

PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO COMO GARANTIA EM OPERAÇÕES BANCÁRIAS

FERNANDES, Gustavo Henrique¹
HOFFMANN, Eduardo²

RESUMO:

O presente artigo, versa sobre o surgimento e a aplicabilidade da mais nova modalidade de garantia contratual no âmbito do crédito rural, modalidade essa, que traz a opção de fragmentar o imóvel oferecido como garantia a essa contratação, nomeado Patrimônio Rural em Afetação. O referido instituto foi criado inicialmente pela MP 897/2019 e mais adiante reformada pela Lei 13.986/20, o qual busca facilitar para o produtor rural, o acesso a determinadas linhas de crédito. Em contrapartida, para o acesso a esses créditos, o produtor precisa oferecer uma garantia, em específico tratada nesse artigo, com a ideia precípua de reduzir as perdas que esses produtores vinham a ter quando ofertado sua propriedade em garantia e ainda, busca-se discutir pontos controversos do mesmo tema se tratando de ditames constitucionais.

PALAVRAS-CHAVE: Contratos bancários, Patrimônio rural em afetação, garantia contratual, constituição federal, pequena propriedade rural.

RURAL HERITAGE AS A GUARANTEE IN BANKING OPERATIONS

ABSTRACT:

This article deals with the emergence and applicability of the newest modality of contractual guarantee in the context of rural credit, which modality brings the option of fragmenting the property offered as guarantee for this contracting, named Rural Patrimony in Affectation. This institute was initially created by MP 897/2019 and later reformed by Law 13.986/20, which seeks to facilitate access to certain lines of credit for rural producers. On the other hand, in order to access these credits, the producer needs to offer a guarantee, specifically dealt with in this article, with the main idea of reducing the losses that these producers had when offering their property in guarantee and also, we seek to discuss controversial points of the same theme when dealing with constitutional dictates.

KEYWORDS: Banking contracts, Rural assets in affectation, contractual guarantee, federal constitution, small rural property.

¹ Acadêmico do Curso de Bacharelado em Direito no Centro Universitário da Fundação Assis Gurgacz - FAG. gustavohf.0001@gmail.com

² Docente Orientador do Curso de Direito do Centro Universitário FAG Email: ehoffmann@fag.edu.br

1- INTRODUÇÃO

No presente trabalho ver-se-á sobre essa nova modalidade garantidora no âmbito jurídico, mais especificadamente a matéria pertinente ao crédito rural, que de início foi instituído, por intermédio da Medida Provisória 897/2019 e que mais adiante reformulada pela Lei 13.986/20, mais especificamente em seu capítulo segundo.

O referido instituto, trata-se de uma modalidade de garantia contratual, que visa de fato amenizar as grandes perdas que diversos produtores vieram a sofrer ao longo do tempo, visto que as formas que eram instituídas essas garantias contratuais anteriores a esse instituto, viriam a ser de uma forma mais ofensiva ao imóvel rural, nesse sentido garantia oferecida para com essas operações recairiam diretamente sobre a sua propriedade, que em muitas vezes era de valor muito superior ao contratado.

As formas mais costumeiras para esse tipo de operação seriam as cédulas de produtor rural (CPR), contratos esses que traziam como garantia contratual a propriedade como um todo. Dessa forma, tendo característica mais ofensiva, uma vez que, pelo fato do produtor exercer suas atividades a céu aberto estando assim exposto a diversos riscos parra com a sua produção, como as secas, excesso de chuva entre outros, tornando assim uma fonte de renda instável e que mesmo contra sua vontade, poderia vir a não adimplir com essas operações.

Do inadimplemento dessa obrigação nasce o direito do credor ao ajuizamento de ação de execução com fim de saldar essa dívida, nessa fase processual executória esse bem acaba por muitas vezes sendo arrematado em um processo de leilão, sendo o procedimento mais usado comumente, por este ato esse imóvel vem a ser vendido por um valor bem inferior comparado ao seu valor de mercado.

Pensando nessa situação materialmente irreversível, de imensurável perda, o legislador pátrio trás o presente instrumento, buscando mitigar essa depreciação patrimonial por parte do produtor rural.

A relação contatual em questão, iniciará entre o produtor/proprietário e o cartório de registro de imóveis, dessa forma esse produtor rural busca o cartório com a finalidade de fracionar sua propriedade, para mais adiante poder aliena-la junto a instituição financeira.

Após essa terra fracionada nos termos desta lei que será apresentada e preenchido os requisitos trazidos pela mesma, essa propriedade, livre de qualquer encargo poderá

servir de garantia contratual, constituindo assim o instituto da afetação podendo surtir seus efeitos para fins de garantir tal operação. Nesse sentido, o produtor busca a instituição financeira de sua preferência como fim de formalizar essa operação.

A grande problematização que visa ser tratada no presente trabalho recai sobre um preceito constitucional no qual versa sobre normativa constitucional que visa proteger a pequena propriedade rural elencando que está será impenhorável no seu exercício.

Nesse sentido, a lei em questão do presente trabalho diz que o patrimônio afetado quando expropriado não será reduzido a um métrica inferior a um módulo fiscal da região onde se encontra, e a proteção constitucional que incide sobre a pequena propriedade rural diz que o imóvel rural considerado como pequena propriedade, no caso e discussão, sendo representado no sua dimensão nos quatro módulos fiscais, não poderá ser objeto de penhora para fins de pagamento oriundas de dívidas cíveis, entendimento esse já pacificado nos tribunais, sendo sim, uma lei ordinária, estaria se sobrepondo a uma norma constitucional.

Por fim, é de grande importância ressaltar que quem fará o uso dessa modalidade contratual, em sua maioria, será o pequeno produtor, pois a sua propriedade já vem a ser pequena propriedade rural.

2- OBJETIVOS DO CRÉDITO RURAL E DAS MODALIDADES DE CRÉDITO

Visto a grande importância da agricultura para o fomento da economia brasileira, durante anos o legislador pátrio vem criando políticas com a finalidade de resguardar os agricultores na sua produção, em especial por serem dignas “empresas a céu aberto”, eis que dependem de critérios climáticos para exercer sua atividade que muitas vezes fogem do seu domínio.

O crédito rural se encontra normatizado na Lei 4.829/65, mais especificadamente em seu artigo 1º, que nos traz o seguinte dispositivo, “O crédito rural, sistematizado nos termos desta Lei, será distribuído e aplicado de acordo com a política de desenvolvimento da produção rural do País e tendo em vista o bem-estar do povo”.

Já no artigo 3º e incisos I e II dessa mesma lei são especificados os objetivos. Destaca-se:

Art. 3º. São objetivos específicos do crédito rural:

- I – estimular o incremento ordenado dos investimentos rurais, inclusive para armazenamento, beneficiamento e industrialização dos produtos agropecuários, quando efetuado por cooperativas ou pelo produtor na sua propriedade rural;
- II – favorecer o custeio oportuno e adequado da produção e a comercialização de produtos agropecuários; (BRASIL, 1965).

Além dos objetivos específicos, convém ressaltar as modalidades de sua composição, isto é, quais são as espécies de financiamento e o método da sua formalização, vejamos:

Para os efeitos desta Lei, os financiamentos rurais caracterizam-se, segundo a finalidade, como de:

- I - **custeio**, quando destinados a cobrir despesas normais de um ou mais períodos de produção agrícola ou pecuária;
- II - **investimento**, quando se destinarem a inversões em bens e serviços cujos desfrutes se realizem no curso de vários períodos;
- III - **comercialização**, quando destinados, isoladamente, ou como extensão do custeio, a cobrir despesas próprias da fase sucessiva à coleta da produção, sua estocagem, transporte ou à monetização de títulos oriundos da venda pelos produtores;
- IV - **industrialização** de produtos agropecuários, quando efetuada por cooperativas ou pelo produtor na sua propriedade rural. (BRASIL, 1965, grifo nosso).

Deste modo, o crédito rural vem a ser um mecanismo de grande importância, por meio deste, busca-se o fomento da atividade agrícola, tornando possível essa exploração num todo da propriedade rural, muito embora se tratem de pequenas propriedades o custo para sua produção vem a ser dispendioso, sendo às vezes impossível a produção sem ter que fazer o uso dessas linhas de crédito.

3- DOS REQUISITOS BASILARES E CUMULATIVOS A GARANTIA CONSTITUCIONAL DA PROPRIEDADE RURAL.

Primeiramente insta salientar que devido ao importantíssimo papel do produto rural em âmbito nacional, faz com que este mereça um tratamento diferenciado e que seja plenamente protegido quanto a sua força de trabalho, uma vez que o reflexo do seu trabalho não é só aproveitado intrinsecamente, mas sim de forma extrínseca, eis que o exercício de seu labor se traduz em benefício de toda coletividade sendo este o principal responsável pelo abastecimento do mercado interno (PEREIRA, 2020).

Em antemão, da perda da propriedade produtiva quem mais sofreria seria o mercado interno, uma vez que esse produtor, impedido de produzir, acarreta certamente em prejuízo no tocante ao abastecimento de alimentos locais e ainda de certa forma, também afetaria a economia daquela região.

Ou seja, o mesmo, além de produtor para fins de exercício profissional, configura-se como contribuinte ao desenvolvimento da economia e abastecimento local (PEREIRA, 2020).

Ciente deste cenário e com vistas ao fortalecimento desse pequeno produtor rural, o legislador constituinte buscou garantir que o mesmo permaneça no campo, produzindo e fomentando a economia regional, já que além de produzir seu próprio alimento, este produtor garante também o sustento e a subsistência de outras famílias.

Deve-se relevar, que acerca da pequena propriedade rural reflete o manto da garantia da impenhorabilidade, nos termos do artigo 5º, inciso XXVI da Constituição Federal:

Art. 5º [...]

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; (BRASIL, 1988, grifo nosso).

A garantia constitucional é replicada no inciso IV, §2º, da Lei 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família:

§ 2º **Quando a residência familiar constituir-se em imóvel rural, a impenhorabilidade restringir-se-á à sede de moradia, com os respectivos bens móveis, e, nos casos do art. 5º, inciso XXVI, da Constituição, à área limitada como pequena propriedade rural.**” (BRASIL, 1990, grifo nosso)

A definição de “pequena propriedade rural” se encontra na Lei nº. 12.651/12, a qual especifica de forma clara e objetiva que a propriedade rural é explorada por trabalho pessoal e em economia familiar:

V - pequena propriedade ou posse rural familiar: aquela explorada mediante o trabalho pessoal do agricultor familiar e empreendedor familiar rural, incluindo os assentamentos e projetos de reforma agrária, e que atenda ao disposto no art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; (BRASIL, 2012).

O enquadramento da realidade à norma, sendo o agricultor em regime familiar, retirando seu sustento e de sua família do trabalho em sua propriedade, preenchendo os requisitos do artigo 3º, inc. I da Lei nº. 11.326/06, conforme segue:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se agricultor familiar e empreendedor familiar rural aquele que pratica atividades no meio rural, atendendo, simultaneamente, aos seguintes requisitos:
I - não detenha, a qualquer título, área maior do que 4 (quatro) módulos fiscais;
(BRASIL, 2006)

Neste sentido, imprescindível compreender o que abarca um módulo fiscal, para isso se recorre às informações prestadas no site da Embrapa, veja:

[...] uma unidade de medida, em hectares, cujo valor é fixado pelo INCRA para cada município [...]. **A dimensão de um módulo fiscal varia de acordo com o município onde está localizada a propriedade.** O valor do módulo fiscal no Brasil varia de 5 a 110 hectares (suprimimos e grifo nosso)

Diante disso, ainda havia diversas discussões acerca da possibilidade de penhora que recaia sobre imóvel rural quando da ausência de uma única matrícula em nome do mesmo proprietário/produtor.

Porém, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná tornou pacífico o entendimento de que independentemente da existência de mais de um imóvel em nome do produtor, ou seja, se encontrarem registradas em mais de uma matrícula imobiliária, estas, em caso de serem contíguas em sua extensão, devem ser consideradas no todo como uma única propriedade, não podendo assim, referido argumento, ser apto a afastar a natureza da pequena propriedade rural. O acórdão ficou assim emendado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCEÇÃO DE PREEXECUTIVIDADE. TESE AVENTADA NO SENTIDO DE QUE O IMÓVEL SE **TRATA DE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL FAMILIAR, INSUSCETÍVEL DE PENHORA.** IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL UTILIZADA COMO MEIO DE MORADIA E SUSTENTO FAMILIAR. IMPENHORABILIDADE PREVISTA CONSTITUCIONALMENTE, ART. 5º, INCISO XXVI, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. EXCEÇÃO DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA PREVISTO NO ART. 3º, V, DA LEI 8.009/91, QUE NÃO PODE INFIRMAR MANDAMENTO COM FORÇA CONSTITUCIONAL. DECISÃO REFORMADA PARA PRESERVAR DIREITO FUNDAMENTAL PREVISTO NA CARTA MAGNA. IMPENHORABILIDADE RECONHECIDA. **RECURSO PROVIDO.** (BRASIL, 2020, grifo nosso).

Sob este viés, tem-se como pacífico, atualmente, o entendimento que o imóvel rural enquadrado como pequena propriedade no cumprimento da sua função social, não poderá de forma alguma ser objeto de constrição a garantir qualquer tipo de operação bancária (BRASIL, 1988).

É justo lembrar que, em total contraponto à garantia constitucional que embasa os atuais posicionamentos jurisprudenciais, caso a mesma não fosse obedecida, esta poderia acarretar em incontáveis cenários de expropriação dos imóveis legalmente enquadrados, corroborados pelo cenário crescente do endividamento rural no país (PEREIRA, 2020).

Vale mencionar que eventual desobediência do referido direito insculpido na Carta Magna brasileira, incorreria, muitas vezes, na destruição de um legado criado por um núcleo familiar produtivo, em que a propriedade rural é traspassada de geração em geração.

Outrossim, estaríamos voltando à estaca zero quanto ao episódio histórico do êxodo rural no país, ao ponto que o produtor não teria outra opção a não ser voltar para cidade, obrigando-se a se adequar à um novo regime de trabalho, totalmente destoante com a prática das famílias que exercitam a atividade campesina, sem contar, ainda, as possíveis restrições à crédito no mercado financeiro, fato culminante de dano irretratável a vida do até então produtor.

4 - MUDANÇAS INSERIDAS PELA LEI Nº. 13.986/20 – DA CRIAÇÃO DO PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO

Costumeiramente, como forma de instrumentalizar as modalidades dessa linha de crédito oferecida ao produto rural (custeio, investimento, comercialização e industrialização), mormente os produtores se dirigem a essas entidades para celebração de típico contrato de mútuo, com o intuito precípua de levantar valor para o implemento de suas atividades (PEREIRA, 2020).

Como prática hodierna das instituições de crédito, no momento da contratação há a necessidade de oferecimento de algum imóvel a título de garantia contratual (como a hipoteca), a fim de resguardar o direito do credor no eventual inadimplemento contratual.

Em termos práticos, toda a operação segue vinculada a um bem, geralmente o mesmo que é diretamente interligado com suas atividades agrárias, sendo muitas vezes, inclusive, a própria residência do produtor (REIS, 2021).

Portanto, é importante ressaltar que pela própria natureza da garantia, o produtor não possui qualquer intenção de inadimplir com o contrato, diante do risco eminente da constrição do imóvel explorado que, em muitas vezes, foi transferido e/ou explorado por gerações dentro da família.

Outrora, existem inúmeras circunstâncias que podem influenciar de forma negativa a produção agrícola, que refletem diretamente na capacidade de pagamento do mutuário, exemplo disso são as frustrações de safra ocasionadas por seca, estiagem, excesso de chuva no período de colheita, ventos fortes e até mesmos situações de mercado que fogem do controle humano (PEREIRA, 2020).

Nessa linha de raciocínio, na grande maioria das ocasiões, os prejuízos sofridos impossibilitam o integral cumprimento dos contratos avençados, resultando no ajuizamento da execução desse título extrajudicial pelo credor (instituição financeira), a fim de buscar de saldar o valor integral da dívida.

Sendo assim, como o processo de execução segue um rito especial, após a citação do executado para a oposição da defesa cabível (embargos do devedor), o exequente/credor diferente de uma ação de conhecimento, buscará o pagamento integral da dívida antes mesmo de uma sentença o determinando (BRASIL, 2015).

Tal situação implica dizer que a garantia contratual será penhorada e posteriormente leiloadada para a satisfação da dívida, de forma que se esse agricultor viesse a ficar inadimplente com o credor, quem viria a responder seria a propriedade em sua totalidade, mesmo a dívida sendo menor que o valor do imóvel (PEREIRA, 2020).

Pensando nisso, o legislador procurou amenizar as eventuais expropriações, estudando uma medida que viesse a dirimir o prejuízo causado a uma classe tão necessitada.

Assim, no ano de 2019, houve a promulgação da medida provisória nº. 897/2019, também conhecida como "MP do agro", com o objetivo principal de criar novos regramentos quanto aos contratos de mútuo rural, gerando a enigmática figura do Patrimônio Rural em Afetação, sendo o instituto inserido no artigo 6º, do referido instrumento.

Em seguida, no ano de 2020, após discussões quanto ao tema e a sua finalidade, passou a vigorar a Lei nº. 13.986/20, disciplinando e colocando em prática todas as medidas que haviam sendo discutidas nos últimos anos, inclusive o cerne do presente trabalho.

Veja o conceito de Patrimônio Rural em Afetação para Lutero de Paiva:

Submeter o imóvel rural á afetação é ato que se dá entre o particular, ou seja, o proprietário, e a administração pública, no caso o cartório de registro de imóveis, em que se separa um imóvel ou fração dele para futura contratação de garantia em Cédula Imobiliária Rural (CIR) ou, ainda, em /cédula de Produtor Rural (CPR). Por outro lado, a emissão da Cédula Imobiliária Rural ou da Cédula de Produtor Rural é ato que alcança somente particulares, de um lado, o proprietário do imóvel submetido ao patrimônio em afetação e, de outro, o credor. (PEREIRA, 2020).

Foi essa a forma que o legislador encontrou para mitigar as grandes perdas de imóveis por produtores rurais, a possibilidade de afetação do imóvel, uma forma do produtor/proprietário dispor em garantia contratual somente a quantidade que vem a suprir o valor que o mesmo tenha pego junto a instituição financeira ou cooperativa (PEREIRA, 2020).

Contudo, como nos diz a Lei 13.986/20, no artigo 7º, o patrimônio rural em afetação poderá ser instituído na totalidade da propriedade ou uma fração. Se tratando da parte fracionada, terá que ser observada os requisitos conforme a lei trata no artigo 8º inciso III no qual versa sobre algumas vedações.

Uma das restrições é que o patrimônio não poderá ser reduzido a área inferior a um modulo fiscal da região em que foi instituído, como traz as normas do artigo 8º da Lei 5.868/72, que diz:

Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei 4.504/1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

§ 1º - A fração mínima de parcelamento será:

- a) o módulo correspondente à exploração hortigranjeira das respectivas zonas típicas, para os Municípios das capitais dos Estados;
- b) o módulo correspondente às culturas permanentes para os demais Municípios situados nas zonas típicas A, B e C;
- c) o módulo correspondente à pecuária para os demais Municípios situados na zona típica D. (BRASIL, 1972).

Neste sentido, o proprietário do imóvel não poderá constituir o patrimônio em afetação em área cujo tamanho se torne impossível de desmembramento futuro, ainda há de se ressaltar que nesse imóvel, no qual o produtor constituiu afetação, as benfeitorias que neles contiver também fará parte da afetação, nos moldes do parágrafo único da referida lei.

A garantia contratual em questão só poderá ser destinada a garantir duas hipóteses de operações, sendo por meio da Cédula de Produtor Rural ou Cédula Imobiliária Rural, rol taxativo.

A instrumentalização desse contrato, será concretizada somente após a formalização do referido instituto junto ao cartório de registro de imóveis responsável, protocolo indispensável para a sua validação. Se de qualquer forma ocorrer algum vício formal de não preenchimento de algum dos requisitos citados pela lei, não poderá o beneficiário se valer de um ato ilegal praticado por ele.

Ainda, antes de finalizar esse procedimento, é encargo exclusivo do oficial de registro de imóveis analisar se houver outro gravame nessa área onde será instaurado o processo de afetação, vez que o artigo 8º da Lei 13.986/20 veda claramente a realização da afetação patrimonial em área que já esteja constituída como garantia a outros contratos, a exemplo um imóvel que já esteja com gravame a garantir outras operações como hipoteca ou até mesmo por alienação fiduciária.

Considerara-se finalizada a afetação desse imóvel a partir do momento em que a solicitação do proprietário tem seu registro realizado como menciona o artigo 9º da **Lei** 13.986/20, todavia finalizado procedimento, enquanto perdurar o regime de afetação essa área só poderá garantir as operações de previsão do parágrafo único do artigo 7º da lei, em contratos bancários via Cédula Imobiliária Rural (CIR) ou em Cédula de Produtor Rural (CPR).

Superados os pontos quanto a formalização da garantia, convém ressaltar que o cancelamento do gravame se dará nos termos do artigo 15 da mesma lei, dessa forma por mediante simples requerimento junto ao respectivo cartório de registro de imóveis, com a carta de quitação fornecida pela instituição financeira, referente ao contrato que seguia vinculado a garantia por afetação (PEREIRA, 2020).

Outro ponto relevante, recai em casos que o produtor não consiga adimplir com essa obrigação. De que forma essa operação será cumprida? De que forma então o banco procederá para a quitação dessa dívida?

Sendo assim, uma das principais discussões que se tem sobre o instituto estudado como garantia contratual, recai sobre como será feita a consolidação e a transferência dessa área afetada do devedor para o credor, vez que o credor é possuído de garantia em alienação fiduciária, possuindo o direito do bem sem qualquer espécie de ação judicial (execução de título), assim conceitua o artigo 28, da lei em questão:

Art. 28 da lei dispõe, “vencida a CIR e não liquidado o crédito por ela representado, o credor poderá exercer de imediato o direito à transferência, para sua titularidade, do registro da propriedade da área rural que constitui o patrimônio rural em afetação, ou de sua fração, vinculado à CIR no cartório de registro de imóveis correspondente”. (BRASIL, 2020).

Nessa perspectiva, que viria a ser um benefício para alavancar a produção desse produtor, passa a ser um terror, lembrando que o titular desse crédito em sua grande maioria, vem a ser um pequeno produtor que depende de forma absoluta unicamente desse imóvel para seu sustento e a de seus familiares, e tratando-se mais uma vez de produção no campo, como já mencionado, podemos equiparar a uma empresa, diferente de uma empresa comum, essa se encontra a céu aberto ficando sujeito a diversas intempéries climáticas (PEREIRA, 2020).

No entanto na modalidade em questão, tornar-se-á impossível à discussão dessa possível quebra de safra ou quebra de receita, acabando por surpreender o proprietário desse imóvel, uma vez que o credor unicamente notifica o cartório de registro de imóveis acerca da transferência do mesmo.

Lutero de Paiva Pereira destaca:

À lei deveria ter disciplinado de forma muito mais objetiva o procedimento de transferência da propriedade do devedor ao credor, até mesmo para que o oficial de registro de imóveis tivesse mais segurança jurídica para processar o pedido”. E adiante conclui: “a lei fará com que o oficial de registro de imóveis, para sua segurança, acabe criando condições a serem satisfeitas pelo credor para exercer o direito que da cédula deflui e se assim houver, nenhum reparo poderá ser feito em relação à sua conduta, pois está em pauta a perda da propriedade de um bem imóvel, o que é muito relevante. (PEREIRA, 2020).

Ademais, esse fundamento há de ser comparado com um procedimento jurídico do §2º e §3º do artigo 28, que estabelece, que deve ser aplicado, no que couber, o procedimento dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, que expõe acerca da consolidação do imóvel em alienação fiduciária.

E, muito embora os procedimentos trazidos daqueles artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97 determine o prazo de 15 dias para o devedor possa purgar a mora, em outras palavras, saldar a dívida, o que parece contrastar com o disposto no caput do art. 28 da Lei 13.986/20, mesmo essa garantia sendo muito prejudicial, ainda restaria uma saída a esse produtor rural (BRASIL, 2020).

5- DA PREVALÊNCIA DA IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RUAL – ANÁLISE DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO 1.038.507 JULGADO PELO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL EM SEDE DOS RECURSOS REPETITIVOS.

A impenhorabilidade da pequena propriedade rural é um tema muito pródigo a discussões no âmbito jurídico, justamente pela a possibilidade de inúmeras interpretações devido a lacuna na legislação.

Ao longo dos anos, as instituições financeiras têm questionado a validade da garantia quando vinculada, de bom grado, pelo produtor no momento da formalização contrato com garantia hipotecária, sob o fundamento de que a disponibilidade do bem implicaria no afastamento da garantia constitucional, situação muito similar ao próprio bem de família.

A princípio, convém ressaltar o entendimento jurisprudencial emanado pelo Excelso Superior Tribunal de Justiça para melhor ilustração:

RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO. CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL. BEM DE FAMÍLIA OFERECIDO EM GARANTIA REAL HIPOTECÁRIA. PESSOA JURÍDICA. SÓCIOS MARIDO E MULHER. HIPÓTESE DE EXCEÇÃO À REGRA DA IMPENHORABILIDADE PREVISTA NO ART. 3º, V, DA LEI N.8.009 /1990. PROVIMENTO. 1. É autorizada a penhora do bem de família quando dado em garantia hipotecária da dívida contraída em favor da sociedade empresária, da qual são únicos sócios marido e mulher. [...] 2. Recurso Especial provido. (Suprimsos).

Contudo, com a devida vênia, o tratamento de uma garantia constitucional não pode ser equiparado a um direito estabelecido por legislação ordinária, como por exemplo a impenhorabilidade do bem de família.

Após um sem-número de recursos questionando a validade ou não da pequena propriedade em garantia contratual, sendo a grande maioria dos tribunais e/ou magistrados singulares aliados à ideia de ser impossível a destinação do imóvel rural para o pagamento dívida civil, o Supremo Tribunal de Justiça fazendo uso da ferramenta de unificação dos recursos repetitivos afetou a matéria e passou a julgar o recurso 1.038.507.

Nesse julgado em questão de relatoria do Ministro Edson Fachin, assim ementado, cujo qual reconheceu a proeminência do direito constitucional, mesmo que o bem tenha sido objeto de oferta:

PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. ART. 5º, XXVI, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL.

1. As regras de impenhorabilidade do bem de família, assim como da propriedade rural, amparam-se no princípio da dignidade humana e visam garantir a preservação de um patrimônio jurídico mínimo.
2. A pequena propriedade rural consubstancia-se no imóvel com área entre 01 (um) e 04 (quatro) módulos fiscais, ainda que constituída de mais de 01 (um) imóvel, e que não pode ser objeto de penhora.
3. A garantia da impenhorabilidade é indisponível, assegurada como direito fundamental do grupo familiar, e não cede ante gravação do bem com hipoteca.
4. Recurso extraordinário não provido, com fixação da 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”. (BRASIL, 2021)

O próprio entendimento sedimentado pela mais alta corte julgadora do país, reconhece a necessidade da Impenhorabilidade e Indisponibilidade do bem enquadrado como pequena propriedade, ainda quando constituída de mais de 01 (um) imóvel.

O julgado proferido pelo Superior Tribunal Federal, responsável por apreciar o Tema 961 de repercussão geral e fixar a tese de que é impenhorável a pequena propriedade rural, mesmo que ofertada em garantia da obrigação, por prezar pela dignidade da pessoa humana e principalmente da real destinação do direito à propriedade produtiva, voltada à subsistência do núcleo familiar.

Em destaque, trechos elucidativos do voto vencedor:

Em relação ao argumento de que a garantia da impenhorabilidade deveria ceder pelo fato de os proprietários haverem dado o bem em garantia da dívida, exceção contida no art. 4º, § 2º, da Lei 8009/1990, entendo que também não merece prosperar. A pequena propriedade rural, afinal, é impenhorável, nos termos da Constituição. Tal direito fundamental é indisponível, pouco importando a gravação do bem em hipoteca. Nesse sentido, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: “A pequena propriedade rural, trabalhada pela família, é impenhorável, ainda que dada pelos proprietários em garantia hipotecária para financiamento da atividade produtiva. Precedentes.” [...]:

“Srs. Ministros, peço vênias ao eminente Ministro Relator e os que o acompanharam para manter o entendimento do acórdão no sentido do art. 5º, XXVI, da Constituição Federal: “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”. Esse preceito de natureza constitucional revogou as determinações contidas na legislação ordinária, proibindo a penhora desse bem por sobradas razões, a fim de garantir condições mínimas de sobrevivência e capacidade de produção ao pequeno agricultor. Se não for assim, evidentemente o dispositivo constitucional não está sendo aplicado; e ele existe exatamente para essa finalidade. Daí por que, data vênias, o acórdão, ao interpretar o disposto no art. 649 do CPC e o art. 4º

da Lei nº 8.009, combinado com o art. 5º, XXVI, da Constituição, que acabei de ler, garantindo e preservando a área correspondente ao módulo para a subsistência familiar, agiu de acordo com o sistema. Conheço do recurso pela divergência, mas lhe nego provimento.” (REsp 262.641- RS, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 28.06.2001).

Ante o exposto, pode-se concluir que a pequena propriedade rural se consubstancia no imóvel com área entre 01 (um) e 04 (quatro) módulos fiscais, ainda que constituída de mais de 01 (um) imóvel, e que não pode ser objeto de penhora. A garantia da impenhorabilidade é indisponível, assegurada como direito fundamental do grupo familiar, e não cede ante gravação do bem com hipoteca.

Essa conclusão está em todo harmônica com as premissas que orientam este julgado, no sentido de que as regras de impenhorabilidade do bem de família, assim como da propriedade rural, amparam-se no princípio da dignidade humana e visam a garantir a preservação de um patrimônio mínimo. (BRASIL, 2021).

Ainda, no que se refere a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, deste modo tem decidido o Superior Tribunal de Justiça através do Recurso Especial n. 1.629.861/DF. Veja:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INTERESSE RECURSAL. AUSÊNCIA. IMPENHORABILIDADE DE BEM DE FAMÍLIA. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚM. 07/STJ. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE AFETADOS À AQUISIÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. JULGAMENTO: CPC/15 (...)

2. O propósito recursal é decidir sobre a possibilidade de penhora dos direitos do devedor advindos de contrato de alienação fiduciária de imóvel, mesmo quando sejam insuficientes para a satisfação integral da dívida; bem como decidir sobre a incidência da proteção do bem de família. (...)

6. A intenção do devedor fiduciante, ao afetar o imóvel ao contrato de alienação fiduciária, não é, ao fim, transferir para o credor fiduciário a propriedade plena do bem, como sucede na compra e venda, senão apenas garantir o adimplemento do contrato de financiamento a que se vincula, visando, desde logo, o retorno das partes ao status quo ante, com a restituição da propriedade plena do bem ao seu patrimônio.

7. Os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o contrato de alienação fiduciária de imóvel em garantia estão afetados à aquisição da propriedade plena do bem. E, se este bem for o único imóvel utilizado pelo devedor fiduciante ou por sua família, para moradia permanente, tais direitos estarão igualmente afetados à aquisição de bem de família, razão pela qual, enquanto vigente essa condição, sobre eles deve incidir a garantia da impenhorabilidade à que alude o art. 1º da Lei 8.009/90, ressalvada a hipótese do inciso II do art. 3º da mesma lei.

8. Salvo comprovada má-fé e ressalvado o direito do titular do respectivo crédito, a proteção conferida por lei ao "imóvel residencial próprio" abrange os direitos do devedor pertinentes a contrato celebrado para a aquisição do bem de família, ficando assim efetivamente resguardado o direito à moradia que o legislador buscou proteger.

9. Hipótese em que, sendo o recorrido possuidor direto do imóvel dado em garantia do contrato de alienação fiduciária e constatado pelo Tribunal de

origem que o bem é o único imóvel residencial que compõe seu acervo patrimonial, ele sendo domiciliado, há de ser oposta ao terceiro a garantia da impenhorabilidade do bem de família, no que tange aos direitos do devedor fiduciário. Recurso especial conhecido e desprovido. [...] (BRASIL, 2016, suprimos e grifo nosso)

Neste sentido, o principal fundamento era que se a garantia constitucional da pequena propriedade rural fosse de forma absoluta, os reflexos espelhariam de maneira negativa ao mutuário, vez que as instituições financeiras criariam um óbice a concessão de crédito, já que não mais aceitariam de certa forma o imóvel tipificado como pequena propriedade rural como forma a garantir esses contratos destinados ao custeio dessa lavoura (PEREIRA, 2020).

Com efeito, a justificativa seria que, os pequenos produtores rurais, principalmente os que não possuem outra propriedade se não as que cultivam, não seriam capaz de ofertar garantia pignoratícia ou hipotecaria para o tão necessitado crédito destinado a dar início as suas atividades campesinas.

De certa forma, o entendimento replica as diretrizes basilares do crédito rural no país, eis que todos os financiamentos que são destinados aos custeios de produção rural, seguem como imposição a vinculação de garantias hipotecaria, isto é, que a operações sejam resguardadas em caso de inadimplemento pela própria lavoura implementada (com o dinheiro emprestado) assim, como o imóvel a ela vinculado (PEREIRA, 2020).

Similarmente, há de salientar que a maioria esmagadora dos financiamentos destinados a produção rural, realizados por todas as instituições financeiras em âmbito nacional, são de pequenos e médios produtores, sendo os mesmos de certa forma responsáveis por toda movimentação bancária que movimenta o crédito rural no Brasil (PEREIRA, 2020).

A constatação é clara, tendo em vista que a grande parte dos produtores de classe média e todos os grandes produtores que atuam no Brasil, operam com capital próprio não precisando de qualquer ente financeiro para a implementação e manutenção de suas atividades.

Sendo assim, conclui-se que, diferente do que o próprio ministro aponta, as instituições financeiras são quem mais depende dos pequenos e médios produtores, tendo em vista que esses são essas duas classes que movimentam a maioria esmagadora das operações pertinentes à agricultura, e a criação de sistemas para impedir o acesso ao crédito, como discorre o ministro, lhes traria mais prejuízos do que benefícios.

6- CONSIDERAÇÕES FINAIS.

O presente trabalho buscou abranger os objetivos específicos do crédito rural, linha tão importante para fomentar as atividades que potencializam a economia brasileira, normatizado pela Lei 4.829/65 no artigo primeiro que trata da distribuição e a aplicação de acordo com a produção do País e no artigo terceiro o qual expõe sobre os objetivos específicos desse crédito, sendo eles estimular e favorecer a produção rural.

Na sequência, passou a tratar sobre as modalidades de composição, ou seja, as espécies propriamente ditas de financiamento e o seu respectivo método de formalização, dividindo-se em: a) custeios; b) investimentos; c) comercialização e d) industrialização.

Em seguida, retratou-se a garantia constitucional frente a pequena propriedade rural. Entendimento esse muito discutido, uma vez que grande parte da discussão seria em torno do produtor que tinha o montante que corresponde a quatro módulos fiscais, porém com registros distintos, tratando assim, do produtor com diversas matrículas e locais diferentes, levando-o a entender que este produtor também terá seus direitos resguardados de acordo com o instituto da pequena propriedade rural.

Por conseguinte, foram estudados os requisitos basilares estabelecidos pela jurisprudência e legislação para auferir a impenhorabilidade do pequeno imóvel rural, sendo eles: (a) o imóvel que não ultrapasse 4 (quatro) módulos fiscais, que são variáveis em cada região e divulgados pela Embrapa, inclusive se contíguas e (b) que os frutos dos trabalhos desenvolvidos na terra sejam a única fonte de renda e/ou sobrevivência da família.

À vista disso, o trabalho ingressou no cerne de toda a problemática apresentada, isto é, a possível relativização da impenhorabilidade da pequena propriedade rural com o implemento do patrimônio de afetação, instituído pela Lei nº. 13.986 de 7 de abril de 2020.

Como medida possível de demonstrar o quão importante é assunto, destacou-se o Recurso 1.038.507, julgado sob o rito dos repetitivos em que o Supremo Tribunal de Justiça pacificou o entendimento sobre a pequena propriedade rural não poder ser objeto de penhora, mesmo que ofertada em garantia hipotecária a operação.

Dessa forma, está claro e inquestionável sobre a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, conhecimento esse pacífico por tribunais Brasil a fora, que

entendimento diferente poderia ser tratado com fatal frente ao pequeno produtor e a economia nacional.

Contudo, elencando, acerca da questão onde se inverte o interesse para com essas linhas de créditos, e sabido que quem faz o uso desses empréstimos são os pequenos e médios produtores rurais e são também esses que movimentam essas instituições financeiras, vez que o setor onde são trabalhados com valores maiores, sem sombra de dúvidas vem a ser o setor agrário.

Dito isto, se torna lúcido que passa a ser uma via de mão dupla, tornando um dependente do outro com o mesmo interesse finalístico, por parte do banco aferir lucros por meio dessa linha de crédito e para o produtor custear sua produção.

Por fim, a problematização e potencial conflito se dá da própria natureza dos dois institutos estudados, o primeiro (patrimônio rural em afetação) possui como base a legislação ordinária, como base a Lei. nº. 13.986/20, ao passo que o segundo (pequena propriedade rural) contém conotação de normas provenientes da nossa Carta Magna, artigo 5º, inc. XXVI, da Constituição Federal de 1988.

Isto é, com a aplicação das normas pertinentes à alienação fiduciária aos contratos afetados por este instituto, há claro e inequívoco desrespeito a norma constitucional mediante a introdução de um instituto por lei ordinária, eis que em muitos dos casos o produtor não terá a possibilidade de questionar a regularidade da garantia contratual.

Ou seja, diferente das demais garantias comumente usadas como a hipotecária e pignoratícia, nessa modalidade não há a possibilidade de se estabelecer o contraditório, já que não existe um processo de execução em si, vez que com o procedimento vinculado à alienação, após a intimação pelo cartório para a purgação da mora, o imóvel será automaticamente consolidado em favor da cooperativa/instituição financeira.

Deste modo, a princípio o que viria ser uma evolução tanto para o Senado Federal como para o produtor rural, acaba por ser prejudicial, uma vez que quem fará o uso dessa modalidade na maioria das vezes, vem a ser o produtor de pequeno porte, que conta com uma propriedade pequena e pouco conhecimento sobre o assunto, acaba por ser prejudicado de maneira irretratável.

REFERÊNCIAS

ARE 1038507. **Recurso Extraordinário com Agravo 1.038.507 Paraná**, 21 dez. 2020. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=5164056>> Acesso em 14 out. 2021.

BRASIL, **Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006**. Estabelece as diretrizes para a formulação da Política Nacional da Agricultura Familiar e Empreendimentos Familiares Rurais. Disponível em: <planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/lei/l11326.htm> Acesso em: 10 nov. 2021.

BRASIL, **Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm> Acesso em: 11 out. 2021.

BRASIL, **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm> Acesso em: 15 nov. 2021.

BRASIL, **Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020**. Institui o Fundo Garantidor Solidário (FGS); dispõe sobre o patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR), a escrituração de títulos de crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas; [...]; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13986.htm> Acesso em: 15 nov. 2021.

BRASIL, **Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965**, Institucionaliza o crédito rural. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4829.htm>. Acesso em: 21 mai. 2021.

BRASIL, **Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972**. Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm> Acesso em: 15 nov. 2021.

BRASIL, **Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm> Acesso em: 10 nov. 2021.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> Acesso em: 18 mai. 2021.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Institui o Sistema de Financiamento Imobiliário – Alienação Fiduciária de coisa imóvel e outras providencias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm> Acesso em: 18 mai. 2021.

LUZ, Tobias Marini de Salles. **Patrimônio rural em afetação sob a ótica do registrador de imóveis**, 24 nov. 2020. Disponível em: <<https://direitorural.com.br/patrimonio-rural-em-afetacao-sob-a-otica-do-registrador-de-imoveis>> Acesso em: 05 nov. 2021.

PEREIRA, Lutero de Paiva. **Alongamento da Dívida Rural – Teoria e Prática**. Lutero de Paiva Pereira-Curitiba: Íthala.2020;

PEREIRA, Lutero de Paiva. **Manual Jurídico do Crédito Rural**. Lutero de Paiva Pereira-Curitiba: Íthala.2020;

PEREIRA, Lutero de Paiva. **Patrimônio rural em afetação, cédula imobiliária rural: Lei n. 13.986/20**. Lutero de Paiva Pereira-Curitiba: Íthala.2020;

REIS Marcus, **Crédito Rural**. Marcus Reis, Forense:2021.

VIEIRA Luís Guilherme Andrade, **A Relativização da Impenhorabilidade do Bem de Família Legal**, 18 mar. 2021. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/342034/a-relativizacao-da-impenhorabilidade-do-bem-de-familia-legal>> Acesso em 14 out. 2021.