



**Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Comarca de São Domingos - Vara Cível**

Sede do Juízo: Av. Inocêncio José Valente, Qd. 26, Lt. 118, Jardim Primavera, São Domingos/GO. CEP: 73860-000,
Telefone Fixo (62)3425-1812, Balcão Virtual: (62)3611-2125, e-mail:
cartfam.saodomingos@tjgo.jus.br

Processo n: 5392289-41.2025.8.09.0145
Natureza: Procedimento Comum Cível
Demandante: Antonio Cardoso De Sousa
Demandado(a): Banco Bradesco S.a.

SENTENÇA

I – RELATÓRIO

Trata-se de ação declaratória de impenhorabilidade de pequena propriedade rural, com pedido de tutela de urgência cautelar, ajuizada por ANTONIO CARDOSO DE SOUSA e MARAILDES CARDOSO DA PAZ SOUSA em face do BANCO BRADESCO S.A.

Alegam os autores que são proprietários de imóvel rural denominado Fazenda Papagaio, com área total de 129,33 hectares, registrado sob a matrícula nº 4.642 no Cartório de Registro de Imóveis local, cuja exploração é feita unicamente pela família para fins de subsistência, por meio da agricultura familiar e criação de animais.

Sustentam que, em razão de dificuldades financeiras, celebraram contrato de alienação fiduciária com a instituição financeira, dando o imóvel em garantia. Todavia, diante da inadimplência e da incidência de juros que qualificam como abusivos, a dívida alcança o montante de R\$423.015,76, valor impagável diante de suas condições econômicas. Em consequência, o banco iniciou procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade, com fundamento na Lei nº 9.514/97.

Os autores aduzem que o bem é absolutamente impenhorável, por se tratar de pequena propriedade rural, inferior a quatro módulos fiscais do município de São Domingos (sendo o módulo fiscal correspondente a 70 hectares, o que resulta em 1,8476 módulos), explorada diretamente pela entidade familiar, de onde retiram a própria subsistência. Reforçam a tese com base no art. 5º, XXVI, da Constituição Federal, art. 833, VIII, do CPC, Lei nº 8.009/90 e na jurisprudência consolidada do STF e STJ sobre a matéria.

Requerem a concessão da justiça gratuita, por não possuírem condições financeiras de arcar com custas que, segundo alegam, somam mais de sessenta mil reais, sem prejuízo da manutenção da família. Pleiteiam, ainda, a concessão de tutela cautelar para suspender o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade fiduciária, bem como eventual leilão do imóvel, a fim de evitar prejuízo irreversível. No mérito, postulam a declaração judicial da

Valor: R\$ 2.700.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
SÃO DOMINGOS - VARA CÍVEL
Usuário: JOAO VITOR SILVA TONHÃ - Data: 05/09/2025 18:11:47



impenhorabilidade da Fazenda Papagaio, com a consequente nulidade da execução extrajudicial e a restituição da propriedade aos autores, se consolidada em nome do credor. Por fim, pedem a condenação da parte ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios. Atribuem à causa o valor de R\$2.700.000,00, correspondente ao valor estimado do imóvel.

Com a inicial vieram documentos.

A petição inicial foi recebida no evento 4, ocasião em que foi deferido aos autores o benefício da justiça gratuita. Na mesma decisão, também foi concedida a tutela de urgência para determinar a suspensão do leilão extrajudicial do imóvel descrito na exordial, bem como de quaisquer atos de consolidação da propriedade ou de alienação do bem em litígio, até o julgamento final da presente demanda.

O banco réu apresentou contestação no evento 26.

Preliminarmente arguiu a ausência dos requisitos necessários ao deferimento da gratuidade da justiça, sustentando que os autores não comprovaram de forma suficiente a alegada hipossuficiência econômica.

No mérito, afirmou que a alienação fiduciária foi regularmente constituída e que a inadimplência contratual motivou a consolidação da propriedade em favor do credor, nos termos da Lei nº 9.514/97. Asseverou que o imóvel objeto da lide foi livremente oferecido pelos autores em garantia, não podendo, em consequência, prevalecer a tese de impenhorabilidade da pequena propriedade rural.

Defendeu que a proteção conferida pelo art. 5º, XXVI, da Constituição Federal não pode ser utilizada de maneira indiscriminada para obstar a execução de dívida oriunda de financiamento contratado pelos próprios autores. Ressaltou, ainda, que a dívida não se mostra abusiva, sendo decorrente de legítima relação jurídica firmada entre as partes, estando os encargos aplicados em consonância com a legislação vigente e com as práticas do mercado.

Por fim, requereu a total improcedência dos pedidos formulados na inicial, com a manutenção da consolidação da propriedade fiduciária em favor do banco, além da condenação dos autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Foi realizada audiência de conciliação no evento 28, porém não houve acordo entre as partes.

Os autores apresentaram impugnação à contestação no evento 34.

Intimados a especificar as provas que pretendiam produzir, os autores requereram o julgamento antecipado da lide (ev. 43), ao passo que o réu permaneceu inerte.

É o relatório. Decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. DA PRELIMINAR – IMPUGNAÇÃO À JUSTIÇA GRATUITA

Em se tratando de assistência judiciária gratuita, pode o Juiz da causa, de ofício, a qualquer tempo, revogar a concessão do benefício. Contudo, é necessária a existência de novos elementos que demonstrem a modificação da situação financeira da parte, em relação ao momento anterior em que havia sido concedida a gratuidade, bem como a sua prévia manifestação.



Assim preceituam os artigos 100 do Código de Processo Civil, 8º e 9º da Lei 1.060/50 (esses dois últimos não revogados pela Lei n. 13.105/2015):

“Art. 100. Deferido o pedido, a parte contrária poderá oferecer impugnação na contestação, na réplica, nas contrarrazões de recurso ou, nos casos de pedido superveniente ou formulado por terceiro, por meio de petição simples, a ser apresentada no prazo de 15 (quinze) dias, nos autos do próprio processo, sem suspensão de seu curso.”

Art. 8º. Ocorrendo as circunstâncias mencionadas no artigo anterior, poderá o juiz, ex-offício, decretar a revogação dos benefícios, ouvida a parte interessada dentro de quarenta e oito horas improrrogáveis.

Art. 9º. Os benefícios da assistência judiciária compreendem todos os atos do processo até decisão final do litígio, em todas as instâncias.”

No presente caso, o requerido impugnou o benefício, no entanto, não apresentou nenhum documento capaz de comprovar que houve alteração na situação econômica do autor desde a concessão. Desta forma, **rejeito** a impugnação.

2. MÉRITO

A lide versa sobre a possibilidade de consolidação da propriedade rural denominada Fazenda Papagaio, matrícula nº 4.642, com área de 129,33 hectares, oferecida em garantia fiduciária em contrato bancário, ou se, ao contrário, deve prevalecer a regra constitucional da impenhorabilidade da pequena propriedade rural, explorada diretamente pela família.

DA CARACTERIZAÇÃO DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL

A primeira questão a ser enfrentada é se o imóvel se enquadra no conceito de pequena propriedade rural.

Nos termos da legislação agrária, pequena propriedade rural é aquela que possui dimensão entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais. O módulo fiscal é fixado pelo INCRA em cada município, considerando fatores socioeconômicos, tecnológicos e de produção predominante.

No município de São Domingos, o módulo fiscal corresponde a 70 hectares. Logo, a área de 129,33 hectares corresponde a aproximadamente 1,8476 módulos fiscais, situando-se, portanto, dentro do intervalo legal de até quatro módulos fiscais.

Esse dado objetivo permite afirmar, sem margem para dúvidas, que a Fazenda Papagaio se enquadra juridicamente como pequena propriedade rural.

DA EXPLORAÇÃO DIRETA PELA FAMÍLIA

O segundo requisito legal é a exploração direta do imóvel pela entidade familiar.

Os autores narram e comprovam que utilizam a terra para o cultivo agrícola e a criação de animais em regime familiar, retirando da propriedade o sustento próprio e de seus filhos. Trata-se de exploração em pequena escala, característica da agricultura familiar, voltada à subsistência e não a grandes empreendimentos comerciais.

A exploração familiar é pressuposta pela própria natureza da pequena propriedade rural, constituindo a razão de ser da proteção constitucional. Cabe ao credor, caso queira afastar



tal presunção, comprovar que a terra não é utilizada pela família, o que não ocorreu no presente feito. A simples alegação de que o imóvel foi livremente dado em garantia não é suficiente para descaracterizar o direito à proteção legal.

Sobre o tema:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO - CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA - PEQUENA PROPRIEDADE RURAL - ÁREA COMPREENDIDA ENTRE 1 (UM) E 4 (QUATRO) MÓDULOS FISCAIS - IMPENHORABILIDADE - EXPLORAÇÃO PELA FAMÍLIA - BEM DADO EM HIPOTECA - GARANTIA CONSTITUCIONAL - DIREITO INDISPONÍVEL. Sabe-se que nos termos do art. 5º, XXVI, da Constituição Federal, 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. Igualmente, o art. 833, VIII, do CPC, também dispõe ser impenhorável a pequena propriedade rural, desde que trabalhada pela família.

Para que seja reconhecida a impenhorabilidade do imóvel rural, o devedor deve comprovar a presença de dois requisitos, quais sejam: que o imóvel se qualifique como pequena propriedade rural e que seja explorado pela família.

Ante a ausência de norma expressa que defina o conceito de pequena propriedade rural, a jurisprudência dos Tribunais Pátrios têm adotado o art. 4º, II, 'a', da Lei nº 8.629/1993 (Lei da Reforma Agrária), que descreve a pequena propriedade rural como sendo aquela com área compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais. Conforme entendimento do STF, a impenhorabilidade da pequena propriedade rural é direito indisponível e não cede nem mesmo ante a constituição de hipoteca sobre o bem (ARE nº 1038507)." (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0177.17.000012-5/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/10/2021, publicação da súmula em 14/10/2021)

DA NATUREZA DA IMPENHORABILIDADE

A Constituição da República, em seu art. 5º, XXVI, confere proteção especial à pequena propriedade rural, estabelecendo que esta, quando trabalhada pela família, é impenhorável, ainda que destinada ao pagamento de débitos decorrentes de sua própria atividade produtiva. Trata-se de norma de caráter cogente, de ordem pública, que não pode ser afastada pela vontade das partes.

O legislador buscou assegurar, com tal regra, a dignidade da família rural, garantindo-lhe o mínimo existencial e a manutenção do vínculo com a terra, que é, muitas vezes, seu único meio de subsistência.

A impenhorabilidade, portanto, não constitui privilégio pessoal, mas medida protetiva voltada à preservação da função social da propriedade e à efetividade dos direitos fundamentais ao trabalho e à moradia. Afastar tal proteção significaria desconsiderar a realidade social do pequeno produtor e comprometer a sua sobrevivência.

O texto constitucional, em seus arts. 5º, inciso XXVI, e 6º, caput, atestou o zelo do Legislador Constituinte em tutelar a dignidade do núcleo familiar, por meio da proteção da moradia e do trabalho, a saber:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos



seguintes:

[...]

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. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

DA INCOMPATIBILIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Ainda que o imóvel tenha sido dado em alienação fiduciária, a regra da impenhorabilidade subsiste. Isso porque a indisponibilidade da pequena propriedade rural não pode ser afastada por ato de vontade do devedor, sob pena de se permitir que a própria parte renuncie a direito de natureza constitucional.

O oferecimento da terra em garantia, nesses casos, não retira a sua condição de bem protegido pela Constituição, devendo o procedimento de consolidação da propriedade ser reputado inválido.

A interpretação que admite a consolidação da propriedade fiduciária em hipóteses como a dos autos comprometeria a eficácia da proteção constitucional, permitindo que famílias inteiras fossem privadas de seu meio de vida em razão de dívidas impagáveis, o que se mostra incompatível com a ordem jurídica vigente.

O Supremo Tribunal Federal no julgamento do Recurso Extraordinário com Agravo 1.038.507/PR, sob a Relatoria Ministro Luís Edson Fachin, Repercussão Geral do Tema 961, da Suprema Corte, fixou com a seguinte tese: *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.*

Deste modo, conforme entendimento jurisprudencial, o reconhecimento da impenhorabilidade do bem dado em garantia torna nulo o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária:

Sobre o tema:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE GARANTIA REAL COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA.** 1. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. Em sede de agravo de instrumento, por se referir a recurso secundum eventum litis, mostra-se pertinente ao órgão ad quem averiguar, tão somente, a legalidade da decisão agravada, sob pena de suprimir-se, inexoravelmente, um grau de jurisdição. 2. DOS REQUISITOS PARA CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA. Nos termos do art. 300, do Código de Processo Civil, para que a tutela provisória de urgência seja concedida é necessária a presença concomitante de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco de resultado útil do processo. 3. DA PRESENÇA DO FUMUS BONI IURIS E DO PERICULUM IN MORA NO CASO CONCRETO. No caso vertente, a probabilidade do direito restou devidamente evidenciado ante a **aplicação analógica da impenhorabilidade do bem oferecido em garantia**, com base na razão de



decidir que privilegia a dignidade do devedor em detrimento da tutela de crédito, mormente cuidando-se de direito com assento constitucional, pelo que considero **cabível estender os efeitos do decidido no Tema 961, do STF aos bens imóveis dados em alienação fiduciária em garantia**, reiterando o postulado pelo Ministro Marco Buzzi, no sentido de que a similitude fático-jurídica não pode ser afastada em razão da diversidade de natureza da garantia real prestada. **O perigo de dano, por sua vez, é patente ante a iminência da prática de ato expropriatório pelo Banco agravado em desfavor da parte agravante**. Portanto, **presentes os requisitos, torna-se imperioso o deferimento da tutela de urgência** requerida nos autos de origem, pelas razões delineadas no voto. **TJGO**. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5751787-59.2023.8.09.0017. RELATORA Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis. Publicado Digitalmente em 28/02/2024.

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMPENHORABILIDADE. NULIDADE DA GARANTIA. PROVIMENTO DO RECURSO.1. CASO EM EXAMETrata-se de apelação cível contra sentença que julgou improcedente ação declaratória de nulidade de garantia real (alienação fiduciária) sobre pequena propriedade rural, dada em garantia de cédulas de crédito bancário. O apelante alegou a impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de pequena propriedade rural trabalhada pela família.2. QUESTÃO EM DISCUSSÃO questão em discussão consiste em verificar se a alienação fiduciária de pequena propriedade rural, trabalhada pela família, é válida, mesmo diante da impenhorabilidade constitucionalmente garantida. E se por ter mais de uma propriedade rural (em áreas contíguas) o proprietário faz jus à proteção legal.3. RAZÕES DE DECIDIR3.1. A Constituição Federal, no art. 5º, XXVI, garante a impenhorabilidade da pequena propriedade rural trabalhada pela família, para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva.3.2. O Supremo Tribunal Federal, no Tema 961, definiu os critérios para caracterização de pequena propriedade rural e reafirmou sua impenhorabilidade, mesmo quando dada em garantia.3.3. O Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que o oferecimento do bem em garantia não afasta a proteção da impenhorabilidade, por ser norma de ordem pública.3.4. A interpretação restritiva de exceções à impenhorabilidade da pequena propriedade rural prevalece sobre a tutela do crédito, principalmente em situações de vulnerabilidade do devedor.3.5. Conforme jurisprudência do STJ, se tratando de áreas contíguas, a análise dos requisitos deve ser feito sobre o total da área das propriedades, que não ultrapassando 4 módulos fiscais e sendo explorada pela família, deve ser considerada impenhorável.4. **DISPOSITIVO E TESE4.1. A impenhorabilidade da pequena propriedade rural, prevista no art. 5º, XXVI, da CF/1988, prevalece sobre a alienação fiduciária, mesmo quando dada em garantia de dívida decorrente da atividade produtiva. 4.2. Eventuais exceções à impenhorabilidade devem ser interpretadas restritivamente, privilegiando a proteção da dignidade do devedor.4.3. A existência de mais de uma propriedade rural contígua não afasta a impenhorabilidade, desde que a soma das áreas dos imóveis não ultrapasse o limite legal e presentes os demais requisitos**. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXVI; Código Civil, art. 1.361. Jurisprudências relevantes citadas: STF, RE 1.038.507/PR (Tema 961); STJ, REsp 1.913.234/SP. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível, 5689497-08.2023.8.09.0017, DESEMBARGADORA SANDRA REGINA TEODORO REIS - (DESEMBARGADOR), 6ª Câmara Cível, julgado em 17/06/2025 09:00:00)



CONSEQUÊNCIA JURÍDICA

Diante do exposto, resta claro que estão preenchidos os dois requisitos exigidos para o reconhecimento da impenhorabilidade: (i) o imóvel se enquadra como pequena propriedade rural, por possuir área inferior a quatro módulos fiscais; e (ii) é explorado diretamente pelos autores e sua família, de onde retiram sua subsistência.

Assim, deve ser reconhecida a impenhorabilidade da Fazenda Papagaio, impondo-se a declaração de nulidade de quaisquer atos de consolidação da propriedade fiduciária em favor do banco réu, bem como a vedação da realização de leilão extrajudicial ou qualquer outra medida expropriatória sobre o bem.

III – DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo procedentes os pedidos iniciais, extinguindo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para:

a) reconhecer a impenhorabilidade da propriedade rural denominada Fazenda Papagaio, matrícula nº 4.642 do Cartório de Registro de Imóveis de São Domingos/GO, com área de 129,33 hectares, por se tratar de pequena propriedade rural, trabalhada pela família dos autores;

b) declarar a nulidade de quaisquer atos de consolidação da propriedade fiduciária em favor do réu, bem como a vedação da realização de leilão extrajudicial ou de qualquer outro ato expropriatório que recaia sobre o referido imóvel;

c) tornar definitiva a tutela de urgência concedida no evento 4.

Condeno o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Opostos embargos de declaração com efeitos infringentes, ouça-se a parte embargada, no prazo legal e, conclusos.

Havendo interposição de recurso de apelação, intime-se a parte adversa para apresentar contrarrazões, remetendo-se, em seguida, os autos ao E. Tribunal de Justiça com os nossos cumprimentos.

Caso contrário, após o trânsito em julgado, arquivem-se com as cautelas devidas.

Nos termos do capítulo V (arts. 136 e seguintes) do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial, editado em 2023 pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás, cópia da presente decisão servirá como mandado/ofício, para todos os efeitos.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

São Domingos, datado e assinado eletronicamente.

GABRIEL CARNEIRO SANTOS RODRIGUES

Juiz Substituto

(Decreto Judiciário nº 1.398/2025)



Valor: R\$ 2.700.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
SÃO DOMINGOS - VARA CÍVEL
Usuário: JOAO VITOR SILVA TONHÃ - Data: 05/09/2025 18:11:47

