



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA AGROALIMENTAR – CCTA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM SISTEMAS AGROINDUSTRIAIS**  
**MESTRADO MODALIDADE PROFISSIONAL**

**ELIGIDERIO GADELHA DE LIMA**

**A HIPOTECA NO FINANCIAMENTO DOS SISTEMAS AGROINDUSTRIAIS E A  
PROTEÇÃO DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL**

**POMBAL-PB**  
**2020**

**ELIGIDERIO GADELHA DE LIMA**

**A HIPOTECA NO FINANCIAMENTO DOS SISTEMAS AGROINDUSTRIAIS E A  
PROTEÇÃO DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL**

Artigo apresentado ao Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Sistemas Agroindustriais da Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Ciências e Tecnologia Agroalimentar, Mestrado modalidade Profissional, em cumprimento às exigências necessárias para a obtenção do título de Mestre.

**Linha de Pesquisa:** Gestão e Tecnologia Ambiental em Sistemas Agroindustriais.

**Orientadora:** Dra. Jacyara Farias Souza Marques

**POMBAL-PB**

**2020**

L732h Lima, Eligiderio Gadelha de  
A hipoteca no financiamento dos sistemas agroindustriais e a  
proteção da pequena propriedade rural / Eligiderio Gadelha de Lima.  
– Pombal, 2020.  
35 f. : il.

Artigo (Mestrado em Sistemas Agroindustriais) – Universidade  
Federal de Campina Grande, Centro de Ciências e Tecnologia  
Agroalimentar, 2020.

"Orientação: Profa. Dra. Jacyara Farias Souza Marques".

Referências.

1. Sistemas agroindústria. 2. Hipoteca. 3. Propriedade rural. I.  
Marques, Jacyara Farias Souza. II. Título.

CDU 631.145(043)



**“A HIPOTECA NO FINANCIAMENTO DOS SISTEMAS AGROINDUSTRIAIS E A  
PROTEÇÃO DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL”**

Artigo apresentado ao Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Sistemas Agroindustriais da Universidade Federal de Campina Grande, Centro de Ciências e Tecnologia Agroalimentar, Mestrado modalidade Profissional, em cumprimento às exigências necessárias para a obtenção do título de Mestre.

Aprovado em 04/08/2020

COMISSÃO EXAMINADORA

*Jacyara Farias Souza Marques*

Jacyara Farias Souza Marques  
ORIENTADORA

*Francivaldo Gomes Moura*

Francivaldo Gomes Moura  
EXAMINADOR INTERNO

*Jônica Marques Coura Aragão*

Jônica Marques Coura Aragão  
EXAMINADORA EXTERNA

*Paulo Abrantes de Oliveira*

Paulo Abrantes de Oliveira  
EXAMINADOR EXTERNO

POMBAL-PB

2020

## RESUMO

A política de crédito rural destinada aos Sistemas Agroindustriais está intimamente relacionada à exigência de garantias para contornar os riscos decorrentes desses contratos, tendo a hipoteca como principal instrumento para garantir o acesso ao crédito. Por meio dela, o credor se resguarda de uma possível inadimplência, afetando um bem imóvel do devedor ao cumprimento forçado das obrigações contratuais, através do processo de execução, por constituir o contrato garantido por hipoteca título executivo extrajudicial. Nesse processo de execução, o bem dado em garantia hipotecária poderá ser objeto de penhora, culminando nos atos de expropriação consistentes na adjudicação ou alienação judicial do bem para a satisfação do direito do credor. Acontece que a penhora encontra limitação constitucional e legal sobre a pequena propriedade rural. Assim, o trabalho tem como escopo principal revelar a possibilidade de a garantia hipotecária nos contratos de financiamento dos Sistemas Agroindustriais constituir violação indireta à proteção constitucional da pequena propriedade rural. Para isso, o estudo foi realizado por meio do método de abordagem dedutivo, empregando-se como métodos de procedimento o observacional e monográfico e como técnica de pesquisa a documentação indireta. No decorrer da pesquisa percebeu-se que, embora se reconheça a necessidade de as instituições financeiras se cercarem de garantias contra o inadimplemento nos contratos de concessão de crédito para o setor rural, a exigência de hipoteca da pequena propriedade rural pode desaguar em futura penhora desse bem no processo executivo, com a conseqüente excussão posterior. Isso acarreta violação direta à Constituição Federal que elevou a garantia da impenhorabilidade da pequena propriedade rural à categoria de direito fundamental. Demonstrou-se que a proteção à pequena propriedade rural deve ser assegurada pelo Estado, cabendo a ele a implementação de políticas públicas voltadas à assunção do risco nesses contratos, visando fomento às práticas sociais nas pequenas propriedades rurais interligadas aos Sistemas Agroindustriais.

**Palavras-chave:** Sistemas Agroindustriais. Hipoteca. Pequena propriedade rural.

## ABSTRACT

The rural credit policy for Agroindustrial Systems is closely related to the requirement for guarantees to outline the risks arising from these contracts, with the mortgage as the main instrument to guarantee access to credit. Through it, the creditor protects themselves from a possible default, affecting a property of the debtor to enforce contractual obligations, thwarting the execution process, for constituting the contract guaranteed by a mortgage extrajudicial enforcement order. In this execution process, the asset given in a mortgage guarantee may be subject to pledge, culminating in acts of expropriation consisting in the adjudication or judicial alienation of the asset to indulge the rights of the creditor. It turns out that the pledge has a constitutional and legal limitation on the small rural property. Thus, the main goal of this study is to reveal the possibility that the mortgage guarantee in the financing contracts of Agroindustrial Systems may constitute an indirect violation of the constitutional protection of small rural properties. For this, the study was executed using the deductive approach method, employing the observational and bibliographic methods as procedures and indirect documentation as research technique. In the course of the investigation, it was noticed that, while recognizing the need for financial institutions to surround themselves with guarantees against noncompliance in credit concession contracts for the rural sector, the mortgage requirement of small rural properties may result in future pledge of the property in the executive process, with the consequent posterior foreclosure. This leads to a direct violation of the Federal Constitution, which elevated the guarantee of non-pledge ability of small rural property to the category of fundamental right. It was demonstrated that the protection of small rural properties must be guaranteed by the State, and it is up to the State to implement public policies focused on risk-taking in these contracts, aiming at promoting social practices in small rural properties linked to Agroindustrial Systems.

**Keywords:** Agroindustrial Systems. Mortgage. Small rural property.

## 1. INTRODUÇÃO

O desenvolvimento dos Sistemas Agroindustriais depende de recursos para subsidiar suas atividades produtivas. Esses recursos provêm, prioritariamente, do financiamento de créditos destinados a promover a melhoria da propriedade, seja por meio do desenvolvimento de novas tecnologias, seja através da aquisição de modernas máquinas e equipamentos aptos à competitividade, com o fim de alavancar diretamente a produção, ou indiretamente a suas condições.

Reconhecendo-se essa necessidade de crédito para custeio e investimento nos Sistemas Agroindustriais, como área que agrega operações de beneficiamento, transformação e processamento, destinadas a produção de produtos agroindustriais, sejam eles agrícolas ou industriais, especificamente no setor agrícola, é razoável admitir que os credores, consubstanciados nas instituições financeiras, exijam garantias para a liberação de crédito, a fim de se resguardar de uma possível inadimplência.

A principal garantia que acompanha esses tipos de contrato é a hipoteca. Trata-se de um direito real de garantia que tem por objeto bens imóveis pertencentes ao devedor ou a terceiro, cuja posse não é transferida ao credor, mas lhe assegura o recebimento de seu crédito de forma preferencial em uma possível venda judicial, em caso de inadimplência do devedor.

Se por um lado os credores necessitam de garantias para a liberação de crédito, e geralmente as exigem em excesso, por outro, o produtor agrícola deve se cercar de cuidados para não por em risco o seu próprio direito à moradia. É que a Constituição Federal de 1988 (CF/88), em seu art. 5º, inciso XXVI, assegura proteção à pequena propriedade rural, blindando-a contra a penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva.

É nesse momento que exsurge a necessidade de investigar a amplitude dessa proteção, de modo a delimitar o conceito de “pequena propriedade rural”, evitando-se a oneração excessiva do patrimônio do produtor agrícola, sem se descurar da necessidade de cingir o credor de garantias, já que o seu capital é posto a risco.

O problema que se propõe a enfrentar é: Quais os desdobramentos jurídicos decorrentes de se ter a pequena propriedade rural como bem dado em hipoteca, em contratos de financiamento no processo de execução? Para isto, o objetivo geral do

presente trabalho consiste em revelar a possibilidade de a garantia hipotecária nos contratos de financiamento dos Sistemas Agroindustriais constituir violação à proteção constitucional da pequena propriedade rural. Como objetivos específicos, tem-se: estudar os Sistemas Agroindustriais e a importância do financiamento de créditos para o desenvolvimento da propriedade rural; investigar a proteção constitucional da pequena propriedade rural; compreender o instituto da hipoteca como instrumento para a liberação de créditos; e entender o processo de execução como oportunidade para arguição da impenhorabilidade da pequena propriedade rural.

O estudo será realizado por meio do método de procedimento dedutivo, através da análise geral do conceito de Sistemas Agroindustriais e dos institutos jurídicos da hipoteca, do direito fundamental à impenhorabilidade da pequena propriedade rural e do processo executivo por quantia certa consubstanciado em título executivo extrajudicial, para chegar à análise do problema central (particular).

Como métodos de procedimento, serão empregados o método observacional, com o escopo de sistematizar o enfrentamento das questões pela doutrina e pela jurisprudência nacionais, e o método monográfico, em complementação e ele, por meio da análise aprofundada do instituto da hipoteca e do processo de execução, com o objetivo de obter generalizações e subsidiar estudos futuros. A técnica de pesquisa adotada será a documentação indireta, através da pesquisa bibliográfica, com subsídio da doutrina nacional, de artigos científicos, revistas jurídicas, no posicionamento dos tribunais.

O marco teórico existente sobre o tema está circunscrito à análise isolada dos institutos da hipoteca, enquanto direito real de garantia (GOMES, 2001; MEDEIROS e SCHMIDT, 2015), e da impenhorabilidade da pequena propriedade rural, enquanto princípio de ordem pública, destinada ao atendimento de sua função social (MENDES, 2010; MEZAROBA e DETONI, 2017; SCAFF, 2019). Não se verificou em nenhum estudo a apresentação de uma relação entre os dois institutos, de modo a demonstrar que, embora não haja óbice ao oferecimento de uma pequena propriedade rural como garantia hipotecária, este ato poderá constituir proteção deficiente do direito fundamental esculpido no inciso XXVI do art. 5º da Constituição Federal.

O trabalho está estruturado em quatro partes. Na primeira, serão abordados os Sistemas Agroindustriais e a importância do financiamento de créditos para o



desenvolvimento da propriedade rural; na segunda parte, analisa-se a proteção constitucional da pequena propriedade rural; na sequência, apresenta-se a hipoteca enquanto instrumento viabilizador da abertura de créditos, indispensável para o desenvolvimento econômico; e por último, é tratado o processo de execução por quantia certa, consubstanciado no contrato garantido por hipoteca.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA**

### **2.1. Os Sistemas Agroindustriais e o financiamento de créditos para a propriedade rural**

A noção de sistemas agroindustriais passa pela compreensão do conceito de sistema, enquanto conjunto de partes interdependentes que compõem um todo mais amplo. De fato, a exploração econômica das propriedades rurais não se dá mais de forma isolada. Conforme Callado & Callado (2011), essa exploração agora faz parte de um processo mais amplo de inter-relações e interdependências produtivas, tecnológicas e mercadológicas. Há, segundo eles, uma mudança de paradigma consistente na compreensão atual de propriedade rural como organização agroindustrial, cujos atributos principais são a diversificação, a modernização e a complexidade.

Essa compreensão, no entanto, é recente, remetendo a estudos da escola de Harvard, em trabalho desenvolvido por Davis e Goldberg, a quem é atribuído o conceito de *agribusiness* (1957), que mais se aproxima do sentido atual de sistemas agroindustriais – Goldberg, posteriormente, utilizou pela primeira vez, a noção de *commodity system approach*, e da escola industrial francesa, responsável pela construção do conceito de *filière* (década de 60), que se alinha à noção de cadeia de produção agroindustrial (BATALHA e SILVA, 2010).

Segundo Davis e Goldberg (*apud* Batalha e Silva, 2010, p. 5), *agrobusiness* pode ser conceituado como “a soma das operações de produção e distribuição de suprimentos agrícolas, das operações de produção nas unidades agrícolas, do armazenamento, processamento e distribuição dos produtos agrícolas e itens produzidos a partir deles.”. Esse conceito, aprimorado pela noção de *commodity system approach*, permite entender o agronegócio numa visão de sistemas agroindustriais, como parte de uma rede extensa de agentes diversos e

interdependentes, que vão desde a produção de insumos e serviços, produção propriamente dita, armazenagem e distribuição dos produtos, até o consumo final.

A análise de *filières*, relacionada à noção de cadeia de produção, pode ser entendida como a sucessão de operações de transformação dissociáveis, que conduzem à produção de bens, ligadas entre si por um encadeamento técnico. Pressupõe, então, uma sequência de operações direcionadas à produção final, cuja nota característica é a interligação entre elas. Uma cadeia de produção agroindustrial pode ser segmentada em três macrosssegmentos: comercialização, industrialização e produção de matérias-primas (BATALHA e SILVA, 2010).

Embora as noções de *commodity system approach* e de *filière* tenham sido desenvolvidas em tempo e espaço distintos, elas apresentam a mesma visão sistêmica e mesoanalítica, exigindo uma análise estrutural e funcional dos subsistemas e de sua interdependência dentro de um sistema integrado, bem como a participação coordenada de produtores, distribuidores e organizações responsáveis pelo financiamento, transporte, etc., na produção, industrialização e distribuição dos alimentos e insumos (BATALHA e SILVA, 2010).

Estabelecidas estas premissas, Sistema Agroindustrial pode ser conceituado como um conjunto de operações integradas e inter-relacionadas para a produção de produtos agroindustriais, englobando etapas que vão desde a aquisição de insumos, produção propriamente dita, armazenamento, distribuição, até chegar ao consumidor final.

Para Batalha e Silva (2010), é comum a confusão entre as expressões Sistema Agroindustrial, Complexo Agroindustrial, Cadeia de Produção Agroindustrial e Agronegócio, e advertem que cada uma delas representam espaços de análise e objetivos distintos, mas refletindo, cada uma delas, um nível de análise do Sistema Agroindustrial. Assim, Complexo Agroindustrial se refere a determinada matéria-prima base (complexo soja, complexo leite, complexo cana-de-açúcar, etc.). Sua formação exige a participação de um conjunto de cadeias de produção, cada uma delas associada a um produto ou família de produtos. Cadeia de Produção Agroindustrial, por sua vez, é definida a partir da identificação de determinado produto final. Desencadeiam-se as várias operações técnicas, comerciais e logísticas, necessárias à produção de determinado produto.

Embora a noção de Sistemas Agroindustriais se dê de forma integrada e inter-relacionada, Araújo (2007, p. 20) entende ser

[...] fundamental compreender o agronegócio dentro de uma visão de sistemas que engloba os setores denominados 'antes da porteira', 'dentro da porteira' (ou 'durante a porteira') e 'após a porteira', ou ainda, significando a mesma 'a montante da produção agropecuária', 'produção agropecuária propriamente dita' e 'a jusante da produção agropecuária'.

Esta divisão em segmentos, também defendida por Megido (2003), contribui para uma compreensão mais ampla do agronegócio, pois engloba as diversas operações desencadeadas dentro da cadeia de produção, envolvendo atividades como suprimentos, fornecimento de insumos, assistência técnica e financiamento, produção agroindustrial propriamente dita, acondicionamento, armazenamento, canais de distribuição e redes de consumo.

O segmento “antes da porteira” é responsável pelas etapas iniciais dos sistemas agroindustriais e está relacionado à produção e disponibilização de insumos, como máquinas, implementos, equipamentos, fertilizantes, energia, água, entre outros, bem como a prestação de serviços pra o agronegócio, como fomento, extensão rural, assistência técnica, incentivos fiscais, além de crédito e financiamento.

Assim, é neste último subsetor (prestação de serviços) que se podem enquadrar as atividades desenvolvidas por instituições financeiras na disponibilização de créditos e financiamentos para a propriedade rural. Essa e outras atividades desenvolvidas no setor “antes da porteira” exercem influência considerável sobre o desenvolvimento e consolidação do agronegócio.

De acordo com Nantes e Scarpelli (2010), as transformações por que passou a sociedade desde a década de 70 atingiram também os empreendimentos rurais, fazendo surgir um cenário em que se busca praticar uma agropecuária moderna e intimamente ligada às agroindústrias e canais de distribuição, buscando alcançar competitividade. Isso só é possível com a ajuda de recursos institucionais, estatais ou privados, já que os recursos próprios são escassos e insuficientes.

Os recursos institucionais são provenientes de instituições financeiras, objetivando promover diretamente a produção, ou indiretamente as condições de produção, financiando-se máquinas, equipamentos, construção de armazéns, depósitos e outras benfeitorias, visando proporcionar melhoria técnica da propriedade. Segundo Araújo (2007, p. 46), “Os financiamentos são formas de

empréstimos financeiros, no caso, efetuados aos agropecuaristas e destinados para operações de investimento, capital de giro e custeio agrícola e/ou pecuário.”.

Conforme Nantes e Scarpelli (2010, p. 633), “O acesso a esses financiamentos é pautado pela capacidade de endividamento dos produtores.”, uma vez que “[...] as entidades financiadoras consideram o aspecto risco como um item primordial de análise.” (Idem). Para contornar isto, as instituições financeiras lançam mão da exigência de garantias para se resguardarem na hipótese de inadimplência.

Um dos principais programas estatais de financiamento de créditos para pequenos produtores é o Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF), que tem como subprograma o Pronaf Agricultura, direcionado para o financiamento a agricultores e produtores rurais familiares (pessoa física e jurídica) e a cooperativas, para investimento em beneficiamento, armazenagem, processamento e comercialização agrícola, extrativista, artesanal e de produtos florestais; e para apoio à exploração de turismo rural. Neste programa, a garantia é de livre negociação entre os contratantes, observadas as normas do Conselho Monetário Nacional<sup>1</sup>.

O censo agropecuário 2017 revelou que o Brasil possui 5.073.324 estabelecimentos rurais, dos quais, 15% deles (784.538 estabelecimentos) obtiveram financiamento de suas atividades, cuja finalidade está dividida entre: investimento – 49% (473.195 estabelecimentos); custeio – 38% (369.483 estabelecimentos); manutenção do estabelecimento – 12% (114.280 estabelecimentos); e comercialização – 2% (15.468 estabelecimentos). O censo ainda mostrou que 53% dos estabelecimentos rurais (418.853) receberam financiamento do governo, sendo que o PRONAF foi responsável pelo financiamento de 76,62% estabelecimentos (320.922)<sup>2</sup>.

Ainda quanto a divisão dos Sistemas Agroindustriais em segmentos, o segundo setor - “dentro da porteira”, por sua vez, corresponde à produção agroindustrial propriamente dita, abrangendo todas as atividades produtivas representativas de exploração econômica dos fatores produtivos, englobando as atividades agrícolas, pecuárias, de transformação, serviços, e outras complementares, desde as atividades preparatórias para a produção, até a finalização dos produtos agroindustriais prontos para a comercialização.

---

<sup>1</sup> BNDES – Pronaf Agroindústria.

<sup>2</sup> IBGE, Censo agropecuário 2017.

Araújo (2007) alerta para a “agroindustrialização verticalizada”, que ocorre em produtos como açúcar, cachaça, polpas de frutas, doces, entre outros, que já saem processados de dentro da propriedade rural, mas este processamento constitui etapa posterior à produção, fazendo parte do segmento “depois da porteira”.

Já o segmento “depois da porteira” está relacionado à etapa de processamento, distribuição e comercialização dos produtos agroindustriais, envolvendo os canais de comercialização e a logística. Os produtos agropecuários podem ser comercializados *in natura*, como ocorrem com alguns grãos (a exemplo do feijão), frutas e hortaliças, ou serem submetidos a processos de beneficiamento, processamento ou transformação, como acontece com o leite e o açúcar, por exemplo. Esta classificação contribui para a compreensão dos canais de comercialização, que representam o caminho percorrido pelos produtos até o consumidor final.

## **2.2. A proteção da pequena propriedade rural**

A necessidade de se delimitar o âmbito de proteção da pequena propriedade rural decorre do fato de ser ela, comumente, objeto de garantia nos contratos de financiamento de créditos agroindustriais. Inicialmente cabe ressaltar que a proteção à pequena propriedade rural foi elevada à categoria de direito fundamental pela Constituição Federal em seu art. 5º, inciso XXVI, inserida em um rol de direitos relativos à garantia da propriedade (art. 5º, incisos XXII a XXXI) da CF/88, desde o reconhecimento expresso do direito de propriedade (inciso XXII), passando pela positivação do direito de herança (incisos XXX e XXXI), até a proteção da propriedade intelectual (incisos XXVII a XXIX), todos da Carta Magna.

É importante assentar a relação e a importância das expressões direitos fundamentais e direitos humanos. A primeira representa os direitos associados à pessoa humana consagrados nas Constituições estatais, ao passo que direitos humanos denotam a mesma categoria de direitos, mas com previsão em Tratados e Convenções internacionais. Nesse sentido, Ramos (2018, p. 53-54):

[...] a doutrina tende a reconhecer que os “direitos humanos” servem para definir os direitos estabelecidos pelo Direito Internacional em tratados e demais normas internacionais sobre a matéria, enquanto a

expressão “direitos fundamentais” delimitaria aqueles direitos reconhecidos e positivados pelo Direito Constitucional de um Estado específico.

A importância de ambas categorias reside no fato de elas constituírem materialização do Princípio da dignidade da pessoa humana, pois possuem como fim último, a promoção de uma existência digna, com os meios materiais necessário para isto, livre, com reconhecimento da igualdade entre todos os indivíduos e com direito de participação na vida política do Estado, exigindo a conformação deste na efetivação desses direitos. Para Branco (2010), a tradicional relação entre Estado e indivíduo é invertida quando se reconhece primeiramente direitos aos indivíduos e, somente depois, deveres perante o Estado, cabendo a este o dever de cuidar das necessidades dos cidadãos.

Nessa perspectiva, a proteção constitucional da propriedade constitui direito público subjetivo, na medida em que possibilita ao indivíduo invocar este direito fundamental contra o Estado, exigindo-lhe abstenção. Para Mendes (2010, p. 516), “A qualidade de direito subjetivo exige que se identifique uma densidade mínima apta a proteger as posições jurídicas contra intervenções ilegítimas.”.

É uma liberdade pública que impede as ações excessivas do Estado (proibição de excesso). Esta proteção também há sempre que ser suficiente, uma vez que cabe ao Estado assegurar o mínimo existencial para que o indivíduo possa viver com dignidade. Nunes Júnior (2019, p. 1088) destaca o “[...] dever do Estado de assegurar um mínimo existencial desse direito, garantindo que cada pessoa tenha um mínimo de propriedade, para que possa viver com dignidade.”.

Diferentemente de outros direitos fundamentais que são inerentes à natureza humana, como a vida, a liberdade e a proteção da intimidade, o direito de propriedade é decorrência da ordem jurídica, inexistindo sem as normas relativas a esse direito. Em decorrência disso, trata-se de uma garantia institucional, impondo ao Estado a sua conformação, garantindo existência, funcionalidade e utilidade privada desse direito (MENDES, 2010).

Depois de tratar o direito de propriedade em sentido amplo, cumpre assentar a proteção à pequena propriedade rural, a qual está esculpida no inciso XXVI, do art. 5º, da Constituição Federal, que estatui: “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”.

Embora se trate de norma constitucional de eficácia contida<sup>3</sup>, a caracterização de uma propriedade como “pequena propriedade rural”, a cargo do legislador ordinário, não pode destoar do núcleo essencial desse direito, de modo a revelar-se ilegítima, desproporcional, desarrazoada ou incompatível com este núcleo (MENDES, 2010).

É que, embora necessário o estabelecimento de limites aptos a dar efetividade a esse direito, ele deve ser entendido como conformação ou concretização do mesmo, de modo a preservar o direito de propriedade enquanto garantia institucional (MENDES, 2010). Tratar-se-ia, mais precisamente, de uma atividade de definição de conteúdo, do que propriamente uma restrição ou limitação. De todo o modo, essa liberdade outorgada ao legislador deve preservar o núcleo essencial da garantia da proteção à pequena propriedade rural, que se prestaria a dar efetividade ao direito social à moradia (art. 6º, *caput*, CF/88).

Assim, para efeito de proteção à pequena propriedade rural é preciso investigar a sua delimitação legal. Inicialmente cumpre destacar que a caracterização de um determinado imóvel como rural é dada não pela sua localização (Teoria da Localização), mas pela sua destinação (Teoria da Destinação), que leva em conta a atividade desenvolvida no imóvel (RIZZARDO, 2013). De acordo com o art. 4º, I, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), define-se como imóvel rural, “o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada”.

Depois de se constatar tratar-se de imóvel rural, é preciso analisar se se está diante de uma pequena propriedade rural, para fins de proteção constitucional. O Estatuto da Terra também define propriedade familiar como “o imóvel rural que, direta e pessoalmente explorado pelo agricultor e sua família, lhes absorva toda a

---

<sup>3</sup> Conforme classificação de José Afonso da Silva (2010), as normas constitucionais, quanto a sua eficácia e aplicabilidade, podem ser: de eficácia plena, que são aquelas que têm aplicabilidade imediata, não necessitando de atividade legislativa posterior para a sua plena execução; de eficácia contida, as quais também possuem aplicabilidade imediata, mas distinguem-se das normas constitucionais de eficácia plena pela possibilidade de redução do seu alcance por atividade do legislador infraconstitucional; e de eficácia limitada, que não está apta a produzir todos os seus efeitos, pois depende de regulamentação futura, a cargo do legislador infraconstitucional.

força de trabalho, garantindo-lhes a subsistência e o progresso social e econômico, com área máxima fixada para cada região e tipo de exploração, e eventualmente trabalho com a ajuda de terceiros.” (art. 4º, inciso II, Lei nº 4.504/1964), a qual corresponde à medida de um módulo rural (art. 4º, inciso III, Lei nº 4.504/1964).

De acordo com Pinto Ferreira (1998, p. 213), o módulo rural confunde-se com a própria área da propriedade familiar, constituindo-se em unidade fundamental da terra, na medida em que consiste em uma quantidade mínima de terras prevista no imóvel rural para que não se transforme em minifúndio.

No entanto, para fins de delimitação do conceito de pequena propriedade rural, é a Lei nº 8.629/1993, que regulamentou os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, que vai fornecer os subsídios necessários para sua definição. De acordo com o art. 4º, inciso II, alínea “a” desta Lei, considera-se Pequena Propriedade o imóvel rural de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento. Esta Lei ainda define Média Propriedade o imóvel rural de área superior a quatro e até quinze módulos fiscais (art. 4º, III, “a”).

O módulo fiscal, de acordo com Rizzardo (2013), é uma unidade de medida expressa em hectares, fixada para cada município, de acordo com suas características, cuja finalidade é a determinação do valor do Imposto Territorial Rural. Sua determinação leva em consideração os seguintes fatores: a) o tipo de exploração predominante no município (se hortifrutigranjeira, cultura permanente, cultura temporária, pecuária, ou florestal); b) a renda obtida no tipo de exploração predominante; c) outras explorações existentes no Município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada; d) o conceito de "propriedade familiar" (art. 50, § 2º, Lei n.º 4.504/1964).

Enquanto o módulo rural (unidade utilizada pelo Estatuto da Terra para definir propriedade familiar – art. 4º, incisos II e III, Lei n. 4.504/1964) é calculado para cada imóvel rural individualmente, e a sua área reflete o tipo de exploração predominante na propriedade, segundo a região em que está localizada, o módulo fiscal (unidade utilizada para qualificar o imóvel rural como pequena propriedade – art. 4º, inciso II, “a”, Lei n. 8.629/1993) corresponde à média dos módulos rurais das propriedades rurais de determinado Município. É, assim, estabelecido para cada Município. Ambos são expressos em hectares (ha).

Desta forma, para que se possa concluir se determinada propriedade pode ser classificada como “pequena propriedade rural”, é preciso investigar a



caracterização do módulo fiscal para o Município em que fica localizada a propriedade. Essa caracterização é feita pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, através do Sistema Nacional de Cadastro Rural.

O Sistema Nacional de Cadastro Rural é um sistema utilizado pelo INCRA para revelar a estrutura fundiária e a ocupação do meio rural no País. De acordo com esse sistema, os módulos fiscais dos Municípios do Estado da Paraíba variam de 7ha (sete hectares) a 60ha (sessenta hectares). A menor área de módulo fiscal do Estado é a definida para o Município de João Pessoa – 7ha. Diversos, Municípios, entretanto, possuem módulo fiscal de 60ha, como Aguiar, Alcantil, Barra de Santana, Belém do Brejo do Cruz, Catolé do Rocha, Itaporanga, Mato Grosso, Olho d'Água, Santana dos Garrotes, São Domingos de Pombal, Soledade, Umbuzeiro, entre outros. Outros Municípios são atribuídas áreas diversas de módulo fiscal: Campina Grande (12ha); Conde (10ha); Pocinhos (14ha); Itapororoca (16ha); Remígio (18ha); Pilõezinhos (24ha); Pirpirituba (25ha); Juazeirinho (30ha); Mulungu (35ha); Riachão (40ha); Sumé (55ha)<sup>4</sup>.

Com base ainda no Sistema Nacional de Cadastro Rural, seguem as áreas dos módulos fiscais definidos para os principais Municípios da região do Sertão do Estado da Paraíba: Cajazeiras (50ha); Patos (55ha); Pombal (60ha) e Sousa (55ha)<sup>5</sup>.

### **2.3. Hipoteca, abertura de créditos e o estímulo ao desenvolvimento econômico**

Conforme foi assentado quando discorreremos sobre os Sistemas Agroindustriais, o seu desenvolvimento depende do financiamento de créditos, se constituindo na mola propulsora que garante esse desenvolvimento por meio do provimento de recursos adequados em termos de quantidade, prazo, taxas de juros, e em muitos casos, assessoria técnica. Sua função última é estimular o crescimento econômico, uma vez que, ao financiar investimentos nos setores produtivos, acarreta o desenvolvimento de novas tecnologias, o aperfeiçoamento das estruturas

---

<sup>4</sup> Conforme dados coletados junto ao INCRA, Sistema Nacional de Cadastro Rural, Índices Básicos de 2013.

<sup>5</sup> Conforme dados coletados junto ao INCRA, Sistema Nacional de Cadastro Rural, Índices Básicos de 2013.

organizacionais e a geração de novos postos de trabalho, com a conseqüente melhoria da qualidade de vida das pessoas e do país, como um todo.

No entanto, o acesso a esses financiamentos é pautado pela capacidade de endividamento dos produtores (Nantes e Scarpelli, 2010), o que condiciona a sua concessão à existência de garantias nesses contratos. E o principal instrumento que cerca os contratos de financiamento com garantia contra uma possível inadimplência do devedor é a hipoteca. Segundo Gomes (2001, p. 375), “A hipoteca é o direito real de garantia em virtude do qual um bem imóvel, que continua em poder do devedor, assegura ao credor, precipuamente, o pagamento de uma dívida.”.

Sua classificação como direito real revela a existência de uma relação jurídica entre uma pessoa e uma coisa determinada, cujos efeitos são estabelecidos pela Lei. O sujeito passivo dessa relação é indeterminado, se consubstanciando em toda a sociedade (sujeito passivo universal), que tem o dever de observar esses efeitos. Diferentemente são os direitos pessoais, que estabelecem relações entre pessoas, com direitos e obrigações recíprocos.

O art. 1.225 do Código Civil (CC) enumera, em um rol taxativo, os direitos reais. São eles: a propriedade; a superfície, as servidões; o usufruto; o uso; a habitação; o direito do promitente comprador do imóvel; o penhor; a hipoteca; a anticrese; a concessão de uso especial para fins de moradia; a concessão de direito real de uso; e a laje. São características desses direitos a oponibilidade *erga omnes*, existência de direito de seqüela, direito de preferência (nos direitos reais de garantia – penhor e hipoteca), possibilidade de renúncia (diferentemente dos direitos da personalidade), possibilidade de incorporação da coisa por meio da posse, previsão da usucapião como meio de aquisição, rol taxativo e publicidade (DINIZ, 2007).

Relativamente à característica da taxatividade, Tartuce (2019) defende a relativização desta característica, em virtude da existência de uma moderna teoria da Contratualização do Direito Civil, que imprimiria interpretação aos seus institutos com base no princípio da autonomia da vontade, que rege as relações privadas. Respaldaria esta posição a atividade legislativa que incluiu os incisos XI, XII e XIII ao art. 1.225 do Código Civil (CC), que tratam, respectivamente, da concessão de uso especial para fins de moradia; da concessão de direito real de uso; e da laje. Pela taxatividade desse rol, Pereira (2001), Gomes (2001) e Diniz (2007).

Por não consistir objeto do presente trabalho, não serão analisados todos os direitos reais acima elencados, mas apenas a hipoteca, enquanto direito real de

garantia. Os direitos reais de garantia constituem hipóteses de propriedade restrita, em que alguém detém uma garantia sobre bem de propriedade alheia. De acordo com Gomes (2001, p. 378),

[...] direito real de garantia é o que confere a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor de bem aplicado exclusivamente à sua satisfação. Sua função é garantir ao credor o recebimento da dívida, por estar vinculado determinado bem ao seu pagamento.

Assim, o direito real de garantia se presta exatamente ao fim exposto no início deste tópico, que é contornar a dificuldade de acesso dos produtores rurais a financiamentos de suas atividades produtivas, visando o desenvolvimento do agronegócio ou, mais amplamente, dos Sistemas Agroindustriais.

Tartuce (2019, p. 796) traça a distinção entre os direitos reais de garantia e as garantias pessoais ou fidejussórias. Nos primeiros, “[...] um bem garante a dívida por vínculo real e efeitos *erga omnes* (art. 1.419 do CC/2002); enquanto que no último a dívida é garantida por uma pessoa, presentes efeitos *inter partes* (exemplo: fiança).”.

Os direitos reais de garantia apresentam as seguintes características fundamentais: preferência, pois garante ao credor a preferência no pagamento do crédito em relação aos demais credores, observada, quanto à hipoteca, a prioridade no registro, conforme dispõe o art. 1.422 do CC<sup>6</sup>; indivisibilidade, segundo a qual, o pagamento de uma ou mais prestações da dívida não importa exoneração correspondente da garantia, ainda que esta compreenda vários bens, salvo disposição expressa no título ou na quitação (art. 1.421, CC). Decorre ainda da indivisibilidade a impossibilidade de os sucessores do devedor remirem parcialmente o penhor ou a hipoteca na proporção dos seus quinhões (art. 1.429, CC); sequela, implicando que a garantia acompanha a coisa; e excussão, que possibilita ao credor promover a execução judicial do penhor ou hipoteca, visando a satisfação do crédito por meio da alienação judicial do bem dado em garantia (também previsto no art. 1.422 do CC).

Importa assentar ainda, quanto às disposições gerais dos direitos reais de garantia, o vencimento antecipado da dívida, possibilitando a excussão imediata, que se dá nas hipóteses previstas no art. 333, do CC, bem como no art. 1.425 do

---

<sup>6</sup> O parágrafo único do art. 1.422 do CC excetua desta regra as dívidas que, em virtude de outras leis, devam ser pagas precipuamente a quaisquer outros créditos, como estabelece, por exemplo, a Lei n. 11.101/2005 (Lei de Falências e Recuperação Judicial).

mesmo diploma legal. Isso acontecerá, fundamentalmente, quando o devedor falir, quando o bem dado em garantia se deteriorar ou depreciar, perecer ou mesmo for penhorado em execução por outro credor, não sendo substituído, quando as prestações não forem pagas pontualmente, ou ainda quando cessarem ou se tornarem insuficientes as garantias, sem que o devedor as reforce.

Depois de traçadas as características gerais dos direitos reais de garantia, destacando a hipoteca como objeto de estudo do presente trabalho, cumpre agora investigar as suas nuances. Para além da definição de Orlando Gomes, esposada acima, é importante assentar que o Estatuto Civil considera hipotecável alguns bens móveis no rol do art. 1.473 (CC), dentre eles, os navios (inciso VI) e as aeronaves (inciso VII).

Quanto à constituição, importa-nos analisar a hipoteca de origem convencional, originada por convenção das partes, que deve ser levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis do local do imóvel, a fim de assegurar publicidade, com a eficácia erga omnes dela decorrente. O momento do registro é termo inicial que marca o nascimento da hipoteca, como direito real de garantia, estabelecendo, a partir daí, o direito de seqüela e a ordem de preferência. Tartuce (2019) adverte que a falta do registro acarreta efeitos apenas *inter partes*, consistindo não em hipoteca, mas um simples instituto contratual.

O princípio da anterioridade ou da prioridade registral determina que os registros e averbações seguirão a ordem em que forem requeridas, sendo verificada pela sua numeração sucessiva no protocolo, conforme art. 1.493 do CC. O parágrafo único deste dispositivo, por sua vez, estatui que o número de ordem determina a prioridade, e esta a preferência entre as hipotecas. O art. 1.498 do CC estabelece o caráter acessório da hipoteca ao prescrever que o seu registro vale enquanto a obrigação perdurar.

Uma vez hipotecado determinado bem, não fica impossibilitada a venda do mesmo. É o que consta da disposição do art. 1.475 do CC, que estabelece ser nula a cláusula que proíbe o proprietário de alienar o imóvel hipotecado. Isso não significa que o adquirente se desincumbirá do ônus real sobre o imóvel adquirido. Dada a seqüela que caracteriza os direitos reais de garantia, a hipoteca acompanhará o imóvel, ainda que pertencendo a um novo proprietário. As partes podem convencionar o vencimento do crédito hipotecário, permitindo a excussão, na hipótese de alienação do imóvel (art. 1.475, parágrafo único, CC).

Destaque-se ainda a possibilidade de constituição de hipotecas sucessivas (art. 1.476, CC), tendo o credor da primeira hipoteca prioridade e preferência, não podendo o credor da segunda, ainda que vencida, executar o imóvel antes de vencida a primeira (art. 1.477, CC). No entanto, na hipótese de o devedor da obrigação garantida não pagar no vencimento, é facultado ao credor da segunda hipoteca promover a extinção da primeira, consignando em juízo a importância e citando o primeiro credor para recebê-la e o devedor para pagá-la, sub-rogando-se nos direitos do credor da primeira hipoteca (art. 1.478, CC).

Tratando das formas de extinção da hipoteca, a remição – consistente no ato pelo qual um sujeito libera o imóvel gravado pela garantia real da hipoteca mediante o pagamento do crédito hipotecário, independentemente da anuência do credor, é facultada ao adquirente do imóvel hipotecado, no prazo de trinta dias, contados do registro do título aquisitivo, remi-lo, citando os credores hipotecários e propondo importância não inferior ao preço por que o adquiriu (art. 1.481, CC). A ação competente para esta finalidade é a ação de consignação em pagamento.

Outra forma de extinção da hipoteca convencional é a perempção, que ocorre pelo decurso do prazo decadencial de trinta anos da data do contrato, conforme estatui o art. 1.485, do CC. Conforme observa Tartuce (2019), a prorrogação máxima se dá mediante simples averbação, requerida por ambas as partes e, uma vez perfazendo este prazo, a hipoteca só subsistirá reconstituindo-se por novo título e novo registro. Para o autor, no caso de hipoteca fixada sem prazo determinado, deve-se aplicar a regra do art. 1.485 do CC.

A hipoteca pode ainda extinguir-se (art. 1.499 do CC): I) pela extinção da obrigação principal, como decorrência do princípio da gravitação jurídica, pelo qual o acessório segue o principal. O Superior Tribunal de Justiça no REsp. 1.408.861-RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 20/10/2015, DJe 6/11/2015 (Informativo 572) reconheceu a prescrição da obrigação principal como causa de extinção do direito real de hipoteca; II) pelo perecimento da coisa, significando a perda de objeto da hipoteca, a exigir a substituição da garantia pelo devedor, sob pena de vencimento antecipado da obrigação principal (TARTUCE, 2019); III) pela resolução da propriedade, que se dá nas hipóteses de propriedade resolúvel (arts. 1.359 e 1.360 do CC), tendo como exemplo a alienação fiduciária em garantia; IV) pela renúncia do credor, que consiste em ato unilateral da parte, independentemente de manifestação da outra parte; V) pela remição, já tratada em parágrafo anterior; e

VI) pela arrematação ou adjudicação, que, conforme Tartuce (2019, p. 934), “Nos dois casos, a extinção da hipoteca se dá pelo desaparecimento do bem principal, diante de sua transmissão a terceiro ou pela aquisição pelo próprio credor, não havendo mais razão de ser para a garantia real.”.

Relativamente a esta última hipótese, o art. 1.501 do CC estabelece que “Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução.”.

Para além da disciplina legal da hipoteca aqui apresentada, o instituto se reveste de fundamental importância para o desenvolvimento econômico de um país. Especificamente quanto ao financiamento de créditos nos Sistemas Agroindustriais, a hipoteca se presta a respaldar a capacidade de endividamento dos produtores rurais, dado que a sua propriedade passa a constituir a garantia para a hipótese de inadimplemento desses contratos.

#### **2.4. O processo de execução por quantia certa consubstanciado em título executivo extrajudicial – contrato garantido por hipoteca**

O contrato de financiamento garantido pela hipoteca não é suficiente para deflagrar o processo de excussão, transferindo a propriedade do bem dado em garantia para o credor. Ele gera título executivo equivalente à sentença judicial, que autoriza o acesso imediato à execução forçada, sem a necessidade de se discutir acerca do crédito exequendo, pois prescinde do prévio acerto em sentença. Isso porque esses contratos se consubstanciam em títulos executivos extrajudiciais (art. 784, inciso V, CPC).

É no processo de execução que o bem dado em garantia hipotecária será submetido à excussão, por meio da penhora, passando do patrimônio do devedor para o patrimônio do credor (adjudicação) ou de terceiro (alienação), no que Theodoro Júnior (2016) chama de “agressão patrimonial executiva”. Neste momento, passaremos a examinar o procedimento executivo do Código de Processo Civil para a execução de quantia certa, consubstanciada em título executivo extrajudicial, especificamente o contrato garantido por hipoteca.

Convém esclarecer que a execução fundada em título judicial, chamada cumprimento de sentença, constitui uma fase do processo de conhecimento,

destinada à satisfação do direito nela reconhecido, quando não satisfeito voluntariamente pela parte sucumbente. A execução fundada em título executivo extrajudicial, por sua vez, prescinde da fase de conhecimento porque é assegurada por um documento que a lei atribui a qualidade de título executivo. Gonçalves (2020, p. 24-25), explica a diferença entre o processo de conhecimento e o processo de execução:

No processo de conhecimento, a atividade é essencialmente intelectual: o juiz ouve os argumentos do autor e do réu, colhe as provas, pondera as informações trazidas e emite um comando, declarando se o autor tem ou não o direito postulado e se faz jus à tutela jurisdicional. Já no de execução, a atividade do juiz é desenvolvida para tornar efetivo o direito do exequente, que o executado resiste em satisfazer *sponte propria*. A atividade já não é intelectual, mas de alteração da realidade material, na busca da satisfação do direito, que não foi voluntariamente observado.

A execução por título extrajudicial pressupõe processo autônomo, em que o credor (exequente) buscará a satisfação do seu crédito (pagamento da dívida), promovendo a citação do devedor (executado) para que pague voluntariamente, sob pena de o Estado-juiz, substituindo-o, tomar os seus bens a força, por meio da penhora, adjudicando-os ao credor ou alienando-os judicialmente para, com o produto da venda, pagar-lhe.

O processo de execução é orientado por princípios próprios: princípio da autonomia, pela distinção entre as fases cognitiva e executiva. Mesmo no processo sincrético, em que a fase de cumprimento de sentença constitui apenas um desencadeamento da fase de conhecimento, essa autonomia está presente; princípio da patrimonialidade, conforme estabelece o art. 789 do CPC<sup>7</sup>; princípio da disponibilidade do processo pelo credor, que permite a este desistir do processo a qualquer tempo, desde que a execução não seja embargada ou impugnada; princípio da utilidade, a orientar a execução à satisfação do credor, trazendo-lhe vantagem<sup>8</sup>; princípio da menor onerosidade, que orienta o juiz a mandar o exequente promover a execução pelo modo menos gravoso para o executado (art. 805, CPC); princípio do contraditório, que existe em menor amplitude que no processo de conhecimento (GONÇALVES, 2020).

---

<sup>7</sup> Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

<sup>8</sup> A norma estatuída no art. 836 do CPC é decorrência desse princípio: “Não se levará a efeito a penhora quando ficar evidente que o produto da execução dos bens encontrados será totalmente absorvido pelo pagamento das custas da execução.”

Para que possa ser promovida a execução precisa estar fundada em um título executivo e estar caracterizada a inadimplência do devedor. No caso do presente trabalho, a existência do título executivo está consubstanciada no contrato de financiamento garantido por hipoteca, que se constitui título executivo extrajudicial (art. 784, inciso V, CPC). A inadimplência ocorrerá quando o devedor não satisfizer a obrigação certa, líquida e exigível constante do título executivo extrajudicial.

Os títulos executivos extrajudiciais “[...] são documentos públicos ou particulares aos quais a lei atribui eficácia executiva, diante do grau de confiabilidade que ostentam.” (ALVIM, *et al*; 2019, p. 2023). Eles estão previstos no art. 784 do CPC, dentre os quais destacamos aquele que importa ao objeto do presente estudo: o contrato garantido por hipoteca, penhor, anticrese ou outro direito real de garantia e aquele garantido por caução (inciso V, art. 784, do Código de Processo Civil).

Presentes esses dois requisitos, o credor poderá promover o competente processo de execução de título extrajudicial. Nele, o devedor será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação, sob pena de penhora (art. 829, *caput* e § 1º, CPC). Na execução de crédito com garantia real, o § 3º do art. 835 do CPC, determina que a penhora recairá sobre a coisa dada em garantia.

A penhora é, pois, o ato processual que desencadeia uma sequência de outros atos, que culminarão com a expropriação dos bens do devedor para o pagamento do credor. Ela vincula o bem à execução de tal modo que eventual alienação do bem penhorado é ineficaz, pois o bem poderá ser expropriado mesmo na posse de terceiro (GRECO FILHO, 2013).

A penhora se distingue da hipoteca porque esta independe de processo, sendo constituída por vontade das partes, permanecendo o bem em poder do devedor. Já a penhora ocorre no curso do processo de execução, sendo determinada por decisão judicial, independente da vontade das partes, objetivando a afetação de um bem a uma futura expropriação, sendo o bem entregue a um depositário (GONÇALVES, 2020).

Destacada a penhora como o principal ato processual do processo executivo, é preciso esclarecer que não são todos os bens do patrimônio do devedor que se sujeitam a ela. Não são penhoráveis os bens que não tenham valor econômico e aqueles que a lei considera impenhoráveis. Estes estão elencados no art. 833 do CPC, em cuja enumeração está a pequena propriedade rural, assim



definida em lei, desde que trabalhada pela família (inciso V), cuja proteção foi elevada à categoria de direito fundamental pela Constituição Federal em seu art. 5º, inciso XXVI, conforme tratado anteriormente.

Caso o bem dado em garantia hipotecária seja objeto de penhora no processo de execução, verificando-se tratar-se de bem não sujeito à execução (art. 833, CPC), a alegação de impenhorabilidade pode ser feita por simples petição pelo executado em qualquer fase, não se sujeitando a preclusão, nas objeções de pré-executividade, ou nos embargos, mas nada impede que o juiz a reconheça de ofício, por se tratar de matéria de ordem pública.

Não sendo o caso de alegar a impenhorabilidade e não efetuado o pagamento no prazo de 3 (três) dias contados da citação, o Oficial de Justiça estará autorizado a penhorar o bem dado em garantia hipotecária, afetando-o a futura avaliação e alienação forçada. Não constitui a satisfação do crédito, mas é ato preparatório da expropriação, que assegura ao credor, o direito de preferência sobre os bens (art. 797, última parte, CPC).

De acordo com o art. 839 do CPC, considera-se realizada a penhora com a apreensão e depósito dos bens, lavrando-se o respectivo auto, que deverá conter: a indicação do dia, do mês, do ano e do lugar em que foi feita; os nomes do exequente e do executado; a descrição dos bens penhorados, com as suas características; a nomeação do depositário dos bens (art. 838, CPC).

Indispensável, pois, é a nomeação do depositário, que ficará encarregado da guarda e conservação dos bens. No entanto, conforme estatui a Súmula n. 319 do STJ, “O encargo de depositário de bens penhorados pode ser expressamente recusado.”. A ordem de prioridade de nomeação de depositário é estabelecida pelo art. 840 do CPC, em que destacamos o inciso III, que determina sejam depositados em poder do executado os imóveis rurais, os direitos aquisitivos sobre imóveis rurais, as máquinas, os utensílios e os instrumentos necessários ou úteis à atividade agrícola, mediante caução idônea.

Depois de realizada a penhora é necessária a avaliação dos bens penhorados, a fim de mensurar sua projeção econômica, sendo importante para o estabelecimento de parâmetro para a alienação (ALVIN, *et al*; 2019). De acordo com o art. 870 do CPC, avaliação será feita pelo Oficial de Justiça, salvo se forem necessários conhecimentos especializados, caso em que o Juiz nomeará avaliador, se o valor da execução comportar (art. 870, parágrafo único, CPC). A avaliação

realizada por Oficial de Justiça ou por avaliador deverá conter a descrição do bem, seu estado de conservação e o seu valor. Se a avaliação não constar do próprio auto de penhora, o laudo de vistoria e de avaliação devem ser anexados ao auto de penhora<sup>9</sup>.

Depois de formalizada a penhora, o executado deverá ser imediatamente intimado, conforme determina o art. 841 do CPC, a fim de que possa impugná-lo. Tratando-se de bem imóvel ou direito real sobre imóvel, o cônjuge do executado também deverá ser intimado, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens (art. 842, CPC). A averbação da penhora no registro competente é incumbência do exequente, mediante apresentação de cópia do auto, independentemente de mandado judicial (art. 844, CPC).

Na sequência, tem lugar a fase de expropriação dos bens penhorados, cujo objetivo é a satisfação do credor, seja pela adjudicação, seja pela alienação, com a conseqüente conversão em dinheiro. De acordo com Gonçalves (2010, p. 206), “A adjudicação é uma forma indireta de satisfação do crédito, que guarda semelhanças com a dação em pagamento, pois se realiza com a transferência da propriedade do bem penhorado ao credor, para extinção de seu direito.”. A diferença está no fato de a adjudicação não depender da vontade do executado.

O art. 876 do CPC faculta ao exequente, requerer que lhe sejam adjudicados os bens penhorados, oferecendo preço não inferior ao da avaliação. Uma vez deferida, o Juiz determinará a lavratura do auto de adjudicação, expedindo-se a competente carta de adjudicação e mandado de imissão de posse, quando se tratar de bem imóvel.

Se o exequente não tiver interesse na adjudicação, tem lugar a alienação, que pode se fazer por iniciativa particular ou em leilão judicial eletrônico ou presencial, conforme estabelece o art. 879 do CPC. A expropriação por iniciativa particular, segundo Alvim (*et al*; 2019, p.2120-2121),

[...] consiste, efetivamente, na alienação feita por sub-rogação do Estado na vontade do proprietário – devedor –, mas que se diferencia da alienação em leilão judicial, meio mais comum de alienação, porque não exige o formalismo e a solenidade que toca essa modalidade expropriatória.

---

<sup>9</sup> Conforme art. 872 do CPC.

Condições como prazo para a alienação ser efetivada, forma de publicidade, preço mínimo, condições de pagamento e garantias, entre outras, são fixadas pelo Juiz, conforme determina o § 1º do art. 880 do CPC. O título aquisitivo da propriedade será lavrado pelo próprio juízo, cujo auto constitui o título translativo que deverá ser levado a registro no Registro de Imóveis, em se tratando de bem imóvel. Depois de formalizada a alienação por termo nos autos, o Juiz determinará a expedição de carta de alienação e o mandado de imissão na posse, tratando-se de bem imóvel (art. 880, § 2º, CPC)

A alienação em leilão judicial terá lugar quando não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular, conforme art. 881 do CPC, e será realizado por leiloeiro público, salvo se os bens puderem ser alienados em bolsa de valores (ALVIM, *et al*; 2019). O art. 882 do CPC estabelece que a realização do leilão judicial se dê preferencialmente por meio eletrônico.

O Juiz designará o local para o leilão presencial, bem como duas datas para a realização dos leilões, sendo que na primeira, o bem não poderá ser arrematado por valor inferior ao da avaliação, enquanto que na segunda, poderá ser arrematado por qualquer preço que não seja vil. Por isso, o edital deve indicar as duas datas, bem como o valor da avaliação. A arrematação é feita pela melhor oferta, com a expedição do competente auto (GONÇALVES, 2020). Não havendo impugnação, será expedida a carta de arrematação com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, § 1º, CPC).

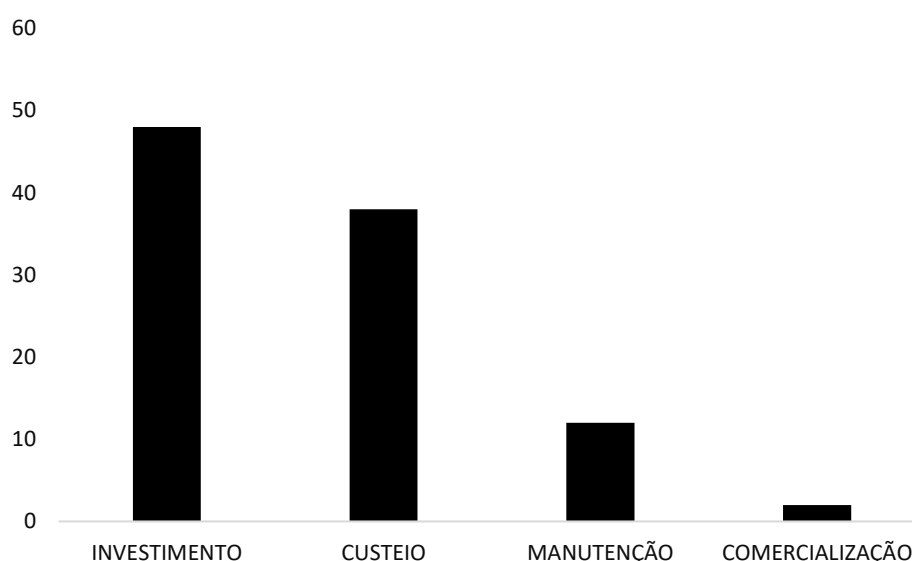
Encerra-se aí a atividade estatal de entrega da prestação jurisdicional, consistente na satisfação do direito do credor, através do processo de execução. Este processo não serve apenas aos interesses do exequente, mas se presta também a resguardar o executado de arbítrios, ao se constituir atividade estatal sujeita aos princípios que regem o processo, a exemplo do contraditório, ainda que em menor extensão, autorizando o executado a opor-se ao título executivo ou à execução, através da oposição de embargos à execução (art. 914 do CPC).

### **3. RESULTADOS E DISCUSSÕES**

Os Sistemas Agroindustriais não são capazes de fomentar o seu próprio desenvolvimento sem o necessário aporte de créditos para investimento em suas cadeias produtivas. Inserida neste complexo de operações de beneficiamento,

transformação e processamento de produtos agroindustriais, o agronegócio, e mais precisamente, o pequeno produtor rural, tem o sucesso de sua atividade econômica intimamente ligado à disponibilidade de créditos por parte das instituições financeiras. De acordo com o Censo Agropecuário 2017, dos 5.073.324 estabelecimentos rurais existentes no Brasil, 15% deles obtiveram financiamento de suas atividades<sup>10</sup>, cuja finalidade está indicada na figura a seguir:

**Figura 1:** Quantidade de estabelecimentos rurais que receberam financiamento de suas atividades (IBGE, 2017).



FINALIDADE	INVESTIMENTO	CUSTEIO	MANUTENÇÃO	COMERCIALIZAÇÃO
% (Número de estabelecimentos)	49% (473.195)	38% (369.483)	12% (114.280)	2% (15.468)

**Fonte:** Elaborado pelo autor, 2020.

A agricultura familiar exerce um papel estratégico para a economia brasileira, sendo responsável por 23% de toda a produção agropecuária, em valor equivalente a 107 bilhões de reais<sup>11</sup>. Para além da questão econômica nacional, a importância do pequeno produtor rural está assentada no fato de a sua produção constituir a fonte de renda e de suprimento das famílias brasileiras, de modo que o estímulo ao seu desenvolvimento constitui importante meio de promoção da erradicação da pobreza e da marginalização, e de redução das desigualdades sociais e regionais, que consagram objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil (art. 3º, III, CF/88).

<sup>10</sup> IBGE, Censo Agropecuário 2017.

<sup>11</sup> *Idem.*

Como mecanismo de proteção do pequeno agricultor e sua família, a Constituição Federal estabeleceu a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, verdadeiro direito potestativo, a garantir proteção jurídica ao núcleo familiar básico, atribuindo ao legislador infraconstitucional a delimitação do seu conceito. Embora o ordenamento jurídico brasileiro estabeleça tal proteção à pequena propriedade rural, ele não impede a constituição de hipoteca sobre este bem imóvel com vistas a celebração de contratos de financiamento bancários, cercando essas operações de crédito de garantia.

Não se confundem, pois os institutos da penhora e da hipoteca. Enquanto o primeiro constitui ato processual afeto ao processo de execução por quantia certa previsto no CPC, dependente de determinação judicial, a hipoteca se constitui por vontade das partes em celebração contratual, visando constituir um bem imóvel em garantia, cuja posse continua com o proprietário, mas sujeita a expropriação judicial, na hipótese de inadimplemento contratual. A tabela a seguir traz luz a esta distinção:

**Tabela 1:** Distinção entre os institutos da penhora e hipoteca

<b>CARACTERES INSTITUTOS</b>	<b>CONSTITUIÇÃO</b>	<b>MOMENTO</b>	<b>POSSE DO BEM</b>	<b>EXTINÇÃO</b>
<b>PENHORA</b>	por decisão judicial	no bojo do processo de execução	depositário judicial e, na ausência, com o exequente <sup>12</sup>	pelo pagamento da obrigação e consequente extinção da execução <sup>13</sup>
<b>HIPOTECA</b>	por ato de vontade	na celebração do contrato	permanece com o proprietário	pelo cumprimento da obrigação principal <sup>14</sup>

**Fonte:** Elaborado pelo autor, 2020.

Reconhecida a impenhorabilidade da pequena propriedade rural como matéria de ordem pública, a existência de penhora tendo-a por objeto reclama a declaração de nulidade deste ato processual, seja por iniciativa própria do Juiz (*ex officio*), seja mediante provocação da parte, em exceção de pré-executividade, nos embargos à execução ou ainda por simples petição, demonstrando caracterizar-se o imóvel penhorado em pequena propriedade rural, conforme a delimitação legal.

<sup>12</sup> O inciso III do art. 840 do CPC estabelece que os imóveis rurais sejam depositados em poder do executado mediante caução idônea.

<sup>13</sup> Art. 924, inciso II, CPC.

<sup>14</sup> Art. 1.499, CC.

É importante destacar que, enquanto direito fundamental do homem, a impenhorabilidade da pequena propriedade rural constitui-se em situação jurídica objetiva, cuja função precípua é garantir a dignidade da pessoa humana (SILVA, 2010). Em assim sendo, questão que se levanta é a relativa à possibilidade de o próprio executado optar por dispor do bem. É que, ao sujeitar a pequena propriedade rural à hipoteca, não estaria o produtor rural abrindo mão da garantia legal?

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) já enfrentou esta questão, ainda sob a égide do CPC de 1973, quanto a penhora dos livros, máquinas, ferramentas, utensílios, instrumentos ou outros bens móveis necessários ou úteis ao exercício de qualquer profissão (art. 649, inciso V). Na ocasião, a Corte decidiu que os bens protegidos pela cláusula de impenhorabilidade, neste caso, podem constituir alvo de constrição judicial, haja vista ser lícito ao devedor renunciar à proteção legal por contemplar patrimônio disponível e ter sido indicado à penhora por livre decisão do executado, acarretando renúncia espontânea à proteção legal. (STJ, REsp 1.365.418/SP, rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 04/04/2013).

A mesma Corte já enfrentou o caso específico da possibilidade de renúncia tácita à impenhorabilidade da pequena propriedade rural, e decidiu ser inadmissível, por se tratar de norma de ordem pública, que visa a proteção da entidade familiar, e não do devedor, a sua interpretação há de ser restritiva à hipótese contida na norma (STJ, REsp 1.115.265-RS, Rel. Min. Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 24/04/2012).

Para o enfrentamento do problema proposto no presente trabalho, qual seja, de verificar a possibilidade de a garantia hipotecária nos contratos de financiamento dos Sistemas Agroindustriais constituir violação indireta à proteção constitucional da pequena propriedade rural, faz-se necessário a análise jurisprudencial do tema, colacionando-se os principais julgados que enfrentaram a questão nos órgãos judiciários brasileiros.

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS), no julgamento do Agravo de Instrumento n. 700782662854, reconheceu a impenhorabilidade da pequena propriedade rural dada em hipoteca. No entanto, não deu provimento ao pedido de extinção do gravame do bem imóvel, pelo fato de esse reconhecimento não ter o condão de desconstituir a cláusula já gravada na matrícula do imóvel, persistindo a cláusula hipotecária, subsistindo enquanto não houver a caducidade do

seu registro, que ocorre após o transcurso de 30 (trinta) anos, conforme estabelece o art. 1.485 do CC<sup>15</sup>.

Já com fundamento na indicação espontânea do imóvel como garantia hipotecária, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte (TJRN) reconheceu a hipoteca como exceção à regra da impenhorabilidade da pequena propriedade rural. O Tribunal julgou improcedente a pretensão do apelante de desconstituir a penhora realizada, sob a alegação de a garantia constitucional do direito fundamental à propriedade ser interpretado sob a ótica da boa-fé, de modo que os bens, a princípio impenhoráveis, podem ser penhorados quando é dado em garantia da dívida<sup>16</sup>.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), por sua vez, reconheceu que o oferecimento da pequena propriedade em garantia hipotecária é irrelevante para o reconhecimento de sua impenhorabilidade, não importando em renúncia à impenhorabilidade<sup>17</sup>. A análise desses julgados pode ser assim sistematizada (Tabela 2):

**Tabela 2:** Análise das questões enfrentadas pelos Tribunais

Questões enfrentadas	Reconhecimento da impenhorabilidade da pequena propriedade rural	Reconhecimento da hipoteca como exceção à regra da impenhorabilidade	Irrelevância do oferecimento da garantia para afastar a impenhorabilidade
ÓRGÃO JUDICIÁRIO			
TJRS	X		
TJRN		X	
TJSC			X

**Fonte:** Elaborado pelo autor, 2020.

Dos julgados acima colacionados observa-se que no Brasil ainda é possível se vislumbrar a negação da garantia da impenhorabilidade da pequena propriedade rural, ainda que de modo reflexo, ao se reconhecer a hipoteca como exceção à regra da impenhorabilidade. Ainda que o julgamento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte tenha ocorrido há dez anos, isso não afasta a gravidade dessa interpretação que destoa de uma interpretação dos direitos e garantias fundamentais assentada na máxima efetividade.

<sup>15</sup> TJRS, AI 700782662854RS, Rel. Des. Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Décima Quinta Câmara Cível, julgado em 12/09/2018.

<sup>16</sup> TJRN, AC n. 114351 RN 2009.011435-1, Relator: Juiz Cícero Macêdo (Convocado), 1ª Câmara Cível, julgado em 17/06/2010.

<sup>17</sup> TJSC, AI n. 4014797-06.2019.8.24.0000, Relatora Janice Goulart Garcia Ubialli, 4ª Câmara de Direito Comercial, julgado em 10/09/2019.

Urge assentar que embora ausente no ordenamento jurídico brasileiro qualquer norma que proíba a constituição de hipoteca sobre a pequena propriedade rural, uma interpretação constitucional baseada na máxima efetividade dos direitos e garantias fundamentais, é capaz de fundamentar o seu afastamento, reclamando do Estado ações e políticas públicas capazes de subsidiar a efetivação do direito de propriedade afeto aos pequenos proprietários rurais, fomentando suas atividades e contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do País.

#### **4. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

É certo que a modernização agrícola e o seu conseqüente aumento de produtividade depende de uma política de crédito voltada a subsidiar o processo produtivo das propriedades rurais, hoje entendidas dentro do conceito de Sistemas Agroindustriais, principalmente pelo fato de a exploração delas não se dar mais de maneira isolada. O financiamento de créditos se apresenta em uma etapa anterior à produção propriamente dita (“dentro da porteira”), com o objetivo de alavancar todas as etapas do processo produtivo.

O acesso a essa política de crédito, que tem as instituições financeiras como agentes promotores, está condicionada ao oferecimento de garantias. No caso de financiamento agrícola, a hipoteca das próprias propriedades cumpre esse papel, contornando a capacidade de endividamento dos produtores rurais e vinculando o bem dado em garantia hipotecária para assegurar o recebimento do crédito por parte das instituições financeiras, de maneira preferencial, em uma futura excussão judicial na hipótese de inadimplência.

Embora não exista vedação legal a que a pequena propriedade rural possa figurar como garantia hipotecária, o contrato de financiamento por ela garantido pode ser levado à execução, cuja consequência é a penhora do bem e a consequente adjudicação à instituição financeira credora ou alienação judicial para a satisfação do crédito.

Quanto à penhora sim, há impedimentos constitucional e legal a que a pequena propriedade rural possa ser objeto deste importante ato de constrição do processo de execução. Enquanto a Constituição Federal veda a penhora da pequena propriedade rural para pagamento de débitos decorrente de sua atividade produtiva (art. 5º, inciso XXVI), o Código de Processo Civil a elencou entre os bens



impenhoráveis (art. 833, inciso VIII), cabendo ao Estatuto da Terra (4.504/1964) e à lei que regulamentou os dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária (Lei 8.629/1993) a sua delimitação legal.

Assim, considera-se pequena propriedade o imóvel rural de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento, cabendo ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) através do Sistema Nacional de Cadastro Rural, a caracterização do módulo fiscal para o Município em que fica localizada a propriedade.

O trabalho mostrou que o momento oportuno para arguir a proteção da pequena propriedade rural não é o da celebração do contrato. Isso porque, conforme acima delineado, não há óbice legal que impeça a pequena propriedade rural de figurar como objeto de garantia hipotecária. Isso deve ocorrer no bojo do processo de execução, quando o bem dado em garantia poderá ser penhorado. Revelou ainda que o princípio da autonomia da vontade, que rege as relações privadas, não é capaz de autorizar a possibilidade de renúncia tácita à proteção constitucional da impenhorabilidade da pequena propriedade rural, pelo simples fato de o produtor rural haver oferecido a garantia voluntariamente, por se tratar de norma de ordem pública destinada a garantir a dignidade da pessoa humana e a proteger a entidade familiar.

É aí que a importância do processo de execução se espraia. Para além do seu fim imediato que seria a satisfação do direito do credor, consubstanciado em um título executivo extrajudicial (o contrato de financiamento garantido por hipoteca), a atividade jurisdicional deve buscar assegurar direitos fundamentais e processuais às partes, impedindo a prática de atos que atentem contra os princípios constitucionais e infraconstitucionais informadores do processo. Isso justifica a possibilidade de o Juiz reconhecer de ofício a nulidade de um auto de penhora que tenha por objeto uma pequena propriedade rural.

A oferta da propriedade como garantia hipotecária objetivando acesso a créditos para alavancar o processo produtivo das propriedades rurais é uma realidade que se apresenta no setor agrícola, uma vez que as instituições financeiras necessitam minimizar os riscos decorrentes dessas operações. No entanto, não se pode perder de vista que a exigência de garantia real nesses contratos pode desaguar na perda do bem dado em garantia, em caso de inadimplemento contratual, após o competente processo executivo.

Para contornar esta situação, somente o Estado pode assumir este risco, substituindo o produtor agrícola na oferta dessa garantia. Isso deve ser feito através de políticas públicas voltadas à instituição de um fundo que garanta às instituições financeiras o recebimento do crédito. Ora, é a própria Constituição que impõe esse dever ao Estado ao estatuir que a lei deve dispor sobre os meios de financiar o desenvolvimento da pequena propriedade rural (art. 5º, inciso XXVI, *in fine*).

Vê-se, portanto, que não basta ao Estado proteger a pequena propriedade rural, prevendo normas que delimitem o seu conceito e estabeleça a sua impenhorabilidade. Em um Estado de bem estar social, como é o caso brasileiro, deve-se promover políticas públicas que assegurem a efetividade dos direitos fundamentais estatuídos em sua Constituição.

A produção agrícola, inserida no complexo de relações que integram os Sistemas Agroindustriais, não pode ser relegada ao império do capitalismo clássico, que impõe a obtenção de lucro acima de qualquer coisa, mas amparada por um capitalismo humanitário, que para além da lucratividade pela exploração econômica, busque os interesses da coletividade.

## REFERÊNCIAS

ALVIM, Eduardo Arruda; GRANADO, Daniel Willian; FERREIRA, Eduardo Aranha. **Direito Processual Civil**. 6 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. *E-book*.

ARAÚJO, Massilon J. **Fundamentos de Agronegócios**. 2 ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2007.

BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Teoria Geral dos Direitos Fundamentais *IN* MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 5 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

BRASIL. BNDES. **Pronaf Agroindústria**. Rio de Janeiro, RJ: BNDES, 2020. Disponível em: [https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/produto/pronaf-agroindustria!/ut/p/z1/tZLBbqMwElafZQ8ciU0MG9gbQmloSpSk2WyCL5VtDHgVbGpMsn37GjanVZpVD7VkaTz-rfnnGwMMjgBLchYVMUJJcrLnHH9\\_mW0XSRr7Xrblv Cnc7sP NdhemaJ344DAK4AcrhgDff\\_8LYICZNK2pQU5lwbsXITsjTM9GBw6sVcMdWApJJBOk4dKozoEnIWvSua1WISaJncpeFsOFzUhSuqTSSsii74wWZKjRMIGAnHm-h-x2WUSo64fB1I2oz9yAhgWbeRHjIFx7umMa3295-b-mLdWpXiWrytoipnaFLBU43nRupeL36yuOLSUIDf9jwPHLMB0GUNb6MsySNP JhBh-eAxfvj6jub9EcDe9CrLoaZ76a5itH9EcxmmSBf78yVtE6Cq4Qye3dGcf0wnA4Sz4BeyI0o39gbtPDi8d-VcnRf9-31hSFFrQmpdccc3ptU3XxrTdDwc68HK5T](https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/produto/pronaf-agroindustria!/ut/p/z1/tZLBbqMwElafZQ8ciU0MG9gbQmloSpSk2WyCL5VtDHgVbGpMsn37GjanVZpVD7VkaTz-rfnnGwMMjgBLchYVMUJJcrLnHH9_mW0XSRr7Xrblv Cnc7sP NdhemaJ344DAK4AcrhgDff_8LYICZNK2pQU5lwbsXITsjTM9GBw6sVcMdWApJJBOk4dKozoEnIWvSua1WISaJncpeFsOFzUhSuqTSSsii74wWZKjRMIGAnHm-h-x2WUSo64fB1I2oz9yAhgWbeRHjIFx7umMa3295-b-mLdWpXiWrytoipnaFLBU43nRupeL36yuOLSUIDf9jwPHLMB0GUNb6MsySNP JhBh-eAxfvj6jub9EcDe9CrLoaZ76a5itH9EcxmmSBf78yVtE6Cq4Qye3dGcf0wnA4Sz4BeyI0o39gbtPDi8d-VcnRf9-31hSFFrQmpdccc3ptU3XxrTdDwc68HK5T)

Eaek0qdJ1TbTDvgUdoMVDth-E22I8GivwYW5a1atersuP4t  
Adpm34TozcX0DUGxaRlarkyQf3sH fOIThQ!!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/.  
Acesso em: 02 jul. 2020.

BRASIL. IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Resultados do Censo Agropecuário 2017**. Rio de Janeiro, RJ: IBGE, 2020. Disponível em: [https://censoagro2017.ibge.gov.br/templates/censo\\_agro/resultadosagro/estabelecimentos.html](https://censoagro2017.ibge.gov.br/templates/censo_agro/resultadosagro/estabelecimentos.html). Acesso em: 02 jul. 2020.

BRASIL. IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Resultados do Censo Agropecuário 2017**. Rio de Janeiro, RJ: IBGE, 2020. Disponível em: [https://censos.ibge.gov.br/agro/2017/templates/censo\\_agro/resultadosagro/pdf/agricultura\\_familiar.pdf](https://censos.ibge.gov.br/agro/2017/templates/censo_agro/resultadosagro/pdf/agricultura_familiar.pdf). Acesso em: 29 jul. 2020.

BRASIL. INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Sistema Nacional de Cadastro Rural**. Brasília, DF: INCRA, 2020. Disponível em: [http://www.incra.gov.br/media/docs/indices\\_basicos\\_2013\\_por\\_municipio.pdf](http://www.incra.gov.br/media/docs/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf). Acesso em: 07 jul. 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)] **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, [2018]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 07 jul. 2020.

BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2018]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm). Acesso em: 08 jul. 2020.

BRASIL. **Lei n. 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2019]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L5869impresao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869impresao.htm). Acesso em: 08 jul. 2020.

BRASIL. **Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, [2018]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L8629.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8629.htm). Acesso em: 07 jul. 2020.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, [2019]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm). Acesso em: 10 jul. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3 Turma). **Informativo 572**. A prescrição da pretensão de cobrança da dívida extingue o direito real de hipoteca estipulado para garanti-la. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2015]. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>. Acesso em: 08 jul. 2020.

BRASIL. STJ – Superior Tribunal de Justiça. **Súmula n. 319**. O encargo de depositário de bens penhorados pode ser expressamente recusado. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, [2005]. In Vade Mecum Saraiva. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3ª Turma). **Recurso Especial 1.115.265/RS**. Recurso Especial. Ação Anulatória. Acordo homologado judicialmente. Oferecimento de bem em garantia. Pequena propriedade rural. Impenhorabilidade. Equiparação à garantia real hipotecária. Descabimento. Relator: Min. Sidnei Beneti, 24 de abril de 2012. Disponível em:

<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28%28%22SIDNEI+BENETI%22%29.MIN.%29+E+%28%22TERCEIRA+TURMA%22%29.ORG.&processo=1115265&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 14 mar. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4 Turma). **Recurso Especial 1.365.418/SP**. Recurso Especial – Execução – Embargos à adjudicação – Indicação de bem à penhora pelo devedor – posterior alegação de nulidade ante a impenhorabilidade absoluta (art. 649, V, do CPC) – Afastamento da tese pelas instâncias ordinárias. Insurgência do executado. Relator: Min. Marco Buzzi, 04 de abril de 2013.

Disponível em:

<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=1365418&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>. Acesso em: 14 mar. 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina (4ª Câmara de Direito Comercial). **Agravo de Instrumento n. 4014797-06.2019.8.24.0000**. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE AFASTA ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE IMÓVEL. RECURSO DOS EXECUTADOS. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. IMÓVEL OFERECIDO EM HIPOTECA. IRRELEVÂNCIA. FATO QUE NÃO IMPORTA RENÚNCIA À IMPENHORABILIDADE. INAPLICABILIDADE DO ART. 3º, V, DA LEI N. 8.009/1990. PREVALÊNCIA DO ART. 5º, XXVI, DA CRFB/88. Relatora: Janice Goulart Garcia Ubiali, 10 de setembro de 2019. Disponível em:

[http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=impenhorabilidade%20da%20pequena%20propriedade%20rural&only\\_ementa=&frase=hipoteca&id=AABAg7AAGAAPcX1AAF&categoria=acordao\\_5](http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=impenhorabilidade%20da%20pequena%20propriedade%20rural&only_ementa=&frase=hipoteca&id=AABAg7AAGAAPcX1AAF&categoria=acordao_5). Acesso em: 29 jul. 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte (1 Câmara Cível). **Apelação Cível n. 114351 RN 2009.011435-1**. APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSUAL CIVIL E CONSTITUCIONAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. QUESTÃO UNICAMENTE DE DIREITO. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL DADA EM HIPOTECA. INDICAÇÃO ESPONTÂNEA PELOS DEVEDORES DO IMÓVEL COMO GARANTIA. ART. 5º, XXVI, DA CF. ANÁLISE SOB A ÓTICA DA BOA-FÉ. NORMA CONSTITUCIONAL DE EFICÁCIA CONTIDA. LIMITAÇÃO PELO LEGISLADOR INFRACONSTITUCIONAL. ART. 3º, V, DA LEI 8.009/90. EXCEÇÃO À REGRA DA IMPENHORABILIDADE. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. Relator: Juiz Cícero Macêdo (Convocado), 17 de junho de 2010. Disponível em: <https://tj-rn.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14441962/apelacao-civel-ac-114351-rn-2009011435-1/inteiro-teor-14441963?ref=juris-tabs>. Acesso em: 29 jul. 2020.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (15 Câmara Cível). **Agravo de Instrumento 700782662854RS**. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. RECONHECIMENTO DE IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL DADA EM HIPOTECA. PEDIDO DE EXTINÇÃO DO GRAVAME DO BEM IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. O LEVANTAMENTO DA PENHORA DO IMÓVEL NÃO IMPLICA EXTINÇÃO DA HIPOTECA, QUE CONSTITUI DIREITO REAL SOBRE A COISA DADA EM GARANTIA. ART. 1499 DO CÓDIGO CIVIL. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, 12 de setembro de 2018. Disponível em: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/628710420/agravo-de-instrumento-ai-700782662854-rs/inteiro-teor-628710447?ref=juris-tabs>. Acesso em: 29 jul. 2020.

BATALHA, Mário Otávio; SILVA, Andrea Lago da. Gerenciamento de sistemas agroindustriais: definições, especificidades e correntes metodológicas *IN*: BATALHA, Mário Otávio (Coord.) **Gestão Agroindustrial: GEPAL – Grupo de Estudos e Pesquisas Agroindustriais**. Vol. 1, 3 ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2010. p. 1 – 62.

CALLADO, Antônio André Cunha; CALLADO, Aldo Leonardo Cunha. **Sistemas Agroindustriais** *IN*: AGRONEGÓCIO (Antônio Alves Cunha Callado – org.). 3 ed. São Paulo: Atlas, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro, vol. 4**: Direito das Coisas. 22 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.

FERREIRA, Pinto. **Curso de Direito Agrário**. 3 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 1998.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Novo Curso de Direito Processual Civil, vol. 3**: Execução, Processo nos Tribunais e Meios de Impugnação das Decisões. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2020. *E-book*.

GRECO FILHO, Vicente. **Direito Processual Civil Brasileiro, vol. 3**: Processo de execução e Procedimentos especiais. 22 ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

MEDEIROS, Rosângela Viana Zuza; SCHMIDT, Alice Krämer Iorra. Breve análise da hipoteca como garantia real. **XXIV Encontro Nacional do CONPEDI – UFS**, Aracaju, 2015. Disponível em: <http://conpedi.danielor.info/publicacoes/c178h0tg/aynm5hh3/784IK1oii93TKF6W.pdf>. Acesso em: 29 jul. 2020.

MEGIDO, José Luiz Tejon; XAVIER, Coriolano. **Marketing & agribusiness**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

MENDES, Gilmar Ferreira. O Direito de Propriedade na Constituição de 1988 *IN* MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo

Gonet. **Curso de Direito Constitucional**. 5 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

MEZAROBA, Silvana Fátima; DETONI, Vera Maria Calegari. Proteção à pequena propriedade rural: impenhorabilidade como princípio de ordem pública. **Perspectiva**, Erechim-RS, n. 154, vol. 41, jun. 2017. Disponível em: [http://www.uricer.edu.br/site/pdfs/perspectiva/154\\_621.pdf](http://www.uricer.edu.br/site/pdfs/perspectiva/154_621.pdf). Acesso em: 29 jul. 2020.

NANTES, José Flávio Diniz; SCARPELLI, Moacir. Elementos de gestão na produção rural *IN*: BATALHA, Mário Otávio (Coord.) **Gestão Agroindustrial: GEPAL – Grupo de Estudos e Pesquisas Agroindustriais**. Vol. 1, 3 ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2010. p. 629 – 664.

NUNES JÚNIOR, Flávio Martins Alves. **Curso de Direito Constitucional**. 3 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil, vol. 4**: Posse, Propriedade, Direitos Reais de Fruição, Garantia e Fruição. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

RAMOS, André de Carvalho. **Curso de Direitos Humanos**. 5 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. *E-book*.

RIZZARDO, Arnaldo. **Curso de Direito Agrário**. 1 ed. São Paulo: Editora dos Tribunais, 2013.

SCAFF, Gamaliel Seme. A impenhorabilidade da pequena propriedade rural no Brasil. **Revista Judiciária do Paraná**. Curitiba, ano XIV, n. 18, nov. 2019. Disponível em: [file:///C:/Users/OI%C3%ADvia/Downloads/Revista\\_Judiciaria\\_18\\_-\\_Novembro.pdf](file:///C:/Users/OI%C3%ADvia/Downloads/Revista_Judiciaria_18_-_Novembro.pdf). Acesso em: 29 jul. 2020.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 33 ed., rev. e atual. São Paulo: Malheiros Editores, 2010.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**, vol. 4. 11 ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2019. *E-book*.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil, vol. III**: Execução Forçada (Cumprimento de Sentença e Execução de Títulos Extrajudiciais), Processo nos Tribunais, Recursos e Direito Intertemporal. 47 ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.