



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

**O CRÉDITO RURAL E A NOVA GARANTIA DE PATRIMÔNIO RURAL
EM AFETAÇÃO**

ORIENTANDO(A): GLÓRIA MENEZES DE JESUS SILVA

ORIENTADORA: Prof^ª. MS. Ysabel del Carmen Barba Balmaceda

GOIÂNIA

2022

GLÓRIA MENEZES DE JESUS SILVA

**O CRÉDITO RURAL E A NOVA GARANTIA DE PATRIMÔNIO RURAL
EM AFETAÇÃO**

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

Profª. Orientadora: Ms. Ysabel del Carmen Barba Balmaceda

**GOIÂNIA
2022**

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
CAPITULO I - A EVOLUÇÃO DO CRÉDITO RURAL	8
1.1 O INICIO DO CRÉDITO RURAL	8
1.2 A IMPORTANCIA DO CRÉDITO RURAL AO PRODUTOR	14
CAPITULO II – PRINCIPAIS GARANTIAS DO CRÉDITO RURAL	17
2.1 GARANTIA HIPOTECÁRIA	17
2.2 GARANTIA PIGNORATÍCIA	19
2.3 GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	22
CAPITULO III – A NOVA GARANTIA DE PATRIMONIO RURAL EM AFETAÇÃO	25
3.1 ORIGEM E CONCEITO DO PATRIMONIO EM AFETAÇÃO	25
3.2 O REGIME DO PATRIMONIO RURAL EM AFETAÇÃO	27
CONCLUSÃO	32
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	34

RESUMO

Esta pesquisa apresenta como tema central o estudo da importância e do desenvolvimento do crédito rural no Brasil e suas principais garantias. Entre elas a mais nova garantia do patrimônio rural em afetação que embora não seja um instituto novo no ordenamento jurídico, este em específico, adveio da nova Lei Agrícola 13.986/2020 inspirado no patrimônio de afetação previsto na Lei de Incorporações Imobiliárias. Para tanto, foi utilizado como método de coleta de dados a pesquisa bibliográfica, a saber: levantamento bibliográfico referente ao conceito, evolução do crédito rural e de suas garantias. A partir das informações contidas, foi possível observar a relevância do agronegócio para a economia brasileira, do crédito rural para fomentação do setor agrícola e das garantias de crédito para resguardar os credores em um ramo tão volátil como o agro.

Palavras-chave: Crédito-rural, Lei agrícola 13.986/2020, Patrimônio rural em Afetação, Garantias de crédito rural, Produtor rural, Agronegócio.

ABSTRACT

Its central theme is the study of the importance and development of rural credit in Brazil and its main guarantees. Among them, the newest guarantee of rural heritage in affectation that, although not an institute in the legal system, this one in particular, came from the new agro law 13.986/2020 inspired by the affectation heritage provided for in the real estate incorporation law. For this purpose, a bibliographic research method was used, namely: bibliographic survey referring to the concept, evolution of rural credit and its guarantees. From the information contained, it was possible to observe the evaluation of Brazilian agribusiness, rural credit to promote the agrarian sector and credit guarantees to protect creditors in a field as volatile as agriculture.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNDES	Banco Nacional do Desenvolvimento
CDA/WA	Certificado de Depósito Agropecuário e Warrant Agropecuário
CDCA	Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio
CIR	Cédula Imobiliária Rural
CMN	Conselho Monetário Nacional
CPR	Cédula de Produto Rural
CPR-F	Cédula de Produto Rural Financeira
CRA	Certificado de Recebíveis do Agronegócio
CREAI	Carteira de Crédito Agrícola e industrial
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
LCA	Letra de Crédito do Agronegócio
PIB	Produto Interno Bruto
PRA	Patrimônio Rural em Afetação
POC	Programa De Operações Conjuntas

PRONAF	Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura familiar
PROSOLO	Programa de Incentivo ao Uso de Corretivos Do Solo
RO	Recurso Obrigatório
RPL	Recurso Próprio Livre
SNCR	Sistema Nacional de Crédito Rural

INTRODUÇÃO

A atividade rural, trata-se de uma atuação que demanda grande capital, sendo assim, o produtor rural para custear ou investir em sua produção, muitas vezes não enxerga outra alternativa além de recorrer a créditos no sistema financeiro. Com isso, em 1936 iniciou-se o processo de institucionalização do crédito rural no Brasil e até hoje é possível verificar a importância deste para o agronegócio, visto que atualmente o agro equivale a 27,5% de participação do PIB (Produto Interno Bruto) brasileiro em 2021, demonstrando a importância das leis agro e sua influência não só no setor, mas também no cenário nacional.

A referida pesquisa foi elaborada em três capítulos e no primeiro é possível verificar o quanto era necessário a institucionalização do crédito rural já em meados de 1936 devido à grande demanda do mercado agrícola da época. Entretanto, houve momentos em que o Brasil deixou de concentrar seus investimentos no setor rural colaborando para uma concentração maior na urbanização e industrialização brasileira, que por outro lado, acarretou em crises de provisão de alimentos que posteriormente começaram a ser solucionadas com a criação do Sistema Nacional de Crédito Rural (SNCR).

O crédito rural são recursos obrigatórios (RO) ou livres (RPL) destinados a fomentar o agronegócio brasileiro, todavia, o setor agropecuário apresenta alguns riscos ao produtor e conseqüentemente aos credores do crédito rural, como por exemplo riscos climáticos que atrapalham a colheita, pragas e entre outros. Por conseguinte, o credor busca se resguardar ao emprestar o recurso, fazendo isso por meio de garantias, sendo as principais garantias reais: hipoteca, penhor, alienação e patrimônio rural em afetação.

O patrimônio em afetação apesar de não ser uma garantia muito conhecida, foi criada em decorrência da crise no mercado imobiliário em 1999 e mais recentemente institucionalizou-se o patrimônio rural em afetação com a lei nº 143.986 de 2020. Essa criação possui o intuito de aumentar a segurança jurídica e

desburocratiza o processo cartorário de um crédito rural, processo esse em que um patrimônio do produtor rural ou parte dele será garantia em CPR (Cédula de Produto Rural) ou CIR (Cédula Imobiliária Rural).

Para a realização da pesquisa foi utilizado métodos científicos para melhor compreensão do tema, além de método dedutivo, pesquisa bibliográfica, estudo crítico de material doutrinário sobre Crédito Rural, lei do agronegócio e artigos publicados em revistas especializadas. A fim de apresentar o contexto histórico, a evolução, as características e riscos do crédito rural e do agronegócio, bem como, as novidades e atualizações trazidas pela nova lei agro, no sentido de gerar enunciados sobre as novas Cédulas do Produtor Rural (CPR), Cédula Imobiliária Rural (CIR) e a nova garantia de Patrimônio Rural em Afetação (PRA).

CAPÍTULO I - A EVOLUÇÃO DO CRÉDITO RURAL

1.1 O INICIO DO CRÉDITO RURAL

Em 14 de novembro de 1936, no governo de Getúlio Vargas, acontecia a Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas do Banco do Brasil, que dava início ao processo de institucionalização do crédito rural no Brasil. Nesta data, deliberava-se a criação da Carteira de Crédito Agrícola e Industrial (CREAI) que em 1937 foi oficializada com a Lei nº 454, de 9 de julho de 1937. A referida lei autorizava o tesouro nacional a subscrever novas ações do Banco do Brasil, até a importância de 100 mil contos de réis, bem como, emitir bônus para financiamento da agricultura e outras indústrias. (FONSECA apud REDIVO 2018, p.61).

As principais finalidades do crédito agrícola conforme explicam Levy e Medeiros (2009 p.1) eram: “a) aquisição de meios de produção, sementes, adubos e matérias-primas para fins industriais; b) aquisição de gado destinado à criação e melhora de rebanhos; c) custeio de entressafra; d) aquisição de máquinas agrícolas ou de reprodutores; e) reforma ou aperfeiçoamento de maquinário.”

Com a criação da CREAI, as operações de crédito rural começaram a se institucionalizar e ficaram sob a responsabilidade do Banco do Brasil, com exceção das operações específicas que cabiam ao Banco do Nordeste do Brasil, Banco de Crédito da Amazônia, Banco Nacional de Crédito Cooperativo e de outros bancos oficiais estaduais. A carteira apresentou forte e favorável atuação na época no que tange a quantidade de crédito aplicado no sistema financeiro, as taxas, prazos e garantias, entretanto os recursos foram insuficientes para alimentar a produção e modernização agrícola da época. (RODRIGUES et al. Apud RAMOS E MARTHA JUNIOR, 2010 p.14).

No período entre 1940 a 1960, pouca importância foi atribuída ao setor rural pelo estado e as políticas de crédito rural no Brasil trouxeram poucos programas destinados a agricultura e ao investimento de renda e emprego, bem como, investimentos em infraestrutura, comunicações, armazenagem e portos. Em contrapartida, as principais políticas dirigiam os recursos dos setores agrícolas aos não agrícolas, o que justifica o desenvolvimento econômico brasileiro naquela época, tendencioso à urbanização e industrialização. (SPOLADOR 2001 p.12).

Este período foi conhecido como processo de industrialização através da substituição das importações. A partir de 1950, especialmente de meados dessa década em diante, ocorreu uma aceleração do desenvolvimento industrial, e é nesse período também que se verificou uma significativa submissão do setor agropecuário ao setor industrial (SZMRECSÁNYI, apud FURSTENAU 1987 p.2).

No final da década de 50, o setor agropecuário estava se tornando um importante mercado para os produtos industrializados no País, primeiramente para os bens de consumo e posteriormente para os bens de produção. Nessa época o setor agropecuário passou a adquirir da indústria nacional os bens de produção e insumos que antes importava, como por exemplo os tratores, máquinas, implementos agrícolas, alguns fertilizantes e de outros insumos. (LESSA apud FURSTENAU 1987 p.3).

Por outro lado, devido aos poucos programas de investimentos destinados à agricultura, verificou-se um período de crises de produtos alimentares e aumentos sucessivos dos preços dos produtos agrícolas, resultando em uma crise de provisão de alimentos em fins de 1959, fator que voltou a se repetir entre 1962 e 1963 resultando em um interesse em se estabelecer uma política agrícola e creditícia, mais consistente. (MEYER et al. apud SPOLADOR. 2001 p.12).

No período posterior, a modernização da agricultura e crescimento da produção industrial com a absorção de máquinas e insumos modernos, tornava crescente a exportação a um custo de produção reduzido tornando o mercado internacional mais competitivo. Com isso tornou-se necessário a criação de

mecanismos que possibilitassem o acesso crescente do setor agropecuário momento em que o Governo implementou o que hoje conhece-se como Crédito Rural através da criação do Sistema Nacional de Crédito Rural (SNCR) em 1965. (FURSTENAU 1987 p.3)

Segundo REIS (2017 p.01)

Diante da mudança na realidade econômica no Brasil da época, o setor rural foi se enfraquecendo em termos relativos e absolutos, sendo que, entre os anos de 1948 e 1970, a atividade agrícola experimentou uma redução de 15% sobre a participação na renda interna do país. Nesse caótico contexto, em novembro de 1965, surgiu o Sistema Nacional de Crédito Rural - SNCR, instituído pela lei 4.829/65.

Com relação a finalidade do SNCR, explicam Ramos e Martha Junior (2010 p.13): “O SNCR tinha como finalidade precípua financiar a produção agrícola, estimular a formação de capital, proporcionar a modernização da agropecuária pela aquisição de insumos modernos e beneficiar principalmente os pequenos e médios produtores.” Sua criação ocorreu principalmente pela forte expansão das taxas de inflação durante as décadas de 1950 a 1960, bem como, pelo efeito do modelo de industrialização adotado pelo Brasil já mencionado anteriormente.

Ainda, segundo REIS (2017 p.01):

O SNCR surgiu com o intuito de criar condições que dessem suporte ao crescimento urbano. Nesse sentido, maior produtividade, menores preços de alimentos e maiores exportações seriam as medidas de sucesso da política, que possuía três componentes de financiamento: crédito de custeio, crédito de investimento e crédito de comercialização.

O programa consistia em promover a mudança na base técnica da agricultura, visando o crescimento da relação agricultura/indústria, com o desenvolvimento de ramos industriais voltados aos meios de produção (insumos, fertilizantes, defensivos, etc.) e aos bens de capital (tratores, implementos, colheitadeiras, equipamentos de irrigação, etc.), bem como ao processamento de produtos agrícolas.

Nesta época o orçamento fiscal da União tornou-se fonte principal de recursos do Sistema nacional de crédito rural e ao mesmo tempo implantou alternativas não inflacionárias de financiamento por meio do depósito a vista, diversificação de fontes de recurso incluindo recurso próprio da instituição financeira, bem como, as aplicações compulsórias que nada mais é que um depósito a vista feito pelo agente financeiro ao Banco do Brasil de depósitos captados de seus clientes. (COELHO apud RAMOS E MARTHA JUNIOR 2010 p.15).

A fim de estimular o financiamento agropecuário, nesta época esteve presente os agentes financeiros: Banco do Brasil, Banco Central, bancos estaduais, bancos regionais de desenvolvimento, bancos privados, caixas econômicas, sociedades de crédito, investimento e financiamento, cooperativas, órgãos de assistência técnica e extensão rural. Também era muito comum nesta época que os grandes produtores pegassem empréstimos no Banco do Brasil e reaplicassem no próprio banco, recebendo rendimentos superiores aos previstos nos contratos de empréstimos. (REIS 2017 p.1).

A carteira de crédito do agronegócio (CREAI) de 1935 e o Sistema Nacional de Crédito Rural (SNCR) de 1965, foram criadas em um contexto diferente do atual agronegócio, fazendo-se necessário sua complementação com novas leis, decretos e programas, a fim de se adequar melhor aos avanços do agronegócio Brasileiro. (BRASIL 2004 p. 2) É possível destacar algumas medidas como marcos importantes na história e evolução do crédito rural, que serão mencionados a seguir:

O crédito rural na década de 1970 trouxe uma política governamental de estímulo a modernização do setor e as exportações trazendo uma situação favorável ao mercado mundial e repercussões no setor agrícola. Nesta fase expandiram a fronteira agrícola através da produção de grãos, em especial a cultura de soja apresenta crescimento célere. Houve também, exigibilidades bancárias, com a resolução do Conselho Monetário Nacional torna obrigatório que os bancos direcionem 10% dos depósitos à vista no sistema bancário para a concessão de crédito ao setor agrícola em 1967. (BRASIL 2004, FURSTENAU 1987, RAMOS E MARTHA JUNIOR 2010).

Entretanto, foi uma fase de agravamento do processo inflacionário e crise fiscal do estado, que segundo Bacha (Apud. RAMOS e MARTHA JUNIOR, 2010, p. 18) se iniciou da seguinte maneira:

Durante a década de 1970, a maior parte dos recursos do crédito eram de fontes sem custos. Isso permitia a concessão de empréstimos à taxa de juros nominal inferior à taxa de inflação, implicando em taxa de juros real negativa. Uma taxa de juros real negativa significa um subsídio ao produtor rural, sendo que ocorre uma transferência de renda do agente que concede o crédito àquele que o toma.

Entre 1980 a 2000, houve também alguns marcos históricos que somaram no desenvolvimento do crédito rural principalmente referente as fontes de recursos. Em 1986 houve a criação da poupança rural como fonte de recurso para os bancos oficiais, que posteriormente em 1999, se tornou responsável por cerca de 79% do financiamento rural, juntamente com o Recurso Obrigatório e o Fundo de Amparo ao Trabalhador Rural (FAT). (BRASIL 2004, SPOLADOR 2001).

Outro grande referência foi a criação do BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social que inicialmente ocupava sua carteira com investimento industrial, mas que em 1991 passou a ocupar grande parte de seus recursos na agropecuária por meio das operações Finame Rural, Programa De Operações Conjuntas (Poc), Programa de Incentivo ao Uso de Corretivos Do Solo (Prosolo) e o Programa de Incentivo à Mecanização, o Resfriamento e ao Transporte Granelizado da Produção de Leite (Proleite). (BRASIL 2004, FURSTENAU 1987, RAMOS E MARTHA JUNIOR 2010, p. 24).

Em 1995 houve o surgimento do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (PRONAF), que tinha a finalidade de fomentar e dar condições de desenvolvimento à agricultura familiar mais em específico o pequeno produtor rural e cooperativas compostas por pequenos produtores. Para isto, é necessário que o produtor comprove possuir renda mínima anual que o configure como pequeno produtor. (LOPES apud BARBOSA 2020 p.31)

Quanto aos valores disponibilizados ao produtor no programa PRONAF, Araújo (apud Gimenes; Gozer at all 2008 p.06) comenta:

O PRONAF [...] destinado aos pequenos agricultores, era limitado a R\$ 5 mil para custeio, R\$ 15 mil para comercialização e R\$ 75 mil para investimento e a iniciativa do governo de destinar recursos do FAT – Fundo do Amparo ao Trabalhador para financiar o PRONAF e do FAE – Fundo Extra Mercado, que são reservas financeiras de empresas estatais.

Em 2021 surgiu a lei nº 10.200 que criava a Cédula de Produto Rural Financeira (CPR-F), que sucedia a CPR cujo intuito anterior era um título de promessa de pagamento futuro de um produto agropecuário. A nova CPRF possui o mesmo intuito, mas agora com a possibilidade de pagar a dívida não mais com produto, e sim com a liquidação física. (REIS 2021 p.106).

Com o progresso da CPR-F, a criação de novas linhas de crédito e a equalização da taxa de juros nominal, entre 2000 a 2005 o volume de crédito cresceu significativamente com 70,8% em relação a década passada, saindo de R\$ 29,7 bilhões e chegando em R\$ 50,8 bilhões. Cinco anos depois o volume de crédito tomado cresceu em mais 148,0%. (BACHA et al. RAMOS E MARTHA JUNIOR 2010 p.31)

Em 2004 através da lei 11.076 foi criado os novos títulos de agronegócio – CDA/WA - Certificado de Depósito Agropecuário e Warrant Agropecuário, CDCA - Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio, LCA - Letra de crédito do agronegócio, CRA - Certificado de Recebíveis do Agronegócio. Em 2005 pela Instrução 144 da Comissão De Valores Mobiliários, houve a criação da nota comercial do agronegócio (NCA). (REIS 2020 p.08)

Em 2019 surgiu a Medida Provisória nº 897/2019 que posteriormente deu início a lei nº 13.986/2020 e traz a criação da Cédula Mobiliária Rural, do Fundo Garantidor Solidário e do Patrimônio Rural em Afetação, além de modificações na CPR (cédula de produto rural) e nos novos títulos de agronegócio. (REIS 2020 p.08)

1.2 A IMPORTANCIA DO CRÉDITO RURAL AO PRODUTOR

O produtor rural de acordo com o Conselho Monetário Nacional (CMN) é classificado em pequeno, médio e grande produtor conforme sua receita anual. Em 2021 os valores de classificação foram atualizados considerando assim, o pequeno produtor como aquele que fatura anualmente R\$ 500.000,00, acima de R\$ 500.000,00 até R\$ 2,4 milhões classifica-se como médio produtor e superior a 2,4 milhões torna-se grande produtor, bem como, conforme resolução da CMN nº 4.883, de 23 de dezembro de 2020 capítulo 1, seção 2, item 4:

é considerado grande produtor rural o beneficiário cujos rendimentos provenientes de atividades não rurais representem mais de 20% (vinte por cento) de sua receita bruta total, independentemente do montante de suas receitas e sem prejuízo da observância das normas estabelecidas nas alíneas "e" e "f".

Desde o pequeno ao grande produtor, é possível observar sua relevância e importância ao abastecimento e economia nacional. De acordo com o Ministério da Agricultura Pecuária e Abastecimento (2020 p.1) a agricultura familiar é constituída de pequenos produtores rurais, pescadores, comunidades tradicionais, assentados da reforma agrária, silvicultores, aquicultores e extrativistas e é a principal responsável pela produção dos alimentos disponibilizados para a população brasileira.

Sobre a agricultura família acrescenta o Ministério de Desenvolvimento Agrário (*apud* Hanauer e Teixeira 2016 p.2):

Segundo o relatório da Organização das Nações Unidas (ONU) "Estado da Alimentação e da Agricultura", a agricultura familiar tem capacidade para colaborar na erradicação da fome mundial e alcançar a segurança alimentar sustentável. No Brasil, a agricultura familiar representa 84% de todas as propriedades rurais do País e emprega pelo menos cinco milhões de famílias.

Dito isto, é possível verificar o quanto a agricultura familiar já estava presente na realidade socioeconômica brasileira na primeira década de 2020. Em 2006 a Lei 11.326, definiu as diretrizes para formulação da Política Nacional da Agricultura Familiar:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se agricultor familiar e empreendedor familiar rural aquele que pratica atividades no meio rural, atendendo, simultaneamente, aos seguintes requisitos:

I - não detenha, a qualquer título, área maior do que 4 (quatro) módulos fiscais;

II - utilize predominantemente mão-de-obra da própria família nas atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento;

III - tenha percentual mínimo da renda familiar originada de atividades econômicas do seu estabelecimento ou empreendimento, na forma definida pelo Poder Executivo; (Redação dada pela Lei nº 12.512, de 2011)

IV - dirija seu estabelecimento ou empreendimento com sua família.

Como política para fortalecimento da agricultura familiar o PRONAF - Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar, no que pese ter sua criação em 1995, somente em 1997 passou a se consolidar como instrumento de desenvolvimento no campo e de geração de emprego. O programa se tornou tão efetivo no agronegócio que no ano safra de 1999/2000 o valor financiado foi de R\$ 6,6 bilhões e recentemente na safra de 2020/2021, a oferta foi de R\$ 33 bilhões em crédito. (CRESOL, 2021, p.1)

Quanto as atividades predominantemente exploradas pelos produtores, aqueles classificados como pequenos e médios, diversificam suas culturas produtivas, relacionados fortemente ao abastecimento nacional, enquanto os grandes produtores atuam em produções de maior escala com produção monocultura, geralmente destinada ao mercado externo, entretanto ainda possui sua parcela de produção destinada ao mercado nacional. (COSTA 2020, p.17)

Com isso, é possível verificar que a agricultura brasileira não se refere apenas ao pequeno e familiar produtor e não tem forças somente no abastecimento interno, como também grandes e internacionais produções (BARBOSA, 2020, p. 17). Ante o exposto, sustenta ROSSI (apud BARBOSA 2020, p.18)

Além do abastecimento interno, o Brasil ainda é um dos maiores exportadores mundiais do complexo soja (grão, farelo e óleo), carnes, açúcar e produtos florestais, destacando-se ainda nas produções de açúcar, café em grãos e suco de laranja, soja em grãos, carne bovina, tabaco e etanol.

Conforme estudo atualizado em 2019 pela Embrapa, a agricultura brasileira é um dos maiores exportadores de produtos agropecuários no mundo, atingindo mais

de 300 tipos de cultivos e atua em quase 200 mercados externos. Também vale ressaltar que em 2019, o PIB do agronegócio alcançou R\$ 1,7 trilhão (ou 23%) do PIB total brasileiro, disto 74% refere-se à atividade agrícola e 26% corresponde a pecuária. (COSTA 2020 p. 21)

Pensando nisso, para que o produtor rural pudesse produzir em grande escala, para fomentar o desenvolvimento agropecuário a modernização do setor e a economia brasileira, em 2002 foi criado como política agrícola o Plano Safra pelo SNCR, quando o governo anunciou a oferta de R\$ 16 bilhões para as linhas de custeio, investimento e comercialização do Pronaf. O plano se inicia em 01 julho de cada ano e finaliza em 31 de junho do ano seguinte, neste período o governo disponibiliza recursos de crédito rural para que o produtor rural financie sua produção. (GOV *apud* SANTANDER p.1, BARBOSA, 2020, p 12)

Atualmente encontra-se vigente o plano safra 2022/2023 em que foi disponibilizado o valor mais alto de recursos ao crédito rural, chegando em R\$ 340,9 bilhões de reais com aumento de 36% em relação ao plano anterior. Esse montante é separado em programas e linhas de custeio e comercialização totalizando R\$ 246,3 bi e investimento totalizando R\$ 94,6 bi. (GOV. 2022 p.1)

Segundo pesquisas no IBGE em 2021 o agronegócio alcançou participação de 27,4% no PIB brasileiro, a maior porcentagem desde 2004, com avanço principalmente no ramo agrícola com 15,88% e recuo ao PIB pecuário em 8,95%. A maior quantidade de produto agrícola produzida foi a cana de açúcar, entretanto a soja se manteve como maior valor de produção chegando a R\$ 341.747.600,00. (CEPEA 2022 p.1)

De acordo com Costa (2020 p.17) a concessão do crédito se dá mediante política de garantias como: penhor agrícola, alienação fiduciária, hipotecas de propriedades, aval, seguro rural ou proteção do preço futuro commodity agropecuária. Entretanto, com a nova lei do agro 13.986/2020 surge novas possibilidades de garantia como o fundo garantidor solidário e principalmente o patrimônio rural em afetação, tema que será aprofundado no próximo capítulo.

CAPÍTULO II - PRINCIPAIS GARANTIAS DO CRÉDITO RURAL

Foi possível observar no capítulo anterior que o crédito rural é de grande importância para que o produtor consiga desenvolver suas atividades, bem como, para o desenvolvimento do agronegócio no país. Entretanto, o setor agropecuário infelizmente apresenta diversos riscos ao produtor, como por exemplo: riscos de eventos climáticos adversos, pragas, doenças de animais e plantas, riscos de mercado que se referem ao preço das commodities, riscos de insuficiência de caixa para cumprir com suas obrigações, entre outros. (GOULART, 2019 p.1)

Partindo deste pressuposto e observando tamanhos riscos, é importante que as instituições financeiras/ credores se resguardem e busquem maior segurança de retorno ao capital investido mediante constituição de títulos e de garantias devidamente aparelhadas em instrumentos próprios a este objetivo. (REIS, 2021, p.447)

Dentre as possíveis garantias existentes, serão abordadas as seguintes e mais importantes: garantia hipotecária, pignoratícia, alienação fiduciária e a nova garantia de patrimônio rural em afetação trazida pela nova lei do agro nº 13.986/2020.

2.1 GARANTIA HIPOTECÁRIA

A hipoteca é um tipo de garantia de bem imóvel (art 1.473 do Código Civil), em que o bem fica vinculado ao pagamento da obrigação. Na hipótese de inadimplemento do credor, ante sua natureza e aspectos, esta é uma das garantias mais efetivas no que tange assegurar ao credor a recebimento de sua obrigação. (REIS, 2021, p.448) Trata-se de garantia real conforme exposto no artigo 1.225 do código civil:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - **a hipoteca** (negrito por mim);

X - a anticrese [...]

Uma das características da hipoteca é a indivisibilidade, visto que a hipoteca subsiste por inteiro sobre a totalidade dos bens gravados, ainda que ocorra o parcial pagamento. Em resumo, isso significa que mesmo havendo pagamento parcial da dívida, em caso de inadimplemento, a obrigação continua a recair sobre a coisa inteira, ou todos os bens dados em garantia. (MONLLOR, 2002, p.19)

Existem dois princípios que regem a hipoteca, sendo eles o princípio da especialização e da publicidade. O primeiro refere-se ao instrumento de crédito, ao qual, deverá especificar as partes, o valor, a espécie da dívida garantia, bem como a descrição dos bens hipotecados. (REIS, 2021, p.450)

Enquanto que, o princípio da publicidade se dá por meio da inscrição da hipoteca no registro de imóveis, pois somente por meio desta, é possível verificar se o bem imóvel está livre de ônus. Vale ressaltar, ainda, que conforme artigo 1.227 do código civil, somente após o devido registro no cartório de imóveis, os direitos reais sobre imóveis são constituídos. (REIS, 2021, p.451)

Outra característica da hipoteca, é que garantia segue o bem, subsistindo mesmo com a alteração do proprietário. Sendo assim, o ônus da hipoteca sobre o imóvel não impede a transferência da propriedade, bem como a transferência da coisa não extingue a garantia real. Por conseguinte, caso uma pessoa queira adquirir um imóvel, cabe a esta, obter a certidão de registro de imóveis e verificar quanto a existência de ônus. (NEVES 2008, p. 202)

Para a validade da hipoteca, alguns requisitos são necessários, são eles: requisito subjetivo, objetivo e formal. O requisito subjetivo a luz do art. 1.420 do Código Civil estabelece que só pode hipotecar aquele que pode alienar, sendo assim,

somente é permitido ao proprietário, entretanto Helena Diniz (apud MONLLOR 2008 p. 28) comenta: “Se, porventura, a hipoteca for constituída por quem não é proprietário, nula ela será, salvo se o devedor estiver de boa-fé, revalidando-se o ónus real se ele adquirir posteriormente a propriedade”.

O requisito formal refere-se a necessidade de um título ou instrumento constitutivo gerador da garantia, assim como menciona Silvio Venosa (apud REIS 2021, p. 453) “não se admite entre nós a chama hipoteca abstrata, existente por si mesmo, independente de qualquer crédito.” Enquanto que, o requisito objetivo já mencionado anteriormente, se refere aos bens que podem ser hipotecados. Conforme o art. 1.473 do Código Civil, são eles:

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

I - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;

II - o domínio direto;

III - o domínio útil;

IV - as estradas de ferro;

V - os recursos naturais a que se refere o art. 1.230, independentemente do solo onde se acham;

VI - os navios;

VII - as aeronaves.

VIII - o direito de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

IX - o direito real de uso; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

X - a propriedade superficiária .

§ 1º A hipoteca dos navios e das aeronaves reger-se-á pelo disposto em lei especial. (Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007)

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos IX e X do caput deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

Quanto ao prazo de vencimento da hipoteca, este deverá estar contido no contrato constitutivo e caso haja necessidade de prorrogação, basta que ambas as partes concordem e solicitem a devida averbação no Cartório de Registro de Imóveis. (REIS, 2021 p.454)

2.2 GARANTIA PIGNORATÍCIA

Penhor é um direito real de garantia outorgada pelo devedor ou por terceiro em seu nome, sobre bem móvel passível de alienação. Ainda, segundo Clóvis

Bevilaqua penhor "é o direito real, que compete ao credor sobre coisa móvel ou mobilizável, suscetível de alienação, que o devedor, ou alguém por ele, entrega, efetivamente, ao mesmo credor, em garantia de débito". (SCHIRATO 2011, p.14)

O instituto do penhor encontra-se disciplinado pelos artigos 1.431 e seguintes do Código Civil, podendo ser constituído por meio de escritura pública ou instrumento particular, bem como conforme a constituição, poderá ser realizado livremente conforme estipulado entre as partes ou imputado aos sujeitos conforme disposição legal. (REIS, 2021, p.460)

Assim como os demais direitos reais de garantia, o penhor também possui como característica a necessidade da publicidade do ato de sua constituição, sendo assim, o instrumento no qual se ajuizou o penhor, deverá ser levado ao cartório e realizado o devido registro, conforme art. 1432 do código civil:

Art. 1.432. O instrumento do penhor deverá ser levado a registro, por qualquer dos contratantes; o do penhor comum será registrado no Cartório de Títulos e Documentos.

Vale destacar que na relação obrigacional que resulte na constituição da garantia real de penhor, são sujeitos da relação o credor e o devedor, entretanto o Código Civil determina direitos e deveres somente ao credor, visto que este ficará na posse do bem empenhado, sendo assim, ao devedor cabe a obrigação que originou a existência da garantia real de penhor. Ambos os direitos e deveres estão previstos nos arts. 1.433 e 1435 do Código Civil e asseguram ao credor a possibilidade de satisfeita a obrigação, ainda que a coisa se perca ou se deteriore. (REIS, 2021, p. 461 e 462)

O art 1.433 do Código civil informa os direitos do credor, entre eles, destaca-se o direito de reter a coisa enquanto o devedor não cumpre com sua obrigação:

Art. 1.433. O credor pignoratício tem direito:

I - à posse da coisa empenhada;

II - à retenção dela, até que o indenizem das despesas devidamente justificadas, que tiver feito, não sendo ocasionadas por culpa sua;

III - ao ressarcimento do prejuízo que houver sofrido por vício da coisa empenhada;

IV - a promover a execução judicial, ou a venda amigável, se lhe permitir expressamente o contrato, ou lhe autorizar o devedor mediante procuração;

V - a apropriar-se dos frutos da coisa empenhada que se encontra em seu poder;

VI - a promover a venda antecipada, mediante prévia autorização judicial, sempre que haja receio fundado de que a coisa empenhada se perca ou deteriore, devendo o preço ser depositado. O dono da coisa empenhada pode impedir a venda antecipada, substituindo-a, ou oferecendo outra garantia real idônea.

O código civil dividiu o penhor em diversas modalidades sendo eles: penhor legal, penhor rural, penhor agrícola, penhor industrial e mercantil, penhor de direitos, penhor de títulos de crédito e penhor de veículos (REIS, 2021, p. 464 a 471).

O penhor rural em específico, disciplinado pela lei 492/37 e código civil de 2002, trata-se de um direito real em garantia que só se constitui após registro em Cartório de Registro de Imóveis e incide sobre bem imóveis de acessão natural, de produção rural. Possui como característica a ausência de tradição, pois o bem permanece com o devedor tendo a posse direta e indireta do bem, enquanto que o credor tem a posse somente indireta podendo verificar e inspecionar o bem empenhado. (BERTAGNOLI, 2015, p.1)

A lei Lei 492/37 dispõe sobre o procedimento de cobrança em se tratando de cédula com penhor rural, permitindo que o credor notifique o devedor por meio do cartório, para que no prazo de 3 dias, torne a obrigação adimplida, caso contrário, será realizado o protesto da cédula, podendo o credor ajuizar a execução judicial. (BERTAGNOLI, 2015, p.1)

Quanto as possibilidades de extinção do penhor, o art 1.436 do Código Civil cita alguns, sendo eles: “extinguindo-se a obrigação, o perecimento da coisa, a renúncia por parte do credor, confundindo-se na mesma pessoa as qualidades de credor e de dono da coisa, dando-se a adjudicação judicial, a remissão ou a venda da coisa empenhada, feita pelo credor ou por ele autorizada. (BRASIL, 2002, p.1)

2.3 GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O instituto da alienação fiduciária surge na década de 60 com a lei nº 4.723 de 14 de julho de 1965. Nesta época priorizava-se principalmente o desenvolvimento industrial brasileiro, entretanto a população não possuía condições financeiras suficientes para adquirir bens de consumo duráveis como eletrodomésticos e automóveis, criando-se assim, a alienação fiduciária com o intuito de movimentar o setor industrial. (LIBERMAN, 2020, p.18)

No entanto, a lei de 1965 apresentou algumas falhas e quatro anos depois surgiu o decreto lei nº 911/1969 tornando o principal instituto regulador da alienação fiduciária estabelecendo principalmente a solução das lides instauradas, como por exemplo o artigo § 6º, que estabelece como único objetivo da alienação o pagamento da dívida, sendo assim, o fiduciário (credor) não pode ficar com o bem para si. (LIBERMAN, 2020, p.19)

Antes de progredir faz-se necessário a compreensão da definição dos negócios jurídicos fiduciários, quanto a isto Chalhub (apud LIBERMAN, 2020, p.20) explica:

“Entende-se por negócio fiduciário o negócio jurídico inominado pelo qual uma pessoa (fiduciante) transmite a propriedade de uma coisa ou a titularidade de um direito a outra (fiduciário), que se obriga a dar-lhe determinada destinação e, cumprido esse encargo, retransmitir a coisa ou o direito ao fiduciante ou a um beneficiário indicado no pacto fiduciário.”

Na alienação fiduciária o credor se torna proprietário da coisa, permanecendo o devedor na posse indireta do bem, diferentemente do penhor e da hipoteca, em que mesmo a coisa sendo dada em garantia, o devedor ainda é proprietário do bem. Significando que caso o devedor não honre com sua dívida, o credor tem o direito de vender o bem para quitar o resto da dívida. (FACHINI, 2020 p.1)

O art 26 e seguintes da lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 tratam da possível inadimplência do devedor. Em resumo, em caso de inadimplemento, o fiduciário (credor) irá requerer a intimação do fiduciante (devedor) por meio do oficial do competente Registro de Imóveis, que deverá no prazo de 15 dias satisfazer a dívida. Vencido o prazo e não satisfeita a dívida, o oficial do Registro de Imóveis irá realizar a transferência do imóvel para o fiduciário por meio de uma nova averbação

na matrícula. O fiduciário irá arcar com o pagamento da transferência e as despesas de cobrança e de intimação feita ao fiduciante. (BRASIL, 1997, p.1)

Ainda conforme expõe a lei nº 9.514 de 1997 (BRASIL, 1997, P.1) “Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.” Vale ressaltar que até a data do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito a preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida. Lembrando que realizada a venda para terceiros mesmo que de valor inferior ao compromisso, ainda sim, considerar-se-á extinta a dívida. (BRASIL, 1997, p.1)

É possível que se tenha alienação fiduciária de bem imóvel e móvel, a lei que regula a primeira já foi mencionada nos parágrafos anteriores, mas quanto a segunda o decreto-lei nº 911, de 1º de outubro de 1969 possui como principal diferença o leilão. Em caso de bens móveis, caso o bem não seja vendido em valor suficiente para pagar a dívida, o credor possui o direito de continuar cobrando o valor restante da dívida ao devedor, bem como, poderá ser vendida a coisa independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial. (FACHINI, 2020 p.1)

Quanto a alienação fiduciária de bens fungíveis de origem agrícola e pecuária a nova lei do agro 13.986/2020 traz a definitiva possibilidade:

“ Art. 5º A CPR admite a constituição de quaisquer dos tipos de garantia previstos na legislação, devendo ser observado o disposto nas normas que as disciplinam, salvo na hipótese de conflito, quando prevalecerá esta Lei.

I - (revogado);

II - (revogado);

III - (revogado).

Parágrafo único. A informação eventualmente prestada pelo emitente sobre a essencialidade dos bens móveis e imóveis dados em garantia fiduciária a sua atividade empresarial deverá constar na cédula a partir do momento de sua emissão.” (NR)

[...]

“Art. 8º

§ 1º A alienação fiduciária de produtos agropecuários e de seus subprodutos poderá recair sobre bens presentes ou futuros, fungíveis ou infungíveis, consumíveis ou não, cuja titularidade pertença ao fiduciante, devedor ou terceiro garantidor, e sujeita-se às disposições previstas na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) , e na legislação especial a respeito do penhor, do penhor rural e do penhor agrícola e mercantil e às disposições sobre a alienação fiduciária de bens infungíveis, em tudo o que não for contrário ao disposto nesta Lei.

§ 2º O beneficiamento ou a transformação dos gêneros agrícolas dados em alienação fiduciária não extinguem o vínculo real que se transfere, automaticamente, para os produtos e subprodutos resultantes de beneficiamento ou transformação. (BRASIL, 2020)

Sendo assim, animais, máquinas, implementos agrícolas, produtos agrícolas de safras anteriores, em formação ou futuras, seus subprodutos e derivados etc, podem ser garantia de alienação fiduciária na CPR, mas vale ressaltar que em caso de bens fungíveis a garantia subsistirá ainda que os bens não possam ser identificados, neste caso, a garantia recairá sobre bens semelhantes de igual gênero, quantidade, qualidade e propriedade e desde que livre de ônus. (REIS, 2020. p.480)

Caso haja inadimplemento nestes casos, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, conforme expõe o decreto lei 911/1969:

Art. 2º No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas. (BRASIL, 1969)

CAPITULO III - A NOVA GARANTIA DE PATRIMONIO RURAL EM AFETAÇÃO

3.1 A ORIGEM E CONCEITO DO PATRIMONIO EM AFETAÇÃO

A regulamentação do regime do patrimônio em afetação, apesar de não ser um instituto novo no ordenamento jurídico pátrio, justificou-se em decorrência da crise no mercado imobiliário em 1999, após uma das maiores construtoras brasileiras Encol S.A Engenharia, Indústria e Comércio decretar falência e resultar em um relatório final de massa falida com 153 mil páginas, dívidas que ainda totalizam 1 bilhão, 4.520 bens vendidos em processos de liquidação, quase 700 obras paralisadas, 23 mil funcionários desempregados e 42 mil clientes sem dinheiro e sem os imóveis que haviam comprado. (ROCHA et al 2016 p.1)

O caso em questão chegou a tamanho fracasso em razão da estratégia de venda adotada pela empresa Encol. Todos os recursos de um empreendimento eram utilizados para financiar novos, o que deixava a empresa sem fluxo de caixa e obrigada a fazer novas vendas para seguir com a administração dos empreendimentos. Na época em questão o país enfrentava uma de suas maiores crises e a empresa não parava de anunciar e vender, chegando a aceitar carros, telefones e outros imóveis. Tal administração foi conhecida por muitos economistas como “bicicleta”. (LEVATI p.1 2012)

Em alguns anos a oferta de apartamentos eram maiores que a capacidade do mercado e como a Encol possuía diversos empreendimentos em construção e sem fluxo de caixa para honrar as dívidas existentes, o resultado foi o conhecido declínio. Com relação as últimas atualizações do caso, informa Vitor Santana (SANTANA p.1 2022) “desde que houve a decretação da falência, já foram pagos aproximadamente R\$ 440 milhões, contando com a parcela atual. Ainda restam 1.972 ex-funcionários para receber outros valores além dos R\$ 25 mil já determinados.”

Com isto ficou evidente no sistema legal a vulnerabilidade daquele que adquiria um imóvel em construção, inclusive correndo possível risco de perda deste. Para solucionar esta problemática o deputado Ayrton Xerez apresentou o projeto de lei nº 2.109/99 que antecedeu a atual lei que normatizou o patrimônio em afetação (lei nº 10.931/2004) trazendo como solução atribuir a cada incorporação o caráter de patrimônio em afetação para que todos os direitos e obrigações do empreendimento ficasse vinculado ao negócio. (MANICA, MOURÃO e VIEIRA 2020 p.88)

A constituição do patrimônio em afetação nos casos de Incorporação Imobiliária destina-se a preservar parte do patrimônio da empresa responsável pela construção para a correta finalidade das operações de Incorporação Imobiliária. Desta maneira, é possível evitar que o incorporador utilize recursos de um dos empreendimentos em outros, preservando o bom andamento da incorporação. Por conseguinte, os recursos necessários à execução da obra (objeto do patrimônio de afetação) deverão ser mantidos em conta de depósito, a ser aberta especificamente para tal fim. (ROCHA et al 2016 p.1)

A teoria tradicional entende como patrimônio aquilo que é único e indivisível, ou seja, todos os bens configuram um patrimônio. Entretanto, a teoria moderna entende a possibilidade de se “fracionar” o bem, destacando do patrimônio geral do titular, bens e direitos para fins específicos ressaltando determinado bem ao credor, sem configurar patrimônio diverso do titular, bem como, romper a teoria tradicional de unidade e indivisibilidade. sendo assim, o patrimônio geral serve como garantia da satisfação de todas as obrigações do seu titular e não está dividido ou destinado a um interesse ou garantia específica. (ALBUQUERQUE, 2021, p.19)

A expressão “afetação” está relacionada com a possibilidade de separar o bem do patrimônio como um todo, por meio da imposição de encargos que vinculam o bem englobado a uma finalidade específica (KUMPEL, 2021 P.1). Quanto ao patrimônio em afetação como um todo, Pontes define da seguinte maneira:

Por meio da afetação patrimonial, determinados ativos ficam inteiramente destinados (afetados) à realização de uma finalidade. Como decorrência, apenas os credores relacionados a essa finalidade podem se valer dos bens que integram o patrimônio de afetação para a satisfação de suas dívidas. Eis o fenômeno da blindagem patrimonial: pessoas estranhas aos negócios do patrimônio de afetação não podem executar os ativos que o integram para satisfazer seus créditos. (PONTES, 2018, p.1)

O patrimônio de afetação, diferente do patrimônio geral, se unifica para cumprir determinada função e atender a unidade subjetiva das relações jurídicas. Sendo assim, a afetação patrimonial impõe um ônus ao bem limitando seu livre uso pelo titular, assegurando que o bem atinja seu objetivo específico sem deixar de fazer parte do patrimônio do titular. Esse ônus garante ao credor preferência a eles outorgada sobre o bem segregado. (ALBUQUERQUE, 2021, p.20)

3.1 O REGIME DO PATRIMONIO RURAL EM AFETAÇÃO

O instituto jurídico do patrimônio rural em afetação (PRA) advindo da lei agro 13.986/2020 art. 7º ao 16º, foi inspirado no patrimônio de afetação previsto na lei de incorporações imobiliárias nº 4.591/1964 e 10.931/2004 apresentadas anteriormente. Conforme a lei agro, a afetação sobre o terreno consiste na separação de parte ou totalidade de um imóvel rural em sua certidão de matrícula, para que sirva de garantia futura em operações por meio de CPR (Cédula de Produto Rural) ou CIR (Cédula Imobiliária Rural) e possui legitimidade para constituir o patrimônio rural em afetação somente o proprietário do imóvel rural. (REIS 2021, p.509)

Sabe-se que o objetivo da lei agro é fomentar o mercado de crédito rural, aumentar a oferta de crédito privado e estrangeiro, simplificar e ampliar o acesso a recursos financeiros aos proprietários de imóveis rurais, mas para que isso fosse colocado em prática seria necessário aumentar a segurança jurídica dessas operações com a criação de garantias mais robustas e menos burocráticas, assim surgiu o PRA. (REIS 2021 p. 508)

Visando a facilidade na operacionalização do PRA, a nova lei agro também trouxe um novo título de crédito chamado Cédula Imobiliária Rural (CIR), que utiliza total ou parte de um imóvel rural como garantia de pagamento ao crédito solicitado a

uma instituição financeira, entretanto, ela deve estar garantida obrigatoriamente por um patrimônio rural em afetação. O PRA garantia da CIR se assemelha bastante com a alienação fiduciária, pois em caso de inadimplência do produtor, o credor pode solicitar a transferência do imóvel para si de maneira extrajudicial seguindo os parâmetros da lei de alienação fiduciária. (GUAZELLI 2021 p.1)

Enquanto que a CPR (Cédula de Produto Rural) não é novidade no sistema jurídico brasileiro e esta nada mais é que a promessa de entrega de um determinado produto rural ao fim do contrato. Entretanto a lei agro incorporou novidades a cédula, entre elas a possibilidade se constituir-se a garantia do PRA sobre esta. Além disso, ampliou o rol daqueles que possuem legitimidade para emití-la, são estes: o produtor rural, pessoa natural ou jurídica, incluindo a pessoa jurídica que não possua caráter exclusivo de produção rural, a cooperativa agropecuária e a associação de produtores rurais. (TONELO, 2020, p.1)

A principal característica do PRA assim como o patrimônio em afetação é a incomunicabilidade, pois é indispensável que os bens afetados fiquem afastados dos efeitos de negócios estranhos ao objeto da afetação, sendo assim, ele não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações. Entretanto, a incomunicabilidade só passa a existir após a vinculação do PRA a uma CPR ou CIR, bem como, após a garantia ter sido vinculada a uma cédula, não poderá ser utilizado para garantir outra obrigação. Vale ressaltar também que o imóvel rural quando estiver afetado não poderá ser objeto de doação, compra e venda, parcelamento ou qualquer outro ato translativo de propriedade. (MANICA, MOURÃO e VIEIRA 2021, p.108)

Quanto as vedações ainda não mencionadas, a lei agro reforça que é proibida a afetação sobre imóvel que já esteja gravado por hipoteca, alienação fiduciária, por outro ônus real ou averbado em sua matrícula qualquer outra informação expressa no art 54 da lei nº 13.097/2015. Também é proibido a constituição de PRA em pequenas propriedades rurais mais específico em área de tamanho inferior ao módulo rural ou a fração mínima de parcelamento. Quanto ao bem de família, este já se caracteriza uma espécie de afetação patrimonial, sendo assim, não cabe nova afetação no mesmo patrimônio. (POLETTI 2021 p.41/42)

Para realizar a constituição do Patrimônio Rural em afetação compreende-se como duas etapas: o registro em cartório e a constituição de CPR ou CIR visto que estas etapas são complementares e necessárias para validação do instituto jurídico. Quanto a etapa de registro em cartório basta que o proprietário do imóvel rural se dirija ao cartório e faça o requerimento, não se fazendo necessário nenhum documento com efeito de escritura. O oficial de registro autuará e protocolará o pedido. (POLETTI 2021 p.43). O inciso I artigo 12 da lei agro 13.986/2000 trata dos documentos comprobatórios:

Art. 12. A solicitação de que trata o art. 11 será instruída com:

I - os documentos comprobatórios:

a) da inscrição do imóvel no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), do domínio do requerente e da inexistência de ônus de qualquer espécie sobre o patrimônio do requerente e o imóvel rural;

b) da inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), nos termos da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 ;

c) da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária do requerente; e

d) da certificação, perante o Sigef/Incra, do georreferenciamento do imóvel em que está sendo constituído o patrimônio rural em afetação;

II - a prova de atos que modifiquem ou limitem a propriedade do imóvel;

III - o memorial de que constem os nomes dos ocupantes e confrontantes com a indicação das respectivas residências;

IV - a planta do imóvel, obtida a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a Anotação de Responsabilidade Técnica, que deverá conter as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional adotada pelo Incra para a certificação do imóvel perante o Sigef/Incra; e

V - as coordenadas dos vértices definidores dos limites do patrimônio afetado, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional adotada pelo Incra para certificação do imóvel perante o Sigef/Incra.

§ 1º Os documentos de que tratam a alínea “c” do inciso I do caput deste artigo compreendem as certidões negativas de débitos fiscais perante as Fazendas Públicas, bem como de distribuição forense e de protestos do proprietário do imóvel, tanto no local de seu domicílio quanto no local do imóvel.

§ 2º No caso de constituição de patrimônio rural em afetação sobre parte do imóvel rural, a fração não afetada deverá atender a todas as obrigações ambientais previstas em lei, inclusive em relação à área afetada.

(BRASIL 2020, p. 1)

Considera-se bens suscetíveis ao PRA e destinados a prestar garantias por meio da emissão de CPR e CIR, todos aqueles previstos no art 7º lei 13.986/2020, são eles: o terreno, as acessões e as benfeitorias nele fixadas, exceto as lavouras, os

bens móveis e os semoventes. Vale ressaltar que o PRA submete-se às regras relativas ao instituto da alienação fiduciária de imóvel de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). (BRASIL 2020. p.1)

O patrimônio rural em afetação como um todo, ou sua fração, é incomunicável após ser vinculado à CIR ou CPR, não integram a massa concursal e não poderá ser atingido pelos efeitos da falência, da recuperação judicial e da insolvência civil do tomador, a fim de garantir maior proteção aos credores, dando-lhes uma garantia de nível maior e de custos menores aos tomadores. (POLETTI 2021 p. 66/67) Entretanto, “a incomunicabilidade não se aplica as obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais do proprietário rural.” (MANICA, MOURÃO e VIEIRA 2020 p. 114)

Contudo, apesar da clareza do preceito, a recuperação judicial é um assunto que nos últimos tempos tem se ajustado aos fatos concretos e a realidade se impõe à norma, como por exemplo decisões recentes do Superior Tribunal De Justiça têm determinado a manutenção do bem na posse do recuperando, no caso de ser ele essencial para o reerguimento da empresa. (POLETTI 2021 p. 67)

AGRAVO INTERNO NO CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BENS ESSENCIAIS À ATIVIDADE EMPRESARIAL. EXCEPCIONAL SUBMISSÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. 1. O credor titular da posição de proprietário fiduciário ou detentor de reserva de domínio de bens móveis ou imóveis não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial (Lei nº 11.101/2005, art. 49, § 3º, ressalvados os casos em que os bens gravados por garantia de alienação fiduciária cumprem função essencial à atividade produtiva da sociedade recuperanda. Precedentes. (BRASIL apud POLETTI 2021 p. 67)

Ainda com relação a pecha da recuperação judicial acrescentam Manica, Mourão e Vieira (2020 p. 113):

conhecendo a realidade jurisprudencial deste ramo jurídico, é sabido que inexistente segurança ou certeza de que a nova legislação será respeitada integralmente, haja vista que várias flexibilizações aos direitos dos credores vêm sendo impostas em favor das recuperadas pelo judiciário, em especial sob o argumento da essencialidade do bem para a manutenção da fonte produtiva [...]

Quanto o cancelamento do PRA a lei não determina um prazo de validade, vigência ou cancelamento fator que demonstra que este poderá ser cancelado a qualquer momento mediante requerimento do proprietário do imóvel, desde que não esteja gravado em cédulas ainda vigentes. A comprovação de cancelamento é emitida por entidade reguladora autorizada pelo Bacen. (REIS 2021 p. 514)

CONCLUSÃO

A partir dos resultados encontrados nesta pesquisa, foi possível compreender a significância e a necessidade do crédito rural ao produtor rural para fomentar suas atividades e a economia nacional, visto que ao realizar um estudo histórico, percebe-se que ao ignorar os investimentos no setor agro, o Brasil passou por períodos de crise de produtores alimentares e aumentos excessivos nos preços dos produtos agrícolas. Hodiernamente com maiores políticas agrícolas e creditícias, chegando ao patamar de um dos maiores exportadores mundiais de soja, bem como, segundo o IBGE, o agronegócio chegou a 27,4% no PIB brasileiro em 2021.

Ao analisar pela ótica do agricultor foram criados incentivos para que este pudesse produzir em grande escala, fomentar o desenvolvimento agropecuário e a economia brasileira, separando os recursos e as taxas para todas as classes de acordo com seu porte, como por exemplo o pequeno e familiar produtor que pode solicitar crédito rural PRONAF com as taxas mais baixas do mercado compatíveis sua renda.

Considerando a relevância do agro para a economia brasileira, a nova lei nº 13.986/2020 transparece a preocupação com o setor e com as partes envolvidas na concessão de crédito, trazendo consigo novas cédulas e novas garantias a serem exploradas. Vale ressaltar que ainda há muito o que se explorar e vivenciar com os novos institutos a fim de verificar sua real efetividade na prática, como por exemplo em casos de recuperação judicial, sem retirar, é claro, o mérito de tais avanços.

Em especial ao patrimônio rural em afetação, foram levantadas algumas hipóteses no projeto de pesquisa, entretanto, estas não foram confirmadas, visto que ao fazer a pesquisa inicial, foram verificadas muitas críticas sobre os riscos assumidos pelo produtor considerando a possibilidade de o credor iniciar uma execução extrajudicial em caso de atraso ao pagamento do crédito. Entretanto, não há que se

falar em um risco novo, visto que a nova lei agro (art 7º § 3º) é clara ao informar que o patrimônio rural em afetação se submete às regras relativas ao instituto da alienação fiduciária de imóvel de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABASTECIMENTO. Ministério da Agricultura Pecuária e. GOV: Agricultura Familiar. Publicado em 26 agosto 2019, Atualizado em 04 maio 2020. Disponível em: [https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/agricultura-familiar/agricultura-familiar-](https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/agricultura-familiar/agricultura-familiar-1)

[1](#). Acesso em 17 maio 2022

ALBUQUERQUE, Anna Sylvia Vitorino de. Patrimônio rural em afetação: novo direito real de garantia?. FGV sistema de bibliotecas. 23 de setembro 2021. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/handle/10438/31454>. Acesso em 13 mar. 2022

BARBOSA. Gabriel Augusto Paiva. *Importância Do Crédito Rural Para A Produção Agropecuária Brasileira. 2020*. Trabalho de Conclusão de Curso, curso de Gestão de Agronegócios, Faculdade de Agronomia e Medicina Veterinária - Universidade de Brasília, Brasília, 2020.

BERTAGNOLI, Renata Nascimento. Direito reais de garantia: breve análise sobre penhor, hipoteca e anticrese. Publicado em 26 de outubro de 2015. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/44020/direitos-reais-de-garantia-breve-analise-sobre-penhor-hipoteca-e-anticrese/2> . Acesso em 29 agosto 2022

BRASIL, Banco do. Revista de política agrícola: *Evolução Histórica do Crédito Rural*. Ano XIII - Nº 4 - Out./Nov./Dez. 2004

BRASIL. DECRETO-LEI Nº 911, DE 1º DE OUTUBRO DE 1969. Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm. Acesso em 27 ago. 2022.

BRASIL. DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO. *Resolução CMN nº 4.883, de 23 de dezembro de 2020*

BRASIL. LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Poder Executivo, Brasília, DF, 20 nov. 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em 28 ago. 2022.

BRASIL. Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020. Institui o Fundo Garantidor Solidário (FGS); dispõe sobre o patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR), a escrituração de títulos de crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas; altera as Leis nos 8.427, de 27 de maio de 1992, 8.929, de 22 de agosto de 1994, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 5.709, de 7 de outubro de 1971, 6.634, de 2 de maio de 1979, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 7.827, de 27 de setembro de 1989, 8.212, de 24 de julho de 1991, 10.169, de 29 de dezembro de 2000, 11.116, de 18 de maio de 2005, 12.810, de 15 de maio de 2013, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 13.576, de 26 de dezembro de 2017, e o Decreto-Lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967; revoga dispositivos das Leis nos 4.728, de 14 de julho de 1965, e 13.476, de 28 de agosto de 2017, e dos Decretos-Leis nos 13, de 18 de julho de 1966; 14, de 29 de julho de 1966; e 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Poder Executivo, Brasília, DF, Publicado em: 07/04/2020, Edição: 67-B, Seção: 1 – Extra, p. 1

CEPEA: *PIB-AGRO/CEPEA: PIB DO AGRO CRESCE EM 8,36% EM 2021; PARTICIPAÇÃO NO PIB BRASILEIRO CHEGA A 27,4%*. Publicado em 16 maç. 2022. Disponível em: <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/releases/pib-agro-cepea-pib-do-agro-cresce-8-36-em-2021-participacao-no-pib-brasileiro-chega-a-27-4.aspx>. Acesso em 28 set 2022

COSTA. WESLEY DE FRANÇA. *Estrutura e Produção do Pequeno e Médio Agricultor no Brasil: Análise do Impacto do Crédito Rural entre 2000 e 2019*. 2020.

Trabalho de Conclusão de Curso Monografia. Curso de Ciências Econômicas - Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 2020.

CRESOL. *Tudo que você precisa saber sobre o Pronaf*. Publicado em 19 agosto 2021. Disponível em: <https://blog.cresol.com.br/tudo-que-voce-precisa-saber-sobre-o-pronaf/>. Acesso em: 17 de maio 2022.

FACHINI, Tiago. *Alienação fiduciária: conceito, exemplo, riscos e vantagens*. Sem data de publicação. Disponível em: <https://www.projuris.com.br/alienacao-fiduciaria/>. Acesso em 28 ago. 2022.

FURSTENAU, Vivian. *A Política de Crédito Rural Na Economia Brasileira Pós 1960. 1987. Pesquisa: Fundação de economia e estatística. Porto Alegre – 1987*

GIMENES, Régio márcio Toesca; GOZER, Isabel Cristina, GIMENES, Fátima Pegorini. *Evolução Do Crédito Rural No Brasil e o Papel Das Cooperativas Agropecuárias No Financiamento Dos Produtores Rurais*. 2008. Grupo de pesquisa: Instituições e Desenvolvimento Social no Agronegócio. UNIPAR – Universidade Paranaense. Umuarama – 2008

GOULART, Bruna. *Saiba os 5 principais riscos da agropecuária e as respectivas estratégias para gerenciá-los*. Publicado em 02 de fevereiro 2019 Disponível em: <http://mulheresemcampo.com.br/noticias/saiba-os-5-principais-riscos-da-agropecuaria-e-as-respectivas-estrategias-para-gerencia-los/#:~:text=OS%20RISCOS%20DE%20PRODU%C3%87%C3%83O,quanto%20a%20qualidade%20da%20produ%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em 10 junho 2022

GOV. *Plano Safra 2022/2023*. Publicado em julho 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/politica-agricola/plano-safra/2022-2023>. Acesso em 12 agosto 2022

GUAZELLI, Advocacia: *Cédula Imobiliária Rural: conheça a nova modalidade de crédito*. Publicado em: 03 mar. 2021. Disponível em:

<https://www.guazelladvocacia.com.br/cedula-imobiliaria-rural-conheca-a-nova-modalidade-de-credito/> Acesso em 03 set 2022

HANAUER, Luana dos Santos; TEIXEIRA, Olívio Alberto. *A Importância Do Crédito Rural (Pronaf) No Desenvolvimento Da Agricultura Familiar No Território Rural Da Produção/Rs*. Grupo de pesquisa: Área IV – Desenvolvimento Econômico e Instituições. 2016

KUMPEL, Vitor Frederico. Patrimônio de afetação e a cédula imobiliária rural. Publicado em 17 nov. 2021 Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/354999/patrimonio-de-afetacao-e-a-cedula-imobiliaria-rural> Acesso em 02 set. 2022

LEVATI, Denis Willian. *O caso Encol - A grande lição para o mercado imobiliário*. 2012. Disponível em: <https://marketingimob.com/2012/02/o-caso-encol-grande-licao-para-o.html> Acesso em 01 nov. 2022

LEVY, Maria Barbara; MEDEIROS, Paulo de Tarso. *FGV: Verbetes Banco do Brasil*. Disponível em: <http://www.fgv.br/cpdoc/acervo/dicionarios/verbete-tematico/banco-do-brasil-1>. Acesso em 12 maio 2022.

MANICA, Alexandre; MOURÃO, Pablo; VIEIRA, Lucas. *Lei Do Agro, Nova CPR, Patrimônio Rural em Afetação e Cédula Imobiliária Rural*. 1º edição. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2020

MONLLOR, Gustavo Palmquist. *A HIPOTECA*. 2002. Trabalho de Conclusão de Curso Monografia. Curso de Direito - Universidade Federal do Paraná, Paraná, 2002.

NEVES, José Roberto de Castro. *As Garantias do Cumprimento da Obrigação*. Revista da Emerj, v.11, nº 44, 2008.

RAMOS, Simone Yuri; MARTHA JUNIOR, Geraldo Bueno. *Evolução da Política de Crédito Rural Brasileira*. 2010. Disponível em: <https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/item/77790/1/doc-292.pdf>. Acesso em 13 de abril 2022

REDIVO, André da Silva. *A Carteira De Crédito Agrícola e Industrial (Creai) e o Modelo de Financiamento Do Estado Desenvolvimentista No Brasil Entre 1937 E 1969*. 2018. Tese (Doutorado em Economia) - Faculdade de Ciências Econômicas da UFRGS. Porto Alegre – 2018

REIS, Marcus. *Crédito Rural*. 2º edição. Rio de Janeiro: Editora forense, 2021.

REIS, Marcus. *Histórico e evolução do crédito rural brasileiro. Da colônia extrativista aos modernos títulos e mecanismos de financiamento e comercialização da produção agrícola*. 11 de maio 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/258621/historico-e-evolucao-do-credito-rural-brasileiro--da-colonia-extrativista-aos-modernos-titulos-e-mecanismos-de-financiamento-e-comercializacao-da-producao-agricola>. Acesso em: 13/05/2022

ROCHA, Ana Carla de Paiva; GABRIEL, Caio Cezar Lazare; SULINA, Vanessa; PAULA, Jefferson de; CURTI, Kaue Almeida Curti, OLIVEIRA, Nathalia Gomes de. *Patrimônio De Afetação: O Caso Encol*. Publicado em 21 mar. 2016. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/47503/patrimonio-de-afetacao-o-caso-encol> Acesso em 01 set. 2022

SANTANA. Vitor. *Caso construtora Encol: juíza determina pagamento de R\$ 210 milhões a ex-funcionários*. 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/go/goias/noticia/2022/10/27/caso-construtora-encol-juiza-determina-pagamento-de-r-210-milhoes-a-ex-funcionarios.ghtml> Acesso em 01/11/2022

SPOLADOR. Humberto Francisco Silva. *Reflexões sobre a experiência brasileira de financiamento da agricultura*. Dissertação (Mestrado em Ciências, área de concentração: Economia Aplicada) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

POLETTI, Claudinei Antônio. *A nova Lei do Agro. Comentários a lei nº 13.986/2020 nas questões do agronegócio* 1ª ed. 2 Tir. Campo Grande: Contemplar, 2022. Editora Contemplar, 2022

PONTES, Sergio. *Entenda o que é Patrimônio de Afetação*. Publicado em 2018. Disponível em: <https://sergiopontes.jusbrasil.com.br/artigos/651283871/entenda-o-que-e-patrimonio-de-afetacao> .Acesso em 01 set. 2022

TONELLO, Leonardo. *Lei do Agro – vantagens do patrimônio rural em afetação se comparado à alienação fiduciária em garantia normalmente utilizada no agronegócio*. Publicado em 22 abr. 2020. Disponível em: <https://fplaw.com.br/?p=33773>. Acesso em 01 set 2022