



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

Comarca de Ipameri

1ª Vara Cível

Protocolo n. 5910147-81.2024.8.09.0074

Promovente: ----

Promovido: ----

Este despacho/decisão possui força de mandado de citação/intimação, ofício, e, inclusive, carta precatória, nos termos do Provimento n. 02/2012 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás.

DECISÃO

Trata-se de **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE GARANTIA FIDUCIÁRIA C/C REVISIONAL DE CONTRATO E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA**, proposta por ----, representado pelo inventariante ----, em face do ----, partes qualificadas nos autos.

Em síntese, aduz o autor que celebrou a Cédula de Crédito Bancário n-----, no valor de R\$ 1.361.646,77 (um milhão, trezentos e sessenta e um mil, seiscentos e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos), com taxa de juros remuneratórios de 2,23% (dois inteiros e vinte e três por cento) ao mês e 26,82% (vinte e seis inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) ao ano.

Contudo, assevera a promovente que a instituição financeira aplicou taxa de juros remuneratórios e moratórios superiores a taxa permitida para crédito rural e sustenta acerca da descaracterização o crédito como Crédito Rural.

Discorre ainda acerca da nulidade da garantia prestada, diante da impossibilidade da pequena propriedade rural figurar como garantia nos Contratos de Alienação Fiduciária.

Postula pela concessão da assistência judiciária gratuita e pela inversão do ônus da prova (art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor). Requer, ainda, o deferimento do pedido liminar, para reconhecer a impenhorabilidade do imóvel rural e a suspensão do leilão designado.



No mérito, pugna pela procedência dos pedidos iniciais, a fim de declarar a nulidade dos encargos financeiros previstos na Cédula de Crédito Bancário, para readequar as taxas de juros.

A inicial veio instruída com a documentação acostada no evento 01 dos autos.

Determinada a intimação da parte autora para indicar em quais autos foram designados a realização de hasta pública do imóvel rural (evento 04).

O autor esclarece que o imóvel será levado a hasta pública por meio de leilão extrajudicial (evento 06).

Aditamento da inicial requerendo a suspensão dos efeitos de eventual arrematação do imóvel (evento 08).

Em seguida, vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

Decido.

De saída, recebo a inicial para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Examinado os autos de Inventário n. 5697023-49.2023.8.09.0074, verifico que as dívidas do Espólio ultrapassam o valor dos bens deixados, razão pela qual **DEFIRO** o pedido de assistência judiciária gratuita.

Passo à análise do pleito antecipatório requestado.

A tutela de urgência recebeu novo regramento com o novo Código de Processo Civil, especificamente, em seu artigo 300, *caput*, com a seguinte redação: “Art. 300 A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

Nota-se de tal preceptivo, que a tutela de urgência pretendida é medida processual extrema e cabível tão somente nos casos em que a existência de prova inequívoca e perigo de dano ou risco e resultado estejam inequivocamente presentes.

É cediço que a concessão de provimento antecipatório em processo de conhecimento está condicionada à existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, nos moldes do artigo 300 do Código de Processo Civil.

A propósito, lecionam Fredie Didier Jr., Paula Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira:

“A tutela provisória de urgência pode ser cautelar ou satisfativa (antecipada). Em ambos os casos, a sua concessão pressupõe, genericamente, a demonstração da probabilidade do direito (tradicionalmente conhecida como “*fumus boni iuris*”) e, junto a isso, a demonstração do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda do comprometimento da utilidade do resultado final que a demora do processo representa (tradicionalmente conhecido como “*periculum in mora*”) art. 300, CPC). Percebe-se, assim, que “a redação do art. 300, *caput*, superou a distinção entre os requisitos da concessão para a tutela cautelar e para a tutela satisfativa de urgência, erigindo a probabilidade e o perigo na demora a requisitos comuns para a prestação de ambas as tutelas de forma antecipada” (enunciado n. 143 do Fórum Permanente de Processualistas Civis)” (In: Curso de Direito Processual Civil, Volume 2, 10 ed. Salvador: Ed. Jus Podivm, 2015, p. 594).



Trata-se, portanto, de provimento que visa prevenir, conservar, defender ou assegurar a eficácia de um direito através de decisum provisório, a cargo do livre convencimento motivado do julgador, que deve valer-se do bom senso e prudente arbítrio, tendo sempre em mente, é claro, os requisitos legais ensejadores da medida.

No caso, consoante o disposto no inciso XXVI, do art. 5º, da Constituição Federal, a pequena propriedade rural trabalhada pela família é absolutamente impenhorável, mesmo para pagamento de débitos decorrentes de sua própria atividade produtiva e ainda que seja oferecida como garantia.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL DADA EM HIPOTECA. IMPENHORABILIDADE. É impenhorável a pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar, assim considerada a área compreendida entre 1 (um) a 4 (quatro) módulos fiscais, ainda que oferecida como garantia. Precedentes do STJ e aplicação do artigo 5º, XXVI, da Constituição Federal, Lei 8.629/93 e artigo 833, VIII, do Código de Processo Civil. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO” (TJGO, Agravo de Instrumento n. 5305966-56.2020.8.09.0000, Rel. Des. MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 31/08/2020, DJe de 31/08/2020).

Igualmente, o artigo 833, inciso VIII, do Código de Processo Civil, por seu turno, dispõe que é impenhorável a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família. Ou seja, o reconhecimento da impenhorabilidade pressupõe que o imóvel se enquadre no conceito legal de pequena propriedade e seja trabalhado pela entidade familiar.

Pelo que se observa, não há controvérsia sobre o enquadramento do imóvel rural em questão como “pequena propriedade”, visto estar consignado que a Fazenda Progresso, inscrita na matrícula n-----, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Campo Alegre de Goiás, possui área de 49,53 ha (quarenta e nove hectares e cinquenta e três ares).

Assim, considerando que a pequena propriedade rural é conceituada como sendo aquela de área até 04 (quatro) módulos fiscais, nos termos do artigo 4º, inciso II da Lei n. 8.629/1993 e que no município de Campo Alegre de Goiás, local onde situa-se o imóvel, o módulo fiscal corresponde a 28 ha (vinte e oito hectares), o mesmo enquadra-se no conceito de pequena propriedade rural.

O outro requisito legal e sufragado na jurisprudência para ancorar o pleito de impenhorabilidade da pequena propriedade rural é que o imóvel seja trabalhado pela família, não se exigindo que o imóvel seja utilizado exclusivamente como sua moradia, mas que o bem seja o meio de sustento da família e que ali desenvolvam a atividade agrícola.

Nesses parâmetros, tem-se consolidado na jurisprudência que a prova de que a pequena propriedade rural não é explorada pelo agricultor e trabalhada pela família é do exequente, havendo presunção *juris tantum* em favor do pequeno proprietário, haja vista que, na maioria dos casos, a pequena propriedade rural é voltada para garantir a subsistência do agricultor familiar.

Sobre o tema, é o entendimento jurisprudencial:



“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO.

IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL RURAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. SÚMULA 83 DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte Superior possui firme o entendimento no sentido de que ‘A pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar é impenhorável, mesmo quando oferecida em garantia hipotecária pelos respectivos proprietários’. (AgInt no AREsp 1361954/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/05/2019, DJe30/05/2019). 2. 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 n.1.607.609/SC, Rel. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2021, DJe 23/03/2021).

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL OFERECIDA EM GARANTIA HIPOTECÁRIA. IMPENHORABILIDADE. AGRAVO PROVIDO. PROVIMENTO DO RECURSO ESPECIAL. RECONHECIMENTO DA IMPENHORABILIDADE DO PEQUENO IMÓVEL RURAL. 1. A pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar é impenhorável, mesmo quando oferecida em garantia hipotecária pelos respectivos proprietários. Precedentes. 2. 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. Precedentes. 3. Agravo interno provido para dar provimento ao recurso especial” (STJ, AgInt no REsp n. 1.177.643/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/11/2019, DJe 19/12/2019).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPENHORABILIDADE. GARANTIA REAL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. SENTENÇA MANTIDA. I - A pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar é impenhorável, mesmo quando oferecida em garantia hipotecária pelos respectivos proprietários. Precedentes (STJ, AgInt no AREsp 1361954/PR). II - Comprovado nos autos que o imóvel dado em garantia enquadra-se no conceito legal de pequena propriedade e serve de sustento a família, não se há falar em penhora, ainda que tenha sido ofertada como garantia real em Cédula de Crédito Bancário, nos moldes da legislação que rege a matéria (arts. 5º, XXVI, da Constituição Federal, 833, VIII do CPC e 5º da Lei nº 8.009/90). Precedentes. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO” (TJGO, Apelação Cível n. 5435453-80.2018.8.09.0087, Relator: Des. LEOBINO VALENTE CHAVES, 2ª Câmara Cível, DJ de 29/08/2019).

Outrossim, não há documento apto a demonstrar que a propriedade rural da qual se trata não ostenta caráter familiar.



Diante dessas considerações, deve-se reconhecer a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, ainda que dada pelo proprietário em garantia da atividade produtiva, como é o caso.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL TRABALHADA PELA FAMÍLIA E DADA EM GARANTIA HIPOTECÁRIA DA ATIVIDADE PRODUTIVA. IMPENHORABILIDADE. DECISÃO REFORMADA. É impenhorável o imóvel que se enquadra como pequena propriedade rural (área até quatro módulos fiscais - art. 4º, II, “a”, da Lei n. 8.629/93, com redação dada pela Lei n. 13.465/2017), e é explorado pela família (art. 833, VIII, CPC), ainda que dado pelos proprietários em garantia hipotecária para financiamento da atividade produtiva (precedentes do STJ), como na situação dos autos. Logo, reforma-se a decisão que decretou a penhora do imóvel rural de propriedade do executado/agravante. Agravo de instrumento provido” (TJGO, Agravo de Instrumento n. 5068005-76.2022.8.09.0006, Rel. Des. SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 2ª Câmara Cível, julgado em 20/04/2022, DJe de 20/04/2022).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL DADA EM HIPOTECA. IMPENHORABILIDADE. 1. É impenhorável a pequena propriedade rural trabalhada pela entidade familiar, assim considerada a área compreendida entre 1 (um) a 4 (quatro) módulos fiscais, ainda que oferecida como garantia. Precedentes do STJ e aplicação do artigo 5º, XXVI, da Constituição Federal, Lei 8.629/93 e artigo 833, VIII, do Código de Processo Civil. 2. A obrigatoriedade ou isenção do pagamento do ITR (Imposto Territorial Rural) não é requisito para reconhecer a propriedade rural como impenhorável ou não. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO” (TJGO, Agravo de Instrumento 5229132-75.2021.8.09.0000, Rel. Des. MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 21/06/2021, DJe de 21/06/2021).

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido de liminar, a fim de reconhecer a impenhorabilidade da pequena propriedade rural objeto da lide e determinar o cancelamento do leilão extrajudicial designado pelo credor.

Por o leilão extrajudicial estar agendado para o corrente dia, *ad cautelam* **DETERMINO** a suspensão de todos os efeitos de eventual arrematação do imóvel até o julgamento da demanda. Comunique-se o Cartório Extrajudicial.

Ato contínuo, nos termos do art. 334, do Código de Processo Civil, determino a realização de audiência de conciliação virtual, a ser realizada pelo CEJUSC desta Comarca, de acordo com a disponibilidade de pauta.

Cite-se o promovido para a audiência supra, assinalando que o prazo para contestar é de 15 (quinze) dias, contados da data da audiência de conciliação ou do pedido de cancelamento do ato (art. 335, do Código de Processo Civil), com as advertências do art. 344, do Código de Processo Civil.

Advirta-se a ré, que poderá manifestar seu desinteresse na autocomposição, desde que o faça, por petição, que deverá ser apresentada com 10 (dez) dias de antecedência, contados da data da audiência (art. 334, § 5º, Código de Processo Civil).

Advirtam-se, ainda, as partes, que o não comparecimento injustificado à audiência de conciliação



constitui-se em ato atentatório à dignidade da justiça, incorrendo autora e ré, em multa de até 2% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa, que será revertida em favor do Estado de Goiás (art. 334, § 8º, Código de Processo Civil).

Havendo interesse, poderá a parte constituir representante, por meio de procuração específica, com poderes para negociar e transigir.

Diligências necessárias, atenda-se.

Ipameri/GO, data e horário da assinatura digital.

YVAN SANTANA FERREIRA

Juiz de Direito

(em substituição automática)

Valor: R\$ 1.361.646,77
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
IPAMERI - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: - Data: 10/10/2024 18:16:45

