área total de 311,7288 hectares e, de acordo com a lista de índices básicos trazidas pelo INCRA/MT, o módulo fiscal no



Município de General Carneiro equivale a 60 hectares (<https://pro-pgt-incra.estaleiro.serpro.gov.br/pgt/indices-basicos>).

Como se percebe, o tamanho da área, por si só, já não é passível de enquadramento no critério previsto no art. 4º, II, alínea “a”, da Lei nº 8.629/93, que prevê como pequena propriedade rural a área de até 4 (quatro) módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento. Inclusive, mesmo que se exclua o percentual de 20% da reserva legal, como alegam os executados, ainda não será suficiente para comprovar o requisito objetivo.

Além do mais, há de consignar que o STJ ainda disciplinou que caberá ao executado o ônus de comprovar que além de se enquadrar no conceito de pequena propriedade, ainda deve provar que se destina à exploração familiar, o que não foi demonstrado nos autos.

Pelo contrário, conforme se verifica dos autos, a Fazenda Esmeralda é utilizada para a pecuária, conforme contratos de arrendamento acostados no id 85307817 e id 108078669 e não consta qualquer informação de que os executados residam no local, tampouco que a agricultura, pecuária e hortifruti sejam exercidas por eles como meio de subsistência, como alegado.

Desse modo, não há falar em enquadramento do imóvel rural dentre as hipóteses de impenhorabilidade trazidas pelo art. 833 do CPC.

Por outro lado, no tocante ao pedido de designação de hasta pública formulado pelo terceiro interessado, entendo que merece acolhimento, a fim de evitar eventuais prejuízos, de modo que após a alienação dos direitos possessórios, será possível o pagamento dos credores, de acordo com a ordem de preferência.

Desse modo, **REJEITO** a tese de impenhorabilidade dos direitos possessórios do imóvel, por não se enquadrar nos critérios de pequena propriedade rural.

Defiro o pedido de designação de hasta pública para a alienação dos direitos possessórios do imóvel de 311,7288 hectares, denominado Fazenda Esmeralda, localizado no Município de General Carneiro/MT.

Para tanto, nomeio como leiloeiro judicial para conduzir os trabalhos o sr. **Marcelo Miranda Santos**, que poderá ser encontrado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 1520, Edifício Boa Esperança, Duque de Caxias, Cuiabá/MT, CEP: 78043-395, telefone (65) 9.8466-9393, e-mail: marcelo.miranda@m7leiloes.com.br.

Expeça-se edital para afixação no lugar de costume e publicação, fazendo constar a existência de eventual ônus.

Em observância ao disposto no artigo 24, parágrafo único do Decreto 21.981/32, fixo, a título de taxa de comissão, o percentual de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, que deverá ser paga ao Leiloeiro Oficial. Em caso de adjudicação ou remição, arbitro honorário em 2,5% (dois e meio por cento).



Todos os atos referentes à hasta pública ficarão a cargo do leiloeiro, nos moldes do artigo 884 do Código de Processo Civil.

Primavera do Leste (MT), data informada pelo sistema.

ALEXANDRE DELICATO PAMPADO

Juiz de Direito



Este documento foi gerado pelo usuário 643.***.***-49 em 30/05/2025 13:14:15

Número do documento: 25051917294551600000180869342

<https://pje.tjmt.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25051917294551600000180869342>

Assinado eletronicamente por: ALEXANDRE DELICATO PAMPADO - 19/05/2025 17:29:45