



**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
ARTIGO CIENTÍFICO**

**RISCOS E IMPLICAÇÕES JURÍDICAS DO USO DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL
COMO GARANTIA EM CONTRATOS BANCÁRIOS**

ORIENTANDA: MARIA EDUARDA MAGALHÃES DE SENA RODRIGUES

ORIENTADOR: PROF. ERNESTO MARTIM S. DUNCK

GOIÂNIA-GO
2026

MARIA EDUARDA MAGALHÃES DE SENA RODRIGUES

**RISCOS E IMPLICAÇÕES JURÍDICAS DO USO DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL
COMO GARANTIA EM CONTRATOS BANCÁRIOS**

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de
Curso II, da Escola de Direito, Negócios e
Comunicação da Pontifícia Universidade Católica de
Goiás (PUC GOIÁS).

Prof. Orientador: Ernesto Martim S. Dunck

MARIA EDUARDA MAGALHÃES DE SENA RODRIGUES

**RISCOS E IMPLICAÇÕES JURÍDICAS DO USO DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL
COMO GARANTIA EM CONTRATOS BANCÁRIOS**

Data da defesa: 28 de maio de 2026

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Prof. Me Ernesto Martim S. Dunck

Nota

Examinador convidado: Prof. Dr. Frederico Alves Da Silva

Nota

AGRADECIMENTOS

Primeiramente e acima de tudo, a Deus, o autor da minha vida e a base de todas as minhas conquistas. Agradeço por Sua presença constante em cada detalhe, dos maiores aos mais sutis, e por me capacitar em todos os momentos. Sob Sua proteção e bênção, senti-me amada e fortalecida para chegar até aqui; a Ele toda a honra e gratidão por cada porta aberta.

Aos meus pais, pelo amor incondicional e pelo investimento em meu futuro. Obrigada por terem viabilizado a realização da minha formação, oferecendo paciência e carinho nos dias em que o cansaço e o estresse pareciam prevalecer. Sem o apoio de vocês, nada disso seria possível.

Ao meu orientador, Prof. Ms. Ernesto Martim S. Dunck, por aceitar conduzir este trabalho de pesquisa com maestria e dedicação.

Ao professor convidado, Dr. Frederico Alves, pela disponibilidade em participar deste momento tão importante da minha formação.

A todos os meus professores do curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, pela excelência técnica e pelos ensinamentos que moldaram minha visão jurídica e profissional.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	7
 1 O CRÉDITO RURAL E AS GARANTIAS NO SISTEMA BANCÁRIO.....	9
1.1 AS FORMAS DE OBTENÇÃO DO CRÉDITO RURAL.....	9
1.1.1 Definição e tipos de crédito rural.....	9
1.1.2 Cédula de crédito rural e cédula rural pignoratícia e hipotecária.....	10
1.2 A GARANTIA HIPOTECÁRIA E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	11
1.2.1 Conceito e fundamento da garantia hipotecária	11
1.2.2 Conceito e fundamento da alienação fiduciária	12
 2 ABUSIVIDADES NAS RELAÇÕES DE CRÉDITO RURAL.....	13
2.1 A ABUSIVIDADE DE JUROS REMUNERATÓRIOS E MORATÓRIOS E SEUS IMPACTOS	13
2.2 A OCORRÊNCIA DE VENDA CASADA E SEGUROS IMPOSTOS PELA INSTITUIÇÃO	14
2.3 O IMPACTO DAS ABUSIVIDADES NO INADIMPLEMENTO	15
 3 A EXECUÇÃO DO CRÉDITO E A PROTEÇÃO DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL	15
3.1 A EXECUÇÃO DO CRÉDITO E O PAPEL DAS GARANTIAS.....	16
3.1.1 Medidas adotadas pelos credores para satisfazer o crédito inadimplido	16
3.2 A DESCONSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS E A IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL.....	17
3.2.1 Condições e requisitos legais para a aplicação da impenhorabilidade como forma de desconstituir a garantia hipotecária e fiduciária.....	17
 CONCLUSÃO.....	19
REFERÊNCIAS.....	21

RISCOS E IMPLICAÇÕES JURÍDICAS DO USO DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL COMO GARANTIA EM CONTRATOS BANCÁRIOS

Maria Eduarda Magalhães De Sena Rodrigues¹

RESUMO

O presente estudo analisa os riscos e as implicações jurídicas da utilização da pequena propriedade rural como garantia em contratos bancários, com foco nas modalidades de hipoteca e alienação fiduciária. O objetivo geral é investigar como abusividades contratuais, tais como juros excessivos e venda casada de seguros, contribuem para o inadimplemento do produtor rural, resultando em processos de expropriação que podem violar garantias constitucionais. Metodologicamente, a pesquisa classifica-se como aplicada e exploratória, utilizando o método dedutivo e o procedimento de dogmática jurídica por meio de revisão bibliográfica e análise de jurisprudência dos tribunais superiores (STJ e STF). Os resultados pretendidos buscam demonstrar que a impenhorabilidade da pequena propriedade rural, prevista no Art. 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal, deve prevalecer mesmo em casos de oferta voluntária do bem em garantia, desde que respeitados os requisitos de exploração familiar e extensão de até quatro módulos fiscais. Conclui-se que a proteção do patrimônio mínimo do produtor é essencial para a manutenção de sua atividade produtiva e dignidade, demandando medidas judiciais específicas para a anulação de consolidações de propriedade ou embargos à execução.

Palavras-chave: Crédito Rural; Pequena Propriedade Rural; Impenhorabilidade; Alienação Fiduciária; Hipoteca.

ABSTRACT

The present study analyzes the risks and legal implications of using small rural properties as collateral in banking contracts, focusing on mortgage and fiduciary alienation modalities. The general objective is to investigate how contractual abuses (such as excessive interest rates and tied selling of insurance) contribute to the rural producer's default, resulting in expropriation processes that may violate constitutional guarantees. Methodologically, the research is classified as applied and exploratory, utilizing the deductive method and the legal dogmatics procedure through bibliographic review and analysis of superior court jurisprudence (STJ and STF). The intended results seek to demonstrate that the impoundability of small rural property, provided for in Art. 5, item XXVI, of the Federal Constitution, must prevail even in cases of voluntary offering of the asset as collateral, provided that the requirements of family farming and extension of up to four fiscal modules are met. It is concluded that the protection of the producer's minimum assets is essential for maintaining their productive activity and dignity, requiring specific legal measures for the annulment of property consolidations or stay of execution.

Keywords: Rural Credit; Small Rural Property; Impoundability; Fiduciary Alienation; Mortgage

¹ Acadêmica do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, mariaeduardaphs2004@hotmail.com

INTRODUÇÃO

O cenário contemporâneo da agropecuária brasileira revela um setor que, embora seja um dos pilares da economia nacional, exige um aporte constante de recursos financeiros para a manutenção e expansão da produção. Nesse contexto, o produtor rural frequentemente recorre a instituições financeiras em busca de crédito, formalizado por instrumentos como a Cédula de Crédito Rural (CCR) e a Cédula Rural Pignoratícia ou Hipotecária (CRPH). Entretanto, a concessão desses subsídios é condicionada à estipulação de garantias reais, sendo o próprio imóvel rural o bem mais utilizado para assegurar o adimplemento da dívida.

O problema central desta pesquisa surge quando o inadimplemento dessas obrigações (muitas vezes agravado por práticas abusivas das instituições financeiras, como juros moratórios elevados e venda casada de seguros) leva à execução das garantias prestadas. O embate jurídico ocorre entre o direito do credor de satisfazer seu crédito, seja pela via administrativa na alienação fiduciária ou judicial na hipoteca, e a proteção constitucional da pequena propriedade rural.

Questiona-se, portanto, se a garantia de impenhorabilidade prevista no Art. 5º, inciso XXVI da Constituição Federal de 1988 permanece intacta mesmo quando o proprietário oferece o imóvel voluntariamente como garantia hipotecária.

Diante dessa problemática, o presente estudo tem como objetivo geral analisar os riscos e as implicações jurídicas decorrentes do uso da pequena propriedade rural como garantia em contratos bancários, com ênfase na proteção ao patrimônio mínimo do produtor. Para tanto, os objetivos específicos buscam identificar o papel do crédito rural no Brasil, investigar as abusividades contratuais mais comuns e examinar a viabilidade de desconstituição de garantias quando estas incidem sobre bens impenhoráveis.

A justificativa deste trabalho fundamenta-se na relevância social e jurídica do tema, uma vez que inconsistências administrativas podem resultar na perda da fonte de subsistência de famílias rurais, ferindo a função social da propriedade. A pesquisa busca mitigar essas inseguranças, assegurando que o ordenamento jurídico proteja a continuidade da atividade produtiva familiar frente ao poderio econômico bancário.

Metodologicamente, a pesquisa adota uma abordagem aplicada e exploratória, utilizando o método dedutivo para partir de premissas gerais sobre o crédito rural e alcançar conclusões específicas sobre a aplicação das normas de proteção patrimonial. O procedimento consiste em uma dogmática jurídica fundamentada em pesquisa bibliográfica e análise de jurisprudências atualizadas, especialmente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e do Supremo Tribunal Federal (STF), visando compreender a eficácia das medidas judiciais cabíveis para evitar a expropriação indevida.

Para tanto, o trabalho estrutura-se em três seções: a primeira aborda o crédito rural

e as garantias no sistema bancário, com ênfase nas modalidades de cédula de crédito rural, hipoteca e alienação fiduciária; a segunda analisa as principais abusividades contratuais observadas nas relações de crédito rural, como a cobrança de juros excessivos e a imposição de seguros; e a terceira examina a execução do crédito e os mecanismos de proteção da pequena propriedade rural, em especial a impenhorabilidade e as vias processuais cabíveis para a desconstituição das garantias.

1. O CRÉDITO RURAL E AS GARANTIAS NO SISTEMA BANCÁRIO

O crédito rural configura-se como um dos principais instrumentos de fomento à atividade agropecuária no Brasil, desempenhando papel crucial no fortalecimento do setor rural, cuja relevância transcende a esfera econômica, sendo essencial para a sustentação do agronegócio e para o desenvolvimento das diversas regiões do país.

A concessão deste crédito, no entanto, está condicionada a requisitos específicos, que envolvem a exigência de garantias, notadamente de natureza real, tais como a hipoteca e a alienação fiduciária de bens imóveis. Nesse sentido, a análise do crédito rural, bem como das garantias bancárias que lhe são associadas, reveste-se de extrema importância para a compreensão das relações jurídicas subjacentes e das consequências do inadimplemento das obrigações contratuais.

A presente seção tem como objetivo fornecer o fundamento necessário para a análise das abusividades nas relações de crédito rural, enfocando práticas contratuais que, por vezes, impõem condições desproporcionais, comprometendo o cumprimento das obrigações por parte dos produtores rurais.

1.1. AS FORMAS DE OBTENÇÃO DO CRÉDITO RURAL

A concessão de crédito rural no Brasil é regulada por modalidades específicas, conforme estabelecido na Lei nº 4.829/1965 e no Decreto-Lei nº 167/1967. Essas normativas conferem um marco legal para o fomento à atividade agropecuária, definindo as condições e os requisitos para as operações de crédito no setor rural. Dentro desse contexto jurídico, a cédula de crédito rural emerge como um dos principais instrumentos utilizados nas transações que envolvem garantias reais.

Essas cédulas desempenham um papel crucial na formalização das operações, garantindo não apenas a segurança jurídica do crédito, mas também oferecendo um respaldo substancial para ambas as partes envolvidas na transação, tanto para o credor quanto para o devedor, conforme destaca Lutero de Paiva Pereira (2021, p. 30).

1.1.1. Definição e tipos de crédito rural

Dessa forma, dando continuidade à análise da matéria, cumpre destacar que o crédito rural é, por definição, aquele destinado a custear as atividades de produtores rurais, tanto na agricultura quanto na pecuária. A Lei nº 4.829/1965

estabelece as diretrizes para a operação, subdividindo-a em diferentes tipos, de acordo com a finalidade e a etapa do processo produtivo. As modalidades incluem o crédito para custeio, que visa atender às necessidades de financiamento do processo de produção agrícola e pecuária; o crédito para investimento, que se destina à aquisição de bens e equipamentos; e o crédito para comercialização, destinado à venda de produtos rurais.

A subdivisão legal do crédito rural em custeio, investimento e comercialização tem como propósito a adequação dos recursos às necessidades específicas de cada fase da atividade agropecuária. Essa estrutura, regulamentada pelo Manual de Crédito Rural (MCR), visa assegurar uma aplicação eficiente e controlada dos recursos financeiros, oferecendo condições diferenciadas (como prazos e taxas de juros) que atendem de maneira mais apropriada aos objetivos e desafios de cada etapa do processo produtivo.

1.1.2. Cédula de crédito rural e cédula rural pignoratícia e hipotecária

A Cédula de Crédito Rural constitui o principal instrumento jurídico utilizado nas operações mencionadas, visando formalizar a concessão de crédito ao produtor rural, promovendo o resguardo jurídico necessário tanto para o credor quanto para o devedor.

Embora a constituição de garantias não seja obrigatória para a concessão do crédito, as instituições financeiras frequentemente exigem que as referidas sejam oferecidas pelo emitente. Isso ocorre porque as garantias reais conferem ao credor uma forma de segurança adicional, assegurando-lhe a restituição do crédito em caso de inadimplemento por parte do proponente.

A Cédula Rural Pignoratícia (CRP) e a Cédula Rural Hipotecária (CRH) são as principais formas de garantia nas operações de crédito rural. Importante esclarecer que a "cédula" não se restringe à garantia hipotecária, mas configura um título de crédito que a engloba, assim como a Cédula Rural Pignoratícia, que se baseia na garantia de penhor. No caso da CRP, esta envolve a constituição de uma garantia que recai sobre o penhor agrícola/pecuário, como equipamentos agrícolas, veículos, maquinários e semoventes, de modo que o devedor os elenque como garantia para a concessão do crédito.

Em caso de inadimplemento, o credor tem o direito de executar a garantia, podendo tomar posse dos bens móveis e, se necessário, aliená-los para satisfazer a dívida. Essa modalidade de crédito é particularmente útil quando o produtor rural não possui bens imóveis suficientes para oferecer como garantia, mas possui bens móveis

de valor significativo, como é o caso de máquinas agrícolas, que são essenciais para sua atividade.

Por outro lado, a CRH recai sobre bens imóveis, geralmente a propriedade rural do produtor. A hipoteca é uma forma de garantia real que não transfere a propriedade do bem ao credor, mas a torna sujeita à execução em caso de inadimplemento da obrigação. Neste tipo de operação, o devedor mantém a posse e a propriedade do imóvel, mas o bem fica vinculado ao cumprimento da dívida, podendo ser objeto de execução judicial se a obrigação não for cumprida.

A Cédula de Crédito Rural, portanto, tem uma flexibilidade importante ao permitir a escolha entre diferentes tipos de garantias. A possibilidade de o produtor rural optar entre bens móveis (penhor) ou imóveis (hipoteca) como garantia torna o crédito mais acessível e adaptável às suas necessidades e à sua capacidade patrimonial.

1.2. A GARANTIA HIPOTECÁRIA E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

À luz dos elementos previamente abordados, é possível afirmar que embora as operações de crédito rural possam envolver diferentes tipos de garantias, como o penhor, as garantias hipotecária e fiduciária são comuns quando se trata de bens imóveis.

Essas modalidades, embora semelhantes por envolverem a vinculação de imóveis, se distinguem em aspectos essenciais relacionados à titularidade, o que reflete diretamente nas implicações legais e nos procedimentos de execução em caso de inadimplemento.

1.2.1. Conceito e fundamento da garantia hipotecária

A hipoteca é um direito real de garantia, regulamentado pelos artigos 1.473 a 1.488 do Código Civil Brasileiro, que recai sobre bens imóveis, como a propriedade rural do devedor.

Nesta modalidade, não é transferida a titularidade do bem ao credor, mas o vincula à dívida, permitindo que este exija sua venda judicial caso o devedor não liquide a obrigação, frequentemente para tanto, havendo designação de hasta pública por meio de ação de execução. Ademais, essa espécie de garantia requer o registro imobiliário, conforme dispõe o artigo 1.492 do Código Civil.

Em relação ao crédito rural, a hipoteca oferece uma segurança ao credor, pois o imóvel rural, que geralmente tem valor considerável, assegura a liquidação do

crédito em caso de inadimplemento. A execução da hipoteca, entretanto, exige a intervenção judicial, ou seja, o credor precisa ingressar com uma ação para que o imóvel seja alienado judicialmente, a fim de liquidar a dívida.

1.2.2. Conceito e fundamento da alienação fiduciária

A alienação fiduciária, regulada pela Lei nº 9.514/1997, configura-se como uma modalidade de garantia distinta da hipoteca, na qual o devedor transfere ao credor a propriedade resolúvel do bem. Embora a titularidade do imóvel seja transferida ao credor, a posse do bem permanece com o emitente da cédula, que conserva sua utilização e administração durante o período de cumprimento da obrigação. A propriedade será reintegrada ao devedor somente após o adimplemento integral da obrigação.

A principal diferença em relação à hipoteca está no fato de que a alienação fiduciária não exige a intervenção judicial para a consolidação da propriedade. Caso o devedor não cumpra com a obrigação, o credor pode consolidar a propriedade do bem de forma administrativa/extrajudicial (seguindo o procedimento estabelecido no art. 26 da lei nº 9.514/1997), o que confere maior agilidade ao processo de execução da dívida. Esse mecanismo é considerado mais eficaz para o credor, pois permite a satisfação do crédito sem a necessidade de recorrer ao processo judicial.

A alienação fiduciária tem se consolidado como uma das garantias preferidas no crédito rural devido à sua agilidade para os credores, como ressaltado por Leandro Marmo (2023, pg. 37), que destaca sua eficiência na execução do crédito, permitindo uma consolidação administrativa da propriedade em caso de inadimplemento.

Dessa forma, a análise das modalidades de crédito rural e das garantias reais a elas frequentemente associadas não apenas expõe o arcabouço jurídico que fundamenta essas operações, mas também os limites e as vulnerabilidades que podem surgir na prática contratual. Uma vez compreendidos os fundamentos das cédulas rurais, da hipoteca e da alienação fiduciária, são possíveis, no capítulo subsequente, adentrar no exame das principais abusividades presentes nas relações de crédito rural, com destaque para a cobrança de encargos excessivos, a imposição de produtos vinculados e os desequilíbrios contratuais que favorecem o inadimplemento por parte do produtor.

2. ABUSIVIDADES NAS RELAÇÕES DE CRÉDITO RURAL

A compreensão das modalidades de crédito e das garantias reais, expostas no capítulo anterior, permite avançar para a análise crítica das distorções observadas na prática contratual bancária. Embora o crédito rural possua uma função social e econômica de fomento, as relações jurídicas estabelecidas entre instituições financeiras e produtores rurais são, frequentemente, marcadas por um desequilíbrio estrutural.

Esta seção dedica-se a examinar as principais abusividades que comprometem a viabilidade da atividade agropecuária, desde a imposição de encargos financeiros que desrespeitam os limites legais e jurisprudenciais, até a utilização de práticas comerciais coercitivas, como a venda casada de seguros.

Tais irregularidades não operam de forma isolada; ao contrário, criam um efeito cumulativo que onera excessivamente o devedor, revelando-se como o principal fator de inadimplemento e, conseqüentemente, o gatilho para a expropriação da propriedade rural por meio das garantias previamente constituídas.

2.1. A ABUSIVIDADE DE JUROS REMUNERATÓRIOS E MORATÓRIOS E SEUS IMPACTOS

Apesar de o crédito rural ser regido por normas que visam o fortalecimento do setor produtivo, a prática bancária revela, reiteradamente, a imposição de encargos que extrapolam os limites legais. Nas Cédulas de Crédito Rural, a liberdade das instituições financeiras para estipular taxas de juros não é absoluta, encontrando barreiras tanto na legislação específica quanto na consolidada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

No que tange aos juros remuneratórios, que representam a remuneração pelo capital emprestado, o entendimento jurisprudencial consolidado pelo STJ fixou o limite de 12% ao ano. Tal restrição decorre da interpretação de que, no âmbito das cédulas de crédito rural, industrial e comercial, a ausência de uma taxa específica regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) impõe a aplicação do teto legal.

Ademais, quanto aos juros moratórios (aqueles incidentes em razão do atraso no cumprimento da obrigação), a proteção ao produtor rural é ainda mais específica. O Decreto-Lei nº 167/1967, em seu artigo 5º, parágrafo único, estabelece que, em caso de inadimplemento, a taxa de juros de mora é de apenas 1% ao ano. Diferente do que ocorre em outros contratos bancários comuns, onde a mora pode

atingir patamares mais elevados, na cédula rural o legislador buscou preservar a viabilidade da atividade agropecuária mesmo em situações de impontualidade.

Esse entendimento é amplamente ratificado pelos tribunais, a exemplo do decidido pela Quarta Turma do STJ no AgInt no REsp 1619707/PR, que reafirma a incidência estrita da limitação de 1% ao ano para os juros de mora em títulos de crédito rural, dada a especialidade do regramento contido no Decreto-Lei nº 167/1967.

Contudo, observa-se que, na prática das contratações, as instituições financeiras frequentemente desconsideram esses critérios, estipulando nas cédulas juros superiores aos limites legais e jurisprudenciais. Essa conduta gera um desequilíbrio contratual severo, pois a cobrança de encargos excessivos camuflados no contrato eleva o custo da dívida a níveis impagáveis, comprometendo a saúde financeira do produtor e servindo como estopim para o inadimplemento que levará à execução das garantias reais.

2.2. A OCORRÊNCIA DE VENDA CASADA E SEGUROS IMPOSTOS PELA INSTITUIÇÃO

Além das distorções nas taxas de juros, outra prática abusiva recorrente nas relações de crédito rural é a denominada venda casada. Esta se configura quando a concessão do financiamento é condicionada à contratação compulsória de outros produtos ou serviços, notadamente seguros, inseridos de forma automática no bojo da Cédula de Crédito Rural.

Tal prática compromete a liberdade de escolha do produtor e desvirtua a finalidade do crédito, que deve ser integralmente voltado ao fomento da atividade produtiva.

A dinâmica dessa cobrança, na prática bancária, ocorre frequentemente por meio de débitos automáticos realizados diretamente na conta corrente do produtor rural. Tais lançamentos muitas vezes aparecem de forma pulverizada ou mascarada entre as diversas movimentações do extrato bancário, dificultando a identificação imediata do encargo e a compreensão do seu impacto no saldo final. Essa falta de transparência impede que o tomador do crédito exerça um controle efetivo sobre os custos reais da operação, consolidando uma imposição unilateral da instituição financeira.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, por meio do Tema Repetitivo 972, estabelece que, nos contratos bancários, o tomador do crédito não pode ser compelido a contratar seguro com a própria instituição financeira ou com seguradora por ela indicada. Esse entendimento reafirma a liberdade de contratação

e impede que o banco utilize sua posição de superioridade para impor produtos acessórios.

No âmbito regional, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás segue essa diretriz, conforme observado no julgamento da Apelação Cível 5191658-43.2023.8.09.0051, onde se reconheceu que a ausência de faculdade de escolha do segurado caracteriza venda casada, ferindo a boa-fé objetiva e impondo a restituição dos valores indevidamente debitados.

2.3. O IMPACTO DAS ABUSIVIDADES NO INADIMPLEMENTO

A cumulação das práticas abusivas descritas (juros acima dos limites legais e a imposição de seguros) provoca uma elevação indevida e artificial do montante da dívida. No cenário do agronegócio, em que o produtor rural já lida com riscos inerentes e incontrolláveis, como fatores climáticos e variações de mercado, a incidência desses encargos ilegais torna-se o principal catalisador do desequilíbrio financeiro.

Portanto, essas irregularidades contratuais funcionam como a porta de entrada para uma situação crítica de endividamento, facilitando o ingresso de ações de execução por parte das instituições financeiras. O resultado final dessa espiral de débitos indevidos é, invariavelmente, a fragilização da posse e a perda do patrimônio do produtor, em especial dos imóveis rurais oferecidos como garantia nas operações, comprometendo a base de sua subsistência e atividade econômica.

3. A EXECUÇÃO DO CRÉDITO E A PROTEÇÃO DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL

Neste âmbito, com as exacerbadas e indevidas cobranças corroborando diretamente para a ocorrência de eventual inadimplemento do produtor rural, coloca-se em pauta a questão das garantias contratuais ofertadas. Ocorre que, com o descumprimento pecuniário por parte do emitente da cédula, a principal medida adotada pelo credor consiste na busca pela satisfação do crédito mediante a constrição dos bens oferecidos em garantia, em especial imóveis, uma vez que estes garantem com mais efetividade as dívidas.

Desta feita, elencam-se como principais: a garantia hipotecária e a alienação fiduciária.

3.1. A EXECUÇÃO DO CRÉDITO E O PAPEL DAS GARANTIAS

O papel das garantias no sistema de crédito rural é assegurar ao credor que, diante de um risco de inadimplência (muitas vezes potencializado por fatores climáticos ou flutuações de mercado), haja um lastro patrimonial passível de expropriação. No entanto, como discutido anteriormente, quando o contrato está eivado de abusividades, a execução dessas garantias torna-se o desfecho de um processo de endividamento muitas vezes provocado pela própria instituição financeira.

3.1.1. Medidas adotadas pelos credores para satisfazer o crédito inadimplido

Diante do eventual inadimplemento do devedor, a principal medida adotada pelas instituições financeiras para a satisfação do crédito é a busca pela expropriação do patrimônio do produtor rural. Isso ocorre porque, conforme discutido nos capítulos anteriores, o cenário de endividamento gerado por abusividades contratuais e fatores externos retira a liquidez imediata do produtor, restando apenas o patrimônio imobilizado como alvo da pretensão executória.

No caso dos contratos garantidos por hipoteca, modalidade que encontra-se disciplinada pelos artigos 1.473 a 1.488 do Código Civil Brasileiro (Lei n. 10.406/2002), o credor habitualmente recorre à via judicial através de uma ação de execução de título extrajudicial. Nesse rito, a praxe bancária consiste em buscar, inicialmente, a penhora de ativos financeiros e valores em conta. Restando frustradas as tentativas de obtenção de liquidez imediata, o credor avança para a penhora e posterior expropriação do imóvel hipotecado, visando a sua alienação judicial (leilão) para a quitação do débito, por intermédio do Poder Judiciário.

Por outro lado, quando a garantia estipulada é a alienação fiduciária, regida pela Lei n. 9.514/1997, o credor dispõe de um rito mais agressivo e célere. Por se tratar de uma propriedade resolúvel já transferida à instituição financeira, a medida adotada não demanda um processo judicial de execução para a retomada do bem. O credor pode dar início ao procedimento administrativo perante o Cartório de Registro de Imóveis, procedendo à notificação do devedor para purgar a mora e, em caso de silêncio, consolidando a propriedade em seu nome.

Essa modalidade é comumente chamada de “supergarantia”, o que se justifica pela facilidade que o credor possui para a consolidação da propriedade, uma vez que a titularidade do bem já está em seu nome, de acordo com Marmo (2023, p. 37). Essa agilidade administrativa é o que torna a alienação fiduciária a medida mais eficaz na visão das instituições, pois encurta o caminho entre a inadimplência e a expropriação definitiva do imóvel rural.

3.2. A DESCONSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS E A IMPENHORABILIDADE DA PEQUENA PROPRIEDADE RURAL

Elucidados os conceitos e espécies de garantias, cumpre esclarecer acerca de uma das hipóteses de desconstituição das referidas constrições, qual seja, a impenhorabilidade da pequena propriedade rural. Esta proteção jurídica visa paralisar o ímpeto expropriatório dos credores quando o bem em questão representa o mínimo existencial da unidade familiar produtiva.

3.2.1. Condições e requisitos legais para a aplicação da impenhorabilidade como forma de desconstituir a garantia hipotecária e fiduciária

A proteção à pequena propriedade rural transcende a mera garantia patrimonial, erigindo-se como um direito fundamental voltado à preservação da dignidade da pessoa humana e da função social da terra. Em conformidade com o entendimento consolidado nos Tribunais Superiores, a pequena propriedade rural é definida como aquela cuja extensão territorial compreende entre um (1) e quatro (4) módulos fiscais, conforme a métrica estabelecida pela Lei n. 8.629/1993.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXVI, estabelece de forma categórica que a pequena propriedade rural, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva. Este preceito constitucional é complementado pelo artigo 833, inciso VIII, do Código de Processo Civil (CPC/2015), que reforça a natureza especial dessa impenhorabilidade.

O objetivo da norma é garantir a sobrevivência e a continuidade da atividade produtiva familiar, impedindo que o produtor seja despojado do seu único meio de subsistência por dívidas que, como demonstrado, são frequentemente agravadas por cláusulas abusivas.

A aplicação deste instituto para desconstituir garantias reais, como a hipoteca e a alienação fiduciária, exige o preenchimento de requisitos específicos.

Primeiro, o requisito objetivo, referente à dimensão do imóvel (até 4 módulos fiscais). Segundo, o requisito subjetivo, relativo à exploração familiar do bem.

Um dos pilares deste trabalho reside na natureza de ordem pública da proteção conferida à pequena propriedade. O Supremo Tribunal Federal, ao julgar o Tema 961, fixou a tese de que é impenhorável a pequena propriedade rural familiar constituída de mais de um terreno, desde que sejam contínuos e apresentem área

total inferior a quatro módulos fiscais do município de localização. Sob essa ótica constitucional, o fato de o produtor ter oferecido o imóvel voluntariamente em garantia não possui o condão de afastar a proteção legal.

Compreende-se que a autonomia da vontade não pode prevalecer sobre uma norma de envergadura constitucional que visa resguardar não apenas o indivíduo, mas a sobrevivência do núcleo familiar e a própria segurança alimentar, garantindo a incolumidade do patrimônio mesmo diante da pluralidade de matrículas, desde que respeitado o limite espacial e a exploração produtiva.

A invocação da impenhorabilidade da pequena propriedade rural constitui o mecanismo mais eficaz para neutralizar garantias em contratos de crédito rural. Ao desconstituir a constrição sobre o imóvel, assegura-se que a função social da propriedade e o direito à subsistência prevaleçam sobre o direito de crédito, servindo como um contrapeso necessário à sistemática de endividamento e expropriação do pequeno produtor.

Ressalte-se que, mesmo diante de hipoteca, tal proteção pode ser arguida em Embargos à Execução (no prazo de 15 dias após a citação) ou por meio de Exceção de Pré-Executividade. Esta última, por tratar de matéria de ordem pública, pode ser apresentada a qualquer tempo, permitindo a defesa imediata do patrimônio contra constrições indevidas.

Diante da iminência do inadimplemento de obrigações garantidas por alienação fiduciária, e considerando a agressividade do rito expropriatório administrativo, revela-se indispensável o manejo de medidas judiciais preventivas. Nesse contexto, cabe o ingresso de ação declaratória de nulidade de garantia fiduciária cumulada com revisional de contrato, com pedido de tutela de urgência.

O objetivo principal dessa via processual é suspender ou impedir que se concretize a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, fundamentando-se na impenhorabilidade constitucional do imóvel. Assim, busca-se garantir que o produtor não seja privado da posse e da titularidade de seu bem antes que se discuta a validade da garantia à luz da proteção conferida à pequena propriedade rural familiar.

CONCLUSÃO

A presente pesquisa permitiu uma análise profunda sobre o binômio crédito rural e proteção patrimonial, revelando que, embora o financiamento agropecuário seja o motor do setor produtivo brasileiro, ele carrega consigo mecanismos contratuais que, se desvirtuados, põem em risco a sobrevivência do pequeno produtor. Ao longo deste estudo, confirmou-se que a vulnerabilidade do tomador de crédito não é apenas econômica, mas também jurídica, diante da complexidade das garantias reais e do ímpeto expropriatório das instituições financeiras.

No primeiro momento, observou-se que a transição da garantia hipotecária para a alienação fiduciária representou uma mudança de paradigma na segurança dos bancos. A chamada "supergarantia" fiduciária, ao permitir a consolidação da propriedade por via administrativa e extrajudicial, retirou do produtor o tempo de resposta e o crivo judicial imediato, tornando a perda do imóvel um evento célere e agressivo.

Ademais, o estudo demonstrou que o inadimplemento, muitas vezes, não decorre apenas de riscos climáticos ou de mercado, mas é impulsionado por abusividades sistemáticas. A imposição de juros remuneratórios acima do teto de 12% ao ano e moratórios superiores a 1% ao ano nas cédulas rurais, somada à prática ilícita da venda casada de seguros, infla o débito de forma artificial. Essas irregularidades criam um "inadimplemento induzido", onde o custo real da dívida torna-se incompatível com a capacidade produtiva da terra, servindo de gatilho para a execução de garantias sobre bens que deveriam estar protegidos.

O ponto fulcral desta investigação reside na prevalência das garantias constitucionais sobre a autonomia da vontade. Restou demonstrado que a impenhorabilidade da pequena propriedade rural (de até quatro módulos fiscais e trabalhada pela família) possui natureza de ordem pública e caráter de direito fundamental. Conforme a jurisprudência consolidada do STF e do STJ, o fato de o produtor oferecer voluntariamente o bem em garantia, não tem o condão de renunciar à proteção do Art. 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal. O patrimônio mínimo e a dignidade da pessoa humana sobrepõem-se ao direito de crédito, uma vez que a terra representa o meio de subsistência e a função social da propriedade.

Conclui-se, portanto, que o ordenamento jurídico oferece os instrumentos necessários, como as ações declaratórias de nulidade e revisionais com pedidos de tutela de urgência, para paralisar expropriações indevidas.

A proteção da pequena propriedade rural não deve ser vista como um incentivo ao inadimplemento, mas como um freio indispensável contra o desequilíbrio

contratual e a desumanização das relações de crédito no agronegócio. Espera-se que este trabalho contribua para a conscientização de produtores e operadores do Direito sobre a necessidade de uma fiscalização rigorosa dos contratos bancários, garantindo que o fomento ao campo não resulte no desalojamento daqueles que o tornam produtivo.

REFERÊNCIAS

BRASIL. *[Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 27 fev. 2026.

BRASIL. *Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre o crédito rural e dá outras providências*. Brasília, DF, 15 fev. 1967. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0167.htm. Acesso em: 9 set. 2025.

BRASIL. *Lei nº 4.829, de 5 de novembro de 1965. Dispõe sobre o crédito rural e dá outras providências*. Brasília, DF, 6 nov. 1965. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4829.htm. Acesso em: 9 set. 2025.

BRASIL. *Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária*. Brasília, DF, 26 fev. 1993. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm. Acesso em: 27 fev. 2026.

BRASIL. *Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Institui a alienação fiduciária de bens imóveis e dá outras providências*. Brasília, DF, 21 nov. 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 9 set. 2025.

BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil Brasileiro*. Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 8 set. 2025.

BRASIL. *Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil*. Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l13105.htm. Acesso em: 10 set. 2023.

BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.376.644/CE*. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. Quarta Turma. Julgado em: 30 set. 2024. DJe: 03 out. 2024.

BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.619.707/PR*. Relator: Ministro Raul Araújo. Quarta Turma. Julgado em: 16 nov. 2020. DJe: 14 dez. 2020.

BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça. Tema Repetitivo 972: Nos contratos bancários em geral, o consumidor não pode ser compelido a contratar seguro com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada*. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 27 fev. 2026.

BRASIL. *Supremo Tribunal Federal. Tema 961: Impenhorabilidade de propriedade familiar, localizada na zona rural, que não é o único bem imóvel dessa natureza pertencente à família*. ARE 1038507 RG. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br>. Acesso em: 27 fev. 2026.

DINIZ, Débora. *Carta de uma orientadora: sobre pesquisa e escrita acadêmica*. São Paulo: Civilização Brasileira, 2024

GOIÁS. *Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Apelação Cível nº 5191658-43.2023.8.09.0051*. Relatora: Des. Juliana Pereira Diniz Prudente. 8ª Câmara Cível. Goiânia, GO.

MARMO, Leandro. *Alienação fiduciária de bens imóveis: nulidades e aspectos polêmicos e acordo com a Lei 14.711/2023*. São Paulo: Thomson Reuters – Revista dos Tribunais, 2023.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. *Metodologia do trabalho científico*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

PEREIRA, Lutero de Paiva. *Manual jurídico do crédito rural*. 2. ed. Curitiba: Íthala, 2021.