

FABIANA VIEIRA ARAGÃO
GEOVANA BELINO FREIRE

**PEQUENA PROPRIEDADE RURAL OFERTADA COMO GARANTIA FIDUCIÁRIA:
ANÁLISE DA RELAÇÃO ENTRE A PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL E A
AUTONOMIA DA VONTADE**

Ji-Paraná

2024

FABIANA VIEIRA ARAGÃO
GEOVANA BELINO FREIRE

**PEQUENA PROPRIEDADE RURAL OFERTADA COMO GARANTIA FIDUCIÁRIA:
ANÁLISE DA RELAÇÃO ENTRE A PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL E A
AUTONOMIA DA VONTADE**

Artigo científico apresentado ao Centro universitário São Lucas Ji-Paraná, para obtenção de grau na disciplina Trabalho de Conclusão de Curso II, no curso Bacharelado em Direito.

Prof. Orientador: Adriano Henrique Coelho

A659p

Aragão, Fabiana Vieira

Pequena propriedade rural ofertada como garantia fiduciária: análise da relação entre a proteção constitucional e a autonomia da vontade / Fabiana Vieira Aragão, Geovana Belino Freire. Ji-Paraná: Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná- UniSL, 2024.
34 p.

Artigo Científico (graduação) - Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná- UniSL, Direito, Ji-Paraná, 2024.

Orientador: Prof. Adriano Henrique Coelho
1. Pequena propriedade rural. 2. Alienação fiduciária. 3. Proteção constitucional. 4. Autonomia privada. 5. Crédito rural. I. Coelho, Adriano Henrique. II. Freire, Geovana Belino. III. Pequena propriedade rural ofertada como garantia fiduciária: análise da relação entre a proteção constitucional e a autonomia da vontade. IV. Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná- UniSL.

CDU: 347.2

Ficha catalográfica elaborada pelo bibliotecário José Fernando S Magalhães
CRB 11/1091

**PEQUENA PROPRIEDADE RURAL OFERTADA COMO GARANTIA FIDUCIÁRIA:
ANÁLISE DA RELAÇÃO ENTRE A PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL E A
AUTONOMIA DA VONTADE**

Fabiana Vieira Aragão¹

Geovana Belino Freire²

Adriano Henrique Coelho³

Resumo: Este trabalho investiga a viabilidade jurídica do uso da pequena propriedade rural (PPR) como garantia fiduciária, considerando o conflito entre sua proteção constitucional e a autonomia do produtor. A pesquisa tem como objetivo avaliar se a alienação fiduciária pode ser aplicada à PPR sem comprometer a subsistência familiar garantida pela Constituição. Metodologicamente, o estudo baseia-se em revisão bibliográfica e análise de jurisprudência, com foco nas normas que protegem a PPR e nos princípios contratuais da autonomia privada e da boa-fé. Os resultados indicam que a alienação fiduciária proporciona maior segurança ao crédito rural, mas exige limitações para preservar o direito à moradia e subsistência. Conclui-se pela viabilidade de um regime especial de alienação fiduciária, com limites à execução e alternativas menos gravosas ao produtor. Tais medidas fortalecem o acesso ao crédito, incentivando o desenvolvimento rural e respeitando os direitos constitucionais.

Palavras-Chave: Pequena propriedade rural. Alienação fiduciária. Proteção constitucional. Autonomia privada. Crédito rural.

**SMALL RURAL PROPERTY USED AS FIDUCIARY SECURITY: ANALYSIS OF
THE RELATIONSHIP BETWEEN CONSTITUTIONAL PROTECTION AND
FREEDOM OF CONTRACT**

Abstract: This paper examines the legal feasibility of using small rural properties (SRPs) as fiduciary security, considering the conflict between their constitutional

¹ Aluno do Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná.

² Aluna do Centro Universitário São Lucas Ji-Paraná.

³ Professor Orientador, E-mail:

protection and the producer's autonomy. The research aims to assess whether fiduciary alienation can be applied to SRPs without compromising the family subsistence guaranteed by the Constitution. Methodologically, the study is based on a bibliographic review and jurisprudential analysis, focusing on the statutes that protect SRPs and on contractual principles such as private autonomy and good faith. The findings indicate that while fiduciary alienation provides greater security for rural credit, it necessitates limitations to preserve the rights to housing and subsistence. The study concludes that a special regime for fiduciary alienation is viable, incorporating execution limits and offering less burdensome alternatives for producers. Such measures enhance access to credit, promote rural development, and uphold constitutional rights.

Keywords: Small rural property. Fiduciary alienation. Constitutional protection. Private autonomy. Rural credit.

1. INTRODUÇÃO

A pequena propriedade rural, pilar fundamental do agronegócio em diversos países, enfrenta historicamente o desafio do acesso ao crédito. Uma alternativa relevante para facilitar esse acesso é a utilização da pequena propriedade rural como garantia fiduciária. Esse instituto jurídico, já consolidado no sistema legal, permite ao devedor transferir temporariamente a propriedade do bem ao credor, mantendo o direito de reaquisição mediante o pagamento da dívida.

No contexto rural, a garantia fiduciária surge como uma modalidade viável para o financiamento agrícola, diferenciando-se de outras formas de garantia, como a hipoteca. Ela possibilita que o produtor rural continue utilizando o bem enquanto o oferece como garantia, oferecendo mais segurança ao credor e ampliando o acesso ao crédito para os pequenos produtores.

A demanda crescente por crédito no agronegócio reflete a necessidade de recursos financeiros para que os pequenos produtores ampliem suas operações e aumentem sua produtividade. Ao vincular a propriedade rural ao financiamento, a garantia fiduciária reduz os riscos para os credores, viabilizando empréstimos em condições mais acessíveis e flexíveis para os proprietários rurais.

Entretanto, o uso da pequena propriedade rural como garantia fiduciária levanta importantes questões jurídicas. Existe um conflito entre a proteção constitucional, que assegura a impenhorabilidade da pequena propriedade rural destinada à subsistência familiar, e a autonomia privada que permite sua utilização como garantia. Assim, o estudo propõe avaliar a viabilidade e os limites dessa modalidade, de forma a garantir segurança tanto ao credor quanto ao pequeno produtor.

Com base em revisão bibliográfica e análise jurisprudencial, esta pesquisa busca compreender como a pequena propriedade rural pode ser utilizada como garantia fiduciária sem comprometer os direitos constitucionais, promovendo o desenvolvimento sustentável do agronegócio e o acesso ao crédito nas áreas rurais.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1. A Pequena Propriedade Rural e sua Proteção Constitucional

A pequena propriedade rural (PPR) desempenha um papel essencial na agricultura familiar brasileira, sendo responsável por uma parcela significativa da produção de alimentos e pela manutenção de milhões de famílias no campo.

Dada sua relevância social e econômica, o ordenamento jurídico brasileiro confere diversas proteções à PPR, especialmente no que tange à impenhorabilidade do imóvel destinado à subsistência familiar.

A Constituição Federal de 1988 e outras legislações específicas asseguram mecanismos para evitar que dívidas comprometam o sustento das famílias rurais, uma preocupação fundamental no contexto da vulnerabilidade econômica dessas famílias.

A legislação brasileira infraconstitucional, em especial o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e a Lei da Reforma Agrária (Lei nº 8.269/1993), estabelece critérios para o reconhecimento de uma propriedade como pequena propriedade rural, quais sejam:

- a) A propriedade deve ser destinada à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, conduzida diretamente pelo agricultor e sua família, visando sua própria subsistência;
- b) A área total do imóvel não pode ultrapassar quatro módulos fiscais, conforme estabelecido para o município em que se encontra localizado.

O módulo fiscal, unidade de medida agrária, é estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e varia de acordo com as características predominantes da região, como o tipo de solo, relevo e clima. Isso explica a diferença de valores entre os municípios, tornando o conceito adaptável à realidade agrária de cada local.⁴

Esse conceito é crucial para entender a proteção especial conferida à PPR, que desempenha um papel significativo na promoção da justiça social e no desenvolvimento rural sustentável.

A Constituição Federal de 1988, no art. 5º, inciso XXVI, dispõe que:

A pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento (BRASIL, 1988).

Essa proteção visa garantir a subsistência das famílias rurais, evitando que dívidas resultantes da própria atividade agrícola levem à perda de seu principal meio de sustento.

Além disso, a agricultura familiar ocupa um espaço fundamental no cenário agropecuário brasileiro, abrangendo 80,9 milhões de hectares, ou cerca de 23% da área total destinada à produção rural no país. De acordo com o Censo Agropecuário de 2017, 77% das propriedades agrícolas brasileiras pertencem ao setor familiar, correspondendo a cerca de 3,9 milhões de estabelecimentos (IBGE, 2017).

Essa ampla representatividade reflete o papel da agricultura familiar na promoção da segurança alimentar e no desenvolvimento rural, prevenindo a concentração fundiária e garantindo que dívidas da atividade produtiva não comprometam a subsistência dessas famílias.

Neste sentido, o art. 833, inciso VIII, do Código de Processo Civil (CPC) reforça essa proteção ao prever que são impenhoráveis “a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família” (BRASIL, 2015). Essa disposição

⁴ A classificação é definida pela Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, alterada pela Lei nº 13.465 de 2017, e considera o módulo fiscal, que varia de acordo com cada município. O módulo fiscal é um dos Índices Básicos Cadastrais utilizados pelo Incra para fixar por município parâmetros de caracterização e classificação do imóvel rural de acordo com a sua dimensão e disposição regional. Os atuais índices foram definidos pelo Incra por meio da Instrução Especial nº 5 de 2022.

é uma extensão prática do que está previsto na Constituição, garantindo que a proteção seja efetivamente aplicada em situações de litígio.

Decisões judiciais têm consolidado o entendimento de que cabe ao devedor o ônus de provar que sua propriedade atende aos requisitos legais para ser considerada impenhorável.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ), por exemplo, no Recurso Especial (REsp) nº 1843846/MG, relatado pela Ministra Nancy Andrighi e julgado em 02/02/2021, reafirmou que é responsabilidade do devedor demonstrar que a pequena propriedade rural é explorada pela família para fins de reconhecimento da impenhorabilidade (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2021).

Essa decisão esclarece que o devedor deve comprovar que o imóvel é explorado pela família para subsistência, conforme previsto no art. 833, inciso VIII, do CPC. O tribunal entendeu que não há presunção automática de que a propriedade é usada para esse fim, sendo o ônus da prova responsabilidade do executado.

A Ministra Nancy Andrighi, enfatizou que o objetivo dessa regra é proteger a subsistência familiar, mas que cabe ao devedor demonstrar a efetiva exploração familiar da terra para usufruir da impenhorabilidade.

Outro exemplo relevante é o REsp de nº 1913234/SP, onde o STJ também decidiu que o ônus de provar a impenhorabilidade da PPR recai sobre o devedor, que deve comprovar que a propriedade é pequena e explorada pela família para a própria sobrevivência (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2023).

Essa decisão, fixada por maioria de votos, resolveu a questão sobre quem deveria apresentar provas acerca da situação do imóvel: o devedor, como entendia a Terceira Turma, ou o credor, conforme a Quarta Turma.

A ministra Nancy Andrighi, relatora, argumentou que é mais simples para o devedor comprovar que a propriedade é explorada pela família, pois ele, como proprietário, tem acesso direto ao imóvel e às atividades desenvolvidas no local.

As jurisprudências dos tribunais superiores reforçam a necessidade de equilibrar a proteção da pequena propriedade rural com a responsabilidade do devedor nos litígios, sublinhando a importância da apresentação das provas necessárias para a efetiva aplicação da impenhorabilidade.

Essa exigência visa garantir que a proteção legal cumpra seu propósito de assegurar a subsistência da família rural, evitando que dívidas comprometam seu

principal meio de sustento, ao mesmo tempo em que garante a eficácia e a justiça na aplicação das normas de proteção à pequena propriedade rural.

2.2. Alienação Fiduciária: Conceito e Aplicações no Direito Brasileiro.

Alienação fiduciária é uma modalidade de garantia em que o devedor transfere ao credor a propriedade resolúvel de um bem, como forma de garantir o cumprimento de uma obrigação. Ou seja, a titularidade do bem é transferida ao credor até que o devedor quite o débito. A posse do bem, no entanto, permanece com o devedor.

A principal característica dessa transferência de propriedade é que ela é temporária e condicionada ao pagamento da dívida. Uma vez que o devedor cumpre sua obrigação, a propriedade do bem retorna ao seu domínio. Caso contrário, o credor pode consolidar a propriedade em seu nome e alienar o bem para satisfazer o crédito.

A origem da alienação fiduciária, surge no Direito Romano, especificamente da *Fidúcia Romana*, que consistia em um acordo consensual entre as partes, baseado em valores como a moral e ética, honestidade e confiança. Neste sentido, o credor transferia a propriedade de um bem ao fiduciário, com a obrigação de que este devolvesse o bem ou lhe desse uma destinação específica, conforme estabelecido no acordo.

Segundo Maria Helena Diniz (2024, p. 654), “no direito romano já se conhecia o negócio fiduciário sob as figuras da *fiducia cum amico* e da *fiducia cum creditore*”

A *fiducia cum amico* era tão somente um contrato de confiança e não de garantia em que o fiduciante alienava seus bens a um amigo, com a condição de lhe serem restituídos quando cessassem as circunstâncias aleatórias como risco de perecer na guerra, viagem, perdas em razão de acontecimentos políticos etc. A *fiducia cum creditore* já continha caráter assecuratório ou de garantia, pois o devedor vendia seus bens ao credor, sob a condição de recuperá-los se, dentro de certo prazo, efetuasse o pagamento de débito.

Como se vê, nestas duas espécies de fidúcia havia uma transferência da coisa ou direito para determinado fim, com a obrigação do adquirente de restituí-lo ao alienante, depois de cumprido o objetivo a que se pretendia. Tendo o fiduciante a *actio fiduciae contraria* para fazer valer o seu direito.

Embora não houvesse respaldo jurídico na época, ambas as modalidades envolviam a transferência de determinado bem ou direito a outra pessoa. Após o cumprimento da obrigação, esses bens e direitos eram devolvidos ao proprietário original.

Fica claro que a alienação fiduciária surgiu no direito romano como uma obrigação natural e, posteriormente, foi incorporada aos sistemas jurídicos modernos, tornando-se um instrumento de garantia em negócios jurídicos.

Deborah Alvarez Mendes Pinto da Silva, (2019, p.31) conceitua:

Em suma a alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, fiduciante, entrega a propriedade de um bem ao credor, fiduciário, ficando apenas com a sua posse direta, a fim de assegurar outro negócio jurídico. Se a dívida deste negócio jurídico for quitada no prazo contratual estabelecido, a propriedade do bem resolver-se-á perante o fiduciário, retornando ao fiduciante, caso contrário, consolidar-se-á perante o fiduciário, que através de um procedimento extrajudicial, criado pela Lei em comento, terá a recuperação rápida e simplificada de seu crédito.

A implementação da alienação fiduciária no ordenamento jurídico brasileiro decorre da necessidade de melhor atender a economia do país, inicialmente tratava-se dos Mercados de Capitais instituída pela Lei 4.728/65 que obteve destaque com a edição do Decreto-Lei nº 911/69. Com o passar dos anos e com o êxito da alienação fiduciária de bens móveis, foi criada a Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, onde a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário e da alienação fiduciária de bens imóveis marcou um ponto de virada.

A Lei foi crucial para empresas e instituições financeiras no setor imobiliário, pois houve a diminuição dos riscos para os credores, o que introduziu a propriedade resolúvel no Brasil e estabeleceu métodos para recuperar o capital emprestado em casos de inadimplência dos fiduciantes.

A Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 em seu Art. 22, referente à alienação fiduciária, dispõe que:

Art. 22 Alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. (BRASIL, 1997)

Nesta esteira, Tartuce e Simão (2013, p. 478) conceituam:

A alienação fiduciária em garantia constitui um negócio jurídico que traz como conteúdo um direito real de garantia sobre coisa própria. Isso porque o devedor fiduciante aliena o bem adquirido a um terceiro, o credor fiduciário, que paga o preço ao alienante originário. Constata-se que o credor fiduciário é o proprietário da coisa, tendo, ainda, um direito real sobre a coisa que lhe é própria. Como pagamento de todos os valores devidos, o devedor fiduciante

adquire a propriedade, o que traz a conclusão de que a propriedade fiduciária é resolúvel

Neste sentido, Carlos Afrânio Dantzger (2010, p. 18) explica sobre alienação fiduciária “Esse tipo de garantia tem por finalidade conceder maior segurança ao credor e celeridade na execução de seu crédito, caso não seja satisfeito voluntariamente pelo devedor no tempo devido.”

O instituto também está previsto no Código Civil, nos artigos 1.361 a 1.368-B, onde trata a propriedade fiduciária, que dispõe;

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. (BRASIL 2002).

Fica claro que a alienação fiduciária tem se mostrado essencial no cenário financeiro moderno desde sua implementação, permitindo que os credores tenham um mecanismo mais rápido e seguro para a recuperação dos créditos, diferentemente de outras formas de garantias, que podem envolver processos mais morosos, de certa forma contribui para a estabilidade do mercado de crédito, o que incentiva os credores a concederem empréstimos com maior confiança.

Portanto, a alienação fiduciária não apenas protege os interesses dos credores, mas também desempenha um papel crucial no fortalecimento do sistema financeiro como um todo.

2.3. A Transferência de Propriedade na Alienação Fiduciária: Aspectos Jurídicos

A alienação fiduciária em garantia é um instituto amplamente utilizado no Brasil, especialmente em operações de crédito, como financiamentos de veículos e imóveis.

Trata-se de uma forma de transferência de propriedade que visa garantir o cumprimento de uma dívida, mas com peculiaridades que distinguem esse mecanismo de outras modalidades de garantia.

Afranio Carlos Camargo Dantzger (2010, p. 53) ao tratar da natureza jurídica do instituto, conceitua, “A alienação fiduciária se dá por um contrato típico, formal,

bilateral pela onerosidade, tendo assim, por natureza jurídica, a concepção de negócio jurídico de garantia por excelência.”

Neste sentido, Valestan Milhomem da Costa (2008, pg. 03) dispõe que “O negócio de alienação fiduciária de bem imóvel contempla, simultaneamente, dois institutos jurídicos. A propriedade fiduciária e a propriedade resolúvel sobre o bem.”

A propriedade fiduciária constitui direito real de garantia (art. 17, IV e § 1º, Lei nº 9.514/97) e confere a posse indireta sobre o bem em favor do fiduciário (art. 23, § único). Por ser direito real, a propriedade fiduciária somente de constitui por ato de registro no Registro de Imóveis (art. 23), estando a Lei 9.514/97 nesse passo, em sintonia com o disposto no art. 1.227 do Código Civil.

A propriedade resolúvel, cuja transmissão é contratada nos termos do art. 22 da Lei nº 9.514/97, somente é transmitida com a consolidação, e constitui o domínio resolúvel do imóvel em favor do fiduciário.

Nesse tipo de contrato, a propriedade do bem é transferida ao credor fiduciário, geralmente uma instituição financeira, de forma resolúvel. Isso significa que, embora o credor detenha a titularidade formal do bem enquanto a dívida não for quitada, o devedor mantém o uso e a posse direta do bem.

A transferência da propriedade ocorre quando a alienação fiduciária é constituída, normalmente por meio de um contrato formal que precisa ser registrado em cartório ou em outro órgão competente, conforme a natureza do bem.

No caso de imóveis, esse registro é realizado no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o que estabelece a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), enquanto para bens móveis, como veículos, o registro ocorre em órgãos como o Detran.

Valestan Milhomem da Costa (2008, p. 07) explica:

Havendo a transmissão dos direitos do fiduciante sobre o imóvel, o ato a ser praticado no Registro de Imóveis é o registro do contrato, por ser hipótese de transmissão de direitos reais de propriedade, exigindo-se, por consequência, a prova do recolhimento do imposto de transmissão e, se for o caso, do laudêmio.

Ao se formalizar a alienação fiduciária, ocorre um desdobramento da posse, conforme disposto no parágrafo 2º, artigo 1.361 do Código Civil: “com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.”

Assim, o devedor permanece com a posse direta do bem, enquanto o credor fiduciário detém a posse indireta (Lei nº 9.514/1997, artigo 23, parágrafo único), que garante o direito ao bem em caso de inadimplência.

§ 1º Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel. (BRASIL, 1997)

A alienação fiduciária é uma estrutura jurídica que oferece grandes vantagens ao credor, conferindo-lhe mais segurança quanto ao seu crédito. Isso ocorre porque, em caso de inadimplência por parte do devedor, o credor pode executar a garantia de forma extrajudicial, consolidando a propriedade em seu nome sem necessidade de recorrer ao Poder Judiciário, cumprindo os requisitos legais de notificação do devedor e registro da mora, conforme previsto nos artigos 26 e 27 da referida lei.

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. (BRASIL, 1997).

Se o devedor não regularizar a dívida dentro do prazo estipulado, o credor se torna o proprietário pleno do bem. Nesse ponto, ele tem a prerrogativa de alienar o bem, ou seja, vendê-lo, com o objetivo de satisfazer o crédito inadimplido.

A legislação prevê que no caso de inadimplemento da obrigação, ou seja, quando a condição resolutiva não mais puder ser alcançada, a propriedade do bem se consolida em nome do fiduciário, que pode, a partir daí, buscar a posse direta do bem e deve, em prazo determinado, aliená-lo.

Esse mecanismo visa proporcionar ao credor maior celeridade e eficácia na recuperação do crédito, ao mesmo tempo que diminui a sobrecarga do Poder Judiciário.

3. ANÁLISE CRÍTICA

3.1. A Alienação Fiduciária como Garantia no Crédito Rural

O crédito rural, conforme definido pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA), abrange os recursos financeiros voltados ao financiamento das despesas dos ciclos produtivos da agropecuária, investimentos em bens e serviços, além dos custos com a comercialização e industrialização da produção. Ele é considerado o principal instrumento da política agrícola brasileira (Wedekin *et al.*, 2019).

O uso desse crédito é essencial para impulsionar o desenvolvimento do setor agrícola, que tem grande relevância econômica no Brasil. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a agropecuária nacional registrou um crescimento expressivo de 15,1% em 2023, movimentando R\$ 677,6 bilhões. Esse desempenho está diretamente vinculado à disponibilidade de crédito, que permite custear, investir e comercializar a produção agrícola de forma eficiente (IBGE 2024).

Conforme destaca Rizzardo (2018, p. 491), o crédito rural:

[...] constitui o principal instrumento de política agrícola no Brasil, se materializa na concessão de empréstimos, de financiamentos, de abertura de crédito, dentre outras modalidades de acesso; e abrange recursos destinados ao custeio, investimento ou comercialização.

Apesar da importância desse crédito, muitos produtores, especialmente os pequenos e médios, enfrentam barreiras para acessar esses recursos. De acordo com o Banco Mundial, o principal obstáculo ao acesso ao crédito em países emergentes não é a falta de ativos por parte dos tomadores, mas sim a limitação em utilizá-los como garantias eficazes. A falta de mecanismos que permitam ao credor recuperar esses bens de forma rápida e segura contribui para a relutância em conceder crédito (Fleisig *et al.*, 2006).

Nesse contexto, a alienação fiduciária (AF) se destaca como um instrumento jurídico eficaz para superar essas barreiras, permitindo o uso de ativos como garantias reais.

Esse mecanismo oferece maior segurança às instituições financeiras que concedem crédito rural, pois, em caso de inadimplência, o credor tem o direito de consolidar a propriedade do bem de maneira rápida e extrajudicial, sem a necessidade de um longo processo judicial.

Para o produtor rural, a principal vantagem é a possibilidade de oferecer bens móveis ou imóveis como garantia, sem perder a posse e o uso desses bens, que são essenciais para a continuidade da produção.

O desdobramento (bipartição) da posse é consequente ao fato da transferência da propriedade fiduciária do bem ao credor, eis que a coisa se conserva no poder imediato do devedor fiduciante (art. 1.361, § 2º, do CC), podendo usar e gozar o bem, segundo a sua destinação, mas às suas expensas e seus riscos, responsabilizando-se por eventual perda, destruição ou deterioração do objeto, na qualidade de depositário (art. 1.363 do CC). **O credor fiduciário adquire a posse indireta da coisa, sendo limitada a sua propriedade, posto que duas das mais importantes faculdades dominiais sobejaram concentradas com o devedor fiduciante, quais sejam: o uso e a fruição** (ROSENVALD; FARIAS, 2010, p. 384, grifo nosso).

Isso facilita o acesso ao crédito para pequenos e médios produtores rurais, que podem continuar utilizando bens alienados, como maquinário ou imóveis, ao mesmo tempo em que oferecem garantias sólidas aos credores.

Além disso, a alienação fiduciária tende a proporcionar condições financeiras mais vantajosas, como taxas de juros mais baixas, devido à segurança adicional que oferece aos financiadores.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2013) destaca essa vantagem ao afirmar:

Em termos de vantagens ao credor, a alienação fiduciária em garantia é um verdadeiro superlativo em comparação a essas vetustas garantias reais. A excussão do crédito garantido pela propriedade fiduciária é bem mais célere e segura, dada a sua imunização diante da *vis atrativa* do juízo de falência e a expedita via da execução extrajudicial (p.5).

Para os credores, a alienação fiduciária representa uma solução eficiente, reduzindo o risco de inadimplência e as incertezas quanto à recuperação dos ativos, promovendo maior confiança na concessão de crédito.

Conforme Souza (2012, p.23)

[...] uma das vantagens da alienação fiduciária de bem imóvel é que o credor fiduciário converte-se automaticamente em proprietário do bem, tendo no valor do bem dado em garantia o eventual numerário para satisfazer-se no caso de não cumprimento da obrigação pelo devedor fiduciante. Essa conversão da propriedade para o credor fiduciário é chamada de consolidação que é feita mediante averbação na matrícula do imóvel objeto da garantia, que somente é feita caso o devedor fiduciante não purgue a mora no prazo da notificação que receber do credor fiduciário através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos competente.

O processo de execução, em caso de inadimplemento, é rápido e menos oneroso, pois ocorre de forma extrajudicial, permitindo que o credor consolide a propriedade do bem com maior agilidade. Isso reduz o risco de inadimplência prolongada e protege o bem dado em garantia contra eventuais ações de terceiros.

Ademais, a alienação fiduciária oferece prioridade legal ao credor sobre o bem garantido, que não integra o patrimônio do devedor, assegurando sua proteção contra execuções de outros credores em caso de insolvência. Essa segurança jurídica permite que as instituições financeiras ofereçam condições de financiamento mais vantajosas, ampliando o acesso ao crédito rural.

Assim, a alienação fiduciária no crédito rural se apresenta como um instrumento essencial para facilitar o acesso ao crédito de forma segura e eficiente, contribuindo diretamente para o desenvolvimento do setor agropecuário. Ela promove maior previsibilidade e segurança tanto para o produtor quanto para o credor, fortalecendo as políticas públicas de incentivo à agropecuária e assegurando o crescimento contínuo desse setor crucial para a economia brasileira.

3.2 Implicações da Transferência de Propriedade sobre a Impenhorabilidade

3.2.1. Conflito entre Direitos Constitucionais

A pequena propriedade rural, usada como garantia em contratos, envolve conflitos entre os direitos constitucionais, com o foco ao direito à moradia e à subsistência do devedor, e o direito do credor em relação a satisfação de seu crédito sem que a impenhorabilidade sirva como um obstáculo absoluto.

A alienação fiduciária é basicamente um contrato voluntário e livremente pactuado entre as partes. Ou seja, ao oferecer a pequena propriedade rural como garantia, o devedor manifesta sua vontade e consente com os termos do contrato.

No entanto surge o conflito entre o direito constitucional à moradia e à subsistência previsto no artigo 5º, inciso XXVI da Constituição Federal, que visa proteger a pequena propriedade rural da penhora, desde que seja trabalhada pela família para sua subsistência, e o direito do credor em obter a satisfação de seu crédito, uma vez que, ao aceitar a pequena propriedade rural como garantia em um contrato de alienação fiduciária, confiou na garantia ofertada e assumiu o risco de

concessão do crédito com base nessa segurança de que o bem poderá ser executado em caso de inadimplência.

Embora a Constituição proteja essa propriedade, a alienação fiduciária estabelece um regime contratual especial, onde não há penhora em si, mas sim a transferência administrativa e automática do bem sem qualquer intervenção do judiciário, e que essa transferência da propriedade para o credor durante o período do contrato pode configurar de certa forma uma renúncia à impenhorabilidade.

Ao conceder sua pequena propriedade rural como garantia num contrato de alienação fiduciária, além dos requisitos necessários, o devedor age de acordo com o princípio da boa-fé e a autonomia da vontade, um dos pilares do direito contratual.

Neste sentido, David Bitencourt Moura de Araújo (2020, p. 15 e 16) discorre sobre o princípio da boa-fé e a autonomia de vontade:

Os conceitos da boa-fé podem ser diversos, mas de forma geral esse princípio irá reger um mútuo compromisso com a honestidade, colaboração entre os acordantes e uma maior lisura quanto ao contrato celebrado. Ao estar disposto a concordar com um contrato, a vontade não poderá ser duvidosa, pois assim não seria conferido a confiança nessa cooperação mútua falada anteriormente, não existiria assim o princípio da boa-fé creditado a uma das partes, fazendo com que se perdesse a franqueza do processo. (ARAÚJO, 2020, p.15)

Ou seja, a boa-fé é essencial para qualquer tipo acordo ou contrato celebrado.

Em relação à autonomia de vontade, David Bitencourt Moura de Araújo comenta:

Quanto ao princípio da autonomia da vontade, é importante salientar a condição do sujeito capaz de fazer parte de um negócio jurídico. A partir disso, temos a vontade de cada um em celebrar um acordo, este é o ponto de partida para qualquer contrato se iniciar, a base para esta matéria. Contamos com a liberdade individual como grande precursora dessa “ignição” onde é coberta em princípio pela Constituição Federal. (ARAÚJO, 2020, p.16).

Segundo o princípio da autonomia da vontade, ninguém é obrigado a firmar um contrato, mas, ao decidir celebrá-lo, as partes devem cumprir integralmente o que foi acordado. Embora haja liberdade para negociar os termos, essa liberdade encontra limites, especialmente no cumprimento de obrigações decorrentes de uma execução forçada. Nesses casos, o que antes era uma escolha torna-se uma obrigação. Assim, além do que for mutuamente pactuado, é necessário atender às disposições legais,

inclusive no que diz respeito às formalidades e penalidades previstas. (ARAÚJO, 2020).

Dito isso, o devedor reconhece os riscos associados à alienação fiduciária, incluindo a possibilidade de execução do bem em caso de inadimplemento.

Nesta esteira, em relação à boa-fé também se observa que surge o conflito ao direito do credor à satisfação de seu crédito, baseado no princípio da segurança jurídica e no direito adquirido. O artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal dispõe “a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.” (BRASIL, 1988).

Ou seja, protege o direito do credor e os contratos, de exigir o cumprimento das obrigações pactuadas. No caso da alienação fiduciária, o credor tem o direito de receber o valor devido, e, em caso de inadimplemento, de promover a execução forçada da garantia.

Embora a impenhorabilidade da pequena propriedade rural seja uma regra constitucional, existem exceções e limites legais que podem afastar essa proteção. À vista disso, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem se consolidado no sentido de que a impenhorabilidade da pequena propriedade rural não se aplica quando o imóvel é utilizado para finalidades diferentes, a não ser que seja trabalhada pela família ou lhe sirva de moradia.

No entendimento jurisprudencial da ministra Nancy Andrighi, em decisão, a relatora destacou que, para que a impenhorabilidade seja reconhecida, conforme previsto no artigo 833, inciso VIII, do CPC/2015, é necessário que o imóvel se enquadre como pequena propriedade rural e que seja efetivamente explorado pela família. (BRASIL, 2021)

De acordo com a ministra Nancy Andrighi, não há uma lei definindo o que seja pequena propriedade rural para fins de impenhorabilidade. Diante dessa ausência, a jurisprudência tem utilizado o conceito previsto na Lei 8.629/1993, que considera como pequena propriedade rural o imóvel com “área de até quatro módulos fiscais, respeitando a fração mínima de parcelamento.” (BRASIL, 2021).

Logo, em que pese a constatação de que a impenhorabilidade da pequena propriedade rural visa proteger um direito constitucional básico, qual seja, o direito à moradia e à subsistência, é necessário considerar também que quando tal propriedade é oferecida como garantia fiduciária, tal direito constitucional entra em

choque com outros direitos constitucionais, em especial a proteção da boa-fé objetiva, da autonomia da vontade e da segurança jurídica.

Nesse choque entre direitos e garantias constitucionais, tem-se que a proteção da sociedade em geral deve prevalecer, com a alienação fiduciária sendo entendida como um mecanismo legítimo e eficaz para garantir a satisfação do crédito, mesmo quando envolve a pequena propriedade rural.

O direito do credor à execução do bem dado em garantia respeita a autonomia da vontade e a segurança jurídica, que são essenciais para o funcionamento das relações econômicas. As exceções legais à impenhorabilidade, especialmente quando o imóvel é oferecido como garantia, devem ser aplicadas para assegurar o equilíbrio entre a proteção do devedor e o cumprimento das obrigações financeiras.

3.2.2 Jurisprudência e Divergências Interpretativas

A pequena propriedade rural possui proteção especial no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente com base no artigo 5º, inciso XXVI, da Constituição Federal, que estabelece a impenhorabilidade de tais propriedades quando trabalhadas pela família, garantindo a subsistência do agricultor e de seus familiares.

Contudo, o reconhecimento dessa impenhorabilidade não é automático, dependendo da análise de alguns requisitos legais e da interpretação da jurisprudência. Em decisões recentes, os tribunais têm adotado uma postura mais criteriosa quanto à aplicação dessa garantia, especialmente quando não há comprovação de que a propriedade é efetivamente explorada pela família ou que o imóvel seja a principal fonte de sustento dos proprietários.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, por exemplo, em decisão de 2020 (TJ-SP - AI: 2085691-50.2020), negou provimento a um recurso que alegava a impenhorabilidade de uma pequena propriedade rural. Nesse caso, a prova pericial concluiu que o proprietário não residia no imóvel e nem o explorava diretamente, tendo arrendado a propriedade a terceiros. Como o executado não demonstrou que a exploração da propriedade garantia a subsistência de sua família, a proteção constitucional foi afastada, de acordo com o artigo 833, VIII, do Código de Processo Civil.

Segue o julgado,

AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - Cédula Rural Pignoratícia - Decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel rural constrito - Insurgência - Alegação de impenhorabilidade do bem por tratar-se de PEQUENA PROPRIEDADE RURAL - Descabimento - Prova pericial conclusiva no sentido de que o executado e seus familiares não residem na propriedade penhorada e nem tampouco nela trabalham - Arrendamento da propriedade a terceiros, confirmado pelo executado - Não demonstrado que retira o seu sustento e de sua família, exclusivamente da exploração da propriedade - Art. 5º, XXVI, da CF - Proteção constitucional da pequena propriedade rural que não se aplica à espécie - Não caracterizada a impenhorabilidade - Ausência dos requisitos legais - Inaplicabilidade do art. 833, VII, do CPC - Decisão mantida - RECURSO NÃO PROVIDO. (TJ-SP - AI: 20856915020208260000 SP 2085691-50.2020.8.26.0000, Relator: Lavínio Donizetti Paschoalão, Data de Julgamento: 29/06/2020, 14ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/06/2020).

Por outro lado, no Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR - APL: 0001517-97.2021), foi reconhecida a nulidade de uma cláusula de alienação fiduciária de imóvel rural que não ultrapassava quatro módulos fiscais e era trabalhado pela família.

O tribunal considerou que a proteção constitucional da pequena propriedade rural prevalece mesmo em casos de alienação fiduciária, quando a propriedade garante a subsistência familiar, interpretando a norma à luz dos direitos fundamentais e da dignidade humana.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ - REsp: 1913234 SP) reforçou que, para a impenhorabilidade ser reconhecida, é necessário que a propriedade, além de ser pequena, seja explorada pela família. No caso analisado, o devedor não comprovou essa exploração familiar, o que afastou a proteção.

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE IMÓVEL. PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE. ÔNUS DA PROVA DO EXECUTADO DE QUE O BEM CONSTRITO É TRABALHADO PELA FAMÍLIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. JULGAMENTO: CPC/2015. 1. Recurso especial interposto em 23/09/2019 e atribuído ao gabinete em 28/10/2020. 2. O propósito recursal consiste em definir sobre qual das partes recai o ônus da prova de que a pequena propriedade rural é trabalhada pela família e se a proteção da impenhorabilidade subsiste mesmo que o imóvel tenha sido dado em garantia hipotecária. 3. Para reconhecer a impenhorabilidade, nos termos do art. 833, VIII, do CPC/2015, é imperiosa a satisfação de dois requisitos, a saber: (i) que o imóvel se qualifique como pequena propriedade rural, nos termos da lei, e (iii) que seja explorado pela família. Até o momento, não há uma lei definindo o que seja pequena propriedade rural para fins de impenhorabilidade. Diante da lacuna legislativa, a jurisprudência tem tomado emprestado o conceito estabelecido na Lei 8.629/1993, a qual regulamenta as normas constitucionais relativas à reforma agrária. Em seu artigo 4ª, II, alínea a, atualizado pela Lei 13.465/2017, consta que se enquadra como pequena propriedade rural o imóvel rural "de área até quatro módulos fiscais, respeitada a fração mínima de parcelamento". 4. Na vigência do CPC/73, a Terceira Turma já se orientava no sentido de que, para o reconhecimento da

impenhorabilidade, o devedor tinha o ônus de comprovar que além de pequena, a propriedade destinava-se à exploração familiar (REsp 492.934/PR; REsp 177.641/RS). Ademais, como regra geral, a parte que alega tem o ônus de demonstrar a veracidade desse fato (art. 373 do CPC/2015) e, sob a ótica da aptidão para produzir essa prova, ao menos abstratamente, é certo que é mais fácil para o devedor demonstrar a veracidade do fato alegado. Demais disso, art. 833, VIII, do CPC/2015 é expresso ao condicionar o reconhecimento da impenhorabilidade da pequena propriedade rural à sua exploração familiar. Isentar o devedor de comprovar a efetiva satisfação desse requisito legal e transferir a prova negativa ao credor importaria em desconsiderar o propósito que orientou a criação dessa norma, o qual, repise-se, consiste em assegurar os meios para a manutenção da subsistência do executado e de sua família. 5. O oferecimento do bem em garantia não afasta a proteção da impenhorabilidade, haja vista que se trata de norma de ordem pública, inafastável pela vontade das partes. Precedentes. 6. A ausência de comprovação, pela parte executada, de que o imóvel penhorado é explorado pela família afasta a incidência da proteção da impenhorabilidade. 7. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico e a demonstração da similitude fática entre o acórdão recorrido e os acórdãos paradigmas. 8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido. (STJ - REsp: 1913234 SP 2020/0185042-8, Data de Julgamento: 08/02/2023, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 07/03/2023).

Além disso, o STJ destacou que a oferta do bem em garantia hipotecária não impede, por si só, o reconhecimento da impenhorabilidade, desde que o imóvel cumpra os requisitos legais.

Decisões semelhantes foram tomadas por outros tribunais, como no Tribunal de Justiça de Goiás (TJ-GO - AI: 0104565-06.2020), onde a impenhorabilidade foi afastada porque a propriedade rural não era a única fonte de subsistência da parte agravante, apesar de ser de pequena extensão.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE DE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL. INOCORRÊNCIA. 1. O reconhecimento da impenhorabilidade da pequena propriedade rural depende da satisfação cumulativa dos seguintes requisitos: 1. área de até 4 (quatro) módulos fiscais; 2. ser trabalhada pelo próprio titular da terra; 3. servir de sustento ao agricultor e a sua família. 2. Constatado o preenchimento somente do primeiro requisito, bem como que a propriedade rural não é a única fonte de subsistência da parte agravante, afasta-se a alegação de impenhorabilidade, vez que a proteção legal visa resguardar o mínimo existencial do trabalhador rural, não meramente excluir imóveis de determinada dimensão da esfera da responsabilidade patrimonial. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-GO - AI: 01045650620208090000, Relator: Des(a). ALAN SEBASTIÃO DE SENA CONCEIÇÃO, Data de Julgamento: 13/07/2020, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 13/07/2020).

O tribunal reforçou que a proteção visa garantir o mínimo existencial do trabalhador rural, e não simplesmente excluir imóveis de pequena dimensão da responsabilidade patrimonial.

Outra decisão relevante foi a do Tribunal de Justiça do Espírito Santo (TJ-ES - Agravo de Instrumento: 5006037-56.2023), que negou o pedido de impenhorabilidade de uma pequena propriedade rural oferecida em alienação fiduciária.

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO – IMPENHORABILIDADE DE PEQUENA PROPRIEDADE RURAL – INAPLICABILIDADE – GARANTIA EM CONTRATO DE EMPRÉSTIMO – APARENTE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO DOS DEVEDORES FIDUCIANTES – VIABILIDADE DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM PROL DO CREDOR FIDUCIÁRIO – RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. Não subsiste a impenhorabilidade se o proprietário confere livremente a pequena propriedade rural em alienação fiduciária, de modo a assegurar valores obtidos de instituição financeira por meio de contrato de empréstimo. 2. Não há indícios vícios de consentimento e social na cláusula nona da avença celebrada entre as partes, sendo que há indicativo de comportamento contraditório que afronta a boa-fé objetiva, haja vista que os agravantes questionaram judicialmente a referida cláusula após terem sido constituídos em mora. 3. A documentação acostada ao instrumento não demonstra que foi purgada a mora e inexistem elementos que refutam a possibilidade de consolidação da propriedade em prol do credor fiduciário ora agravado. 4. Recurso conhecido e improvido. (TJ-ES - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 5006037-56.2023.8.08.0000, Relator: FERNANDO ESTEVAM BRAVIN RUY, 2ª Câmara Cível).

A corte entendeu que, mesmo em se tratando de pequena propriedade, a proteção não se aplica quando há comportamento contraditório por parte dos devedores, como ao questionar a validade de uma cláusula contratual depois de terem sido constituídos em mora.

Por outro lado, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Agravo de Instrumento nos Embargos Declaratórios no AREsp: 2402553 SC, reafirmou que a impenhorabilidade subsiste mesmo em casos de alienação fiduciária, desde que o imóvel seja trabalhado pela família com o objetivo de garantir sua subsistência. A corte considerou que, nesses casos, o reconhecimento da impenhorabilidade prevalece sobre os interesses dos credores, desde que estejam presentes os requisitos constitucionais.

Em outra decisão do STJ (AgInt no AREsp: 1909470 PR), a corte analisou a questão da alienação fiduciária e afastou a impenhorabilidade de um imóvel oferecido em garantia, argumentando que a alienação fiduciária implica a transmissão condicional da propriedade e, em caso de inadimplência, consolida-se em nome do credor fiduciário. Assim, a proteção do bem de família foi afastada, em respeito à boa-fé e à ética nas relações contratuais.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, em uma decisão mais recente (TJ-SP - AI: 2122930-83.2023), também afastou a impenhorabilidade de uma pequena propriedade rural oferecida voluntariamente como garantia fiduciária em um contrato de empréstimo.

Agravo de instrumento. Declaratória de nulidade de alienação fiduciária e de impenhorabilidade de pequena propriedade rural. Tutela antecedente. Deferimento. Inconformismo da ré. Acolhimento. Ausência da probabilidade do direito invocado. Impenhorabilidade. Inocorrência. Oferta voluntária do bem em garantia de empréstimo pecuniário. Transmissão condicional da propriedade. Proteção constitucional que não suplanta a livre possibilidade de disposição do bem e a boa-fé objetiva. Decisão reformada. Agravo de instrumento provido. (TJ-SP - AI: 21229308320238260000 Urupês, Relator: Rômolo Russo, Data de Julgamento: 27/10/2023, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/10/2023).

A corte destacou que a proteção constitucional da pequena propriedade rural não pode prevalecer sobre a livre disposição do bem em garantia de contrato firmado de boa-fé.

Por fim, o Tribunal de Justiça do Paraná, em decisão de 2019 (TJPR - APL: 0000889-87.2017), reconheceu a possibilidade de constituição de alienação fiduciária sobre uma pequena propriedade rural como garantia de obrigações contratuais, entendendo que a alienação fiduciária não se confunde com penhora e que, ao oferecer o imóvel voluntariamente como garantia, o devedor assumiu o risco da execução.

Portanto, a análise da impenhorabilidade de pequenas propriedades rurais exige a comprovação de que o imóvel é de fato trabalhado pelo proprietário e sua família, garantindo a subsistência deles. A jurisprudência recente tende a enfatizar a necessidade de provas robustas para que a proteção constitucional seja aplicada, reconhecendo a impenhorabilidade apenas nos casos em que a pequena propriedade rural cumpre sua função social e econômica, sendo essencial para a manutenção do agricultor e de sua família.

4. VIABILIDADE JURÍDICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM PEQUENAS PROPRIEDADES RURAIS

A alienação fiduciária é amplamente utilizada como mecanismo de garantia em operações de crédito, especialmente no setor imobiliário e agrícola. Sua aplicação em

pequenas propriedades rurais, embora envolva discussões sobre a proteção constitucional, tem se mostrado viável e essencial para proporcionar segurança jurídica ao credor e garantir o acesso a financiamento pelo produtor rural.

A Lei nº 9.514/1997, que regulamenta a alienação fiduciária, não faz nenhuma ressalva específica quanto à utilização dessa garantia em pequenas propriedades rurais, permitindo sua aplicação dentro dos princípios de autonomia privada e de liberdade contratual. Neste sentido, Diego Alvarino Britto (2011, p. 15) discorre:

A autonomia privada e a consequente liberdade contratual dos particulares também são limitadas em razão da aplicação do princípio da função social do contrato. O reconhecimento de que o direito de propriedade tem uma função social a ser cumprida altera substancialmente a noção de contrato e a ideia de liberdade contratual, e representa uma superação do modelo individualista da propriedade e do contrato. Pode-se dizer que a função social do contrato é, na verdade, uma extensão do princípio da função social da propriedade, na medida em que o contrato é o instrumento de circulação de riquezas e de afirmação da propriedade privada.

O artigo 5º, inciso XXVI, da Constituição Brasileira assegura a impenhorabilidade da pequena propriedade rural quando utilizada para a subsistência familiar. No entanto, a alienação fiduciária, ao transferir a propriedade resolúvel para o credor, não configura uma penhora, mas uma transmissão de propriedade que é pactuada voluntariamente pelas partes, sem intervenção direta do Judiciário. Esse aspecto é fundamental para garantir a celeridade e a segurança do processo de recuperação de crédito.

O Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 1.327.643-RS (conferir), destacou a importância de mecanismos que assegurem o financiamento das atividades empresariais, reconhecendo que:

A exploração da atividade econômica depende em grande medida do acesso regular ao crédito, viabilizado por mecanismos que assegurem o financiamento das atividades empresariais e pelo desenvolvimento de instrumentos negociais próprios para atendimento às peculiaridades de cada setor da economia.

Diferentemente de outras garantias reais, como o penhor e a hipoteca, a alienação fiduciária proporciona ao credor uma segurança mais robusta ao estabelecer um direito real sobre coisa própria, conforme explica Venosa:

O contrato de alienação fiduciária, tal como os contratos que instituem penhor ou hipoteca, é modalidade de garantia real. (...) A coisa móvel é transferida

para fins de garantia. Nesse aspecto, não se confunde com os demais direitos reais de garantia, penhor, hipoteca e anticrese, porque nestes existe direito real limitado, enquanto na alienação fiduciária opera-se a transferência do bem. Existe alienação e não gravame (VENOSA, 2013).

Esse fator oferece uma segurança jurídica essencial, permitindo ao credor consolidar a propriedade de forma mais rápida e eficiente em caso de inadimplência, sem as dificuldades associadas a processos judiciais demorados e custosos. Além disso, a alienação fiduciária pode ser formalizada diretamente em Tabelionato de Notas e Protestos, o que torna o procedimento mais ágil e com custos reduzidos (FRANCO e TESSARO, 2024, p. 70).

O reconhecimento da viabilidade da alienação fiduciária em pequenas propriedades rurais está embasado na autonomia da vontade das partes contratantes. Ao oferecer voluntariamente o imóvel como garantia, o proprietário manifesta sua intenção clara de assumir os riscos inerentes ao contrato, em conformidade com o princípio da boa-fé.

O artigo 422 do Código Civil estabelece que “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé” (BRASIL, 2002), o que reforça a natureza obrigatória da boa-fé.

Portanto, a proteção constitucional da pequena propriedade rural não deve ser interpretada como um obstáculo absoluto ao direito do credor de obter a satisfação de seu crédito. É necessário considerar que o oferecimento do bem em garantia resulta de uma negociação consciente e legítima, na qual ambas as partes assumem responsabilidades recíprocas.

Nesse sentido, Franco e Tessaro (2024, p. 70) destacam que “a posse não é totalmente do credor, o devedor pode usufruir do imóvel enquanto paga as parcelas do financiamento, o que reproduz intensa comodidade”.

Dessa forma, ao garantir aos credores o direito de consolidar a propriedade em caso de inadimplência, a alienação fiduciária respeita a autonomia privada e proporciona condições mais favoráveis de crédito ao produtor rural, permitindo-lhe continuar suas atividades com o respaldo necessário para enfrentar os desafios financeiros.

Portanto, a viabilidade jurídica da alienação fiduciária em pequenas propriedades rurais deve ser entendida como uma medida que fortalece a segurança jurídica nas relações de crédito, estimulando a concessão de financiamentos e promovendo o desenvolvimento econômico do setor rural.

4.1 Autonomia Privada versus Proteção Constitucional

O debate entre autonomia privada e proteção constitucional da pequena propriedade rural envolve o delicado equilíbrio entre o direito das partes de contratar livremente e os princípios fundamentais estabelecidos pela Constituição.

A Constituição Brasileira, em seu artigo 5º, inciso XXVI, assegura a impenhorabilidade da pequena propriedade rural usada para subsistência familiar, garantindo uma proteção mínima ao produtor rural.

Por outro lado, a autonomia privada é um dos pilares do direito contratual, permitindo que indivíduos negociem e disponham de seus bens de forma voluntária e consciente, conforme disposto no artigo 421 do Código Civil: “A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.”

Nesse contexto, o princípio da autonomia da vontade, como destaca Orlando Gomes, é central no campo contratual, expressando-se na liberdade de contratar:

O princípio da autonomia da vontade particulariza-se no Direito contratual na liberdade de contratar. Significa o poder dos indivíduos de suscitar, mediante declaração de vontade, efeitos reconhecidos e tutelados pela ordem jurídica. No exercício desse poder, toda pessoa capaz tem aptidão para provocar o nascimento de um direito, ou para obrigar-se. A produção de efeitos jurídicos pode ser determinada pela vontade unilateral ou pelo concurso de vontades. Quando a atividade jurídica se exerce mediante contrato, essa liberdade ganha grande extensão (GOMES, 2019, P. 21).

Um exemplo claro do exercício da autonomia privada no direito contratual é a alienação fiduciária, uma modalidade contratual que permite a livre negociação entre as partes, sem imposições externas. Essa forma de contratação respeita a autonomia privada porque depende da vontade livre das partes para sua celebração.

A alienação fiduciária, além de expressar a autonomia privada, tem importância prática significativa ao viabilizar o acesso ao crédito para o desenvolvimento econômico, sem comprometer a proteção constitucional garantida ao pequeno produtor.

O princípio da dignidade da pessoa humana, previsto no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal, assegura a todos o direito a uma vida digna, que inclui acesso à moradia e meios de subsistência.

No contexto da alienação fiduciária de pequenas propriedades rurais, esse princípio atua como um limite à autonomia privada, pois a perda da única fonte de subsistência do pequeno produtor, em razão de uma dívida, pode representar uma violação de sua dignidade.

Nesse sentido, a utilização da pequena propriedade rural como garantia pode, na verdade, promover a dignidade do pequeno produtor, viabilizando o acesso ao crédito e possibilitando o desenvolvimento econômico de sua atividade.

A alienação fiduciária, por não configurar uma penhora, mas sim uma transferência temporária de propriedade com o consentimento do proprietário, preserva esse direito, desde que respeite as garantias constitucionais e a necessidade de subsistência.

Além disso, o princípio da função social da propriedade, consagrado no artigo 186 da Constituição Federal, estabelece que a propriedade rural cumpre sua função social quando:

- I- é utilizada de maneira racional e adequada;
- II- preserva os recursos naturais disponíveis e o meio ambiente;
- III- observa as normas que regulam as relações de trabalho;
- IV- contribui para o bem-estar dos proprietários e trabalhadores. (BRASIL, 1988).

A função social é especialmente relevante para pequenas propriedades rurais, que muitas vezes são a única fonte de sustento da família. O uso da alienação fiduciária como garantia deve estar de acordo com esse princípio, ou seja, a propriedade não pode ser alienada de forma que comprometa sua função social, que é assegurar o sustento e a moradia de seus ocupantes.

Ao permitir o uso da pequena propriedade rural como garantia sem comprometer sua função social, a alienação fiduciária pode contribuir para o desenvolvimento econômico e social dessas áreas. Isso reforça a ideia de que o exercício responsável da autonomia privada pode se harmonizar com a função social da propriedade, promovendo tanto o bem-estar individual quanto o coletivo.

Como ensinam Rosa Maria de Andrade Nery e Nelson Nery Júnior:

O contrato é o instituto emblemático da liberdade privada, voltado para a circulação de riquezas. A Constituição Federal e o Código Civil garantem o exercício da autonomia privada, concedendo às partes o direito de contratar com liberdade, limitando a disposição privada pela ordem pública e pela função social do contrato. [...] A função social é expressa na circulação de

riquezas, respeitando a boa-fé objetiva, a função social e ambiental da propriedade, e a liberdade individual, conciliada com o interesse público (apud VILAÇA; OLIVEIRA; BENEVIDES, 2022, p. 244).

Dessa forma, a relação entre a autonomia privada e a proteção constitucional não deve ser vista como uma oposição, mas como uma conciliação de interesses. A liberdade contratual deve ser exercida de forma responsável, respeitando as garantias fundamentais e assegurando que o pequeno produtor rural tenha acesso ao crédito de forma segura e eficaz, sem comprometer seu direito à subsistência e à dignidade.

4.2 Propostas de Flexibilização Legal

A flexibilização da impenhorabilidade da pequena propriedade rural em situações de alienação fiduciária é uma questão sensível que exige um equilíbrio entre a segurança jurídica dos credores e a proteção dos direitos dos pequenos produtores. A pequena propriedade rural desempenha um papel crucial na economia, contribuindo para a sustentabilidade social e para a segurança alimentar.

Dessa forma, qualquer alteração legal deve considerar tanto a necessidade de promover o desenvolvimento econômico quanto a preservação dos direitos fundamentais dos agricultores.

Atualmente, a alienação fiduciária de imóveis no Brasil, incluindo propriedades rurais, é regulada pela Lei nº 9.514/1997, que estabelece o Sistema Financeiro Imobiliário.

Entretanto, essa legislação não faz distinções entre imóveis urbanos e rurais, tampouco oferece proteções específicas para pequenas propriedades rurais, gerando um ambiente de incerteza para os pequenos produtores que, muitas vezes, dependem de sua propriedade para subsistência.

Nesse contexto, a proteção constitucional da pequena propriedade rural (art. 5º, XXVI da CF) deve ser considerada ao discutir a flexibilização de sua impenhorabilidade.

Uma alternativa legislativa viável seria a implementação de um regime especial de alienação fiduciária para pequenas propriedades rurais. Esse regime poderia definir um teto para o valor do financiamento ou limitar a parte da propriedade que pode ser usada como garantia, evitando que o produtor rural perca completamente seu meio de subsistência em caso de inadimplência.

Além disso, a legislação poderia exigir a apresentação de alternativas menos onerosas antes da execução da garantia, como prazos mais amplos para a quitação da dívida ou renegociações das condições financeiras.

Outra proposta relevante é o fortalecimento e a ampliação de fundos de aval específicos para pequenos produtores rurais. Nesse contexto, destaca-se a importância dos fundos já existentes:

O Fundo Garantidor é um instrumento financeiro essencial para reduzir riscos e facilitar o acesso ao crédito, especialmente para agricultores familiares e suas cooperativas, que enfrentam dificuldades em oferecer garantias reais. No contexto do Plano Safra da Agricultura Familiar 2024/2025, esses produtores foram incluídos em três Fundos Garantidores que desempenham um papel crucial ao garantir a segurança dos financiamentos concedidos, com o objetivo de promover a sustentabilidade econômica das zonas rurais e assegurar a segurança alimentar no Brasil. (ACESSO [...], 2024).

A expansão desses fundos poderia incluir o aumento dos recursos disponíveis, a simplificação do acesso e a melhoria das condições de utilização. Isso proporcionaria garantias complementares aos pequenos produtores em operações de crédito, reduzindo a necessidade de alienar suas propriedades e minimizando o risco de perda total em caso de inadimplência.

Como defende Tavares (2012, p. 765), “A segurança jurídica advém propriamente do Estado Constitucional de Direito”. Isso reforça a importância de se criar um ambiente previsível e justo tanto para credores quanto para devedores.

Para Carvalho (2022, p. 38-39), o direito à segurança jurídica é fundamental, abrangendo “a certeza, a estabilidade, a confiabilidade e a efetividade das situações jurídicas processuais”.

Assim, a segurança jurídica deve ser garantida não só no processo, mas também por meio do processo (SARLET, 2017). Dessa forma, é imprescindível proteger os direitos tanto do executado quanto do exequente, sem priorizar exclusivamente os interesses do devedor em detrimento do credor.

Como ressalta Carvalho (2022, p. 50), “Cumprir destacar que, não é o intuito deixar o devedor na miséria, e sim garantir ao credor o mínimo necessário a garantir a sua dignidade, na mesma proporção que é garantido isso ao devedor”.

A dignidade da pessoa humana e o mínimo existencial são direitos assegurados a ambas as partes, devedor e credor (CARVALHO, 2022). Assim, as propostas de flexibilização legal buscam criar um ambiente mais equilibrado,

proporcionando previsibilidade aos credores e mais segurança aos pequenos agricultores.

Ao adotar um regime especial de alienação fiduciária, prever cláusulas de proteção e fortalecer os fundos de aval, é possível promover o desenvolvimento econômico no campo sem negligenciar os direitos fundamentais e a dignidade dos produtores.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A alienação fiduciária de pequenas propriedades rurais traz à tona um debate significativo entre a proteção constitucional e a autonomia da vontade. O estudo buscou entender como a utilização da propriedade rural como garantia pode viabilizar o acesso ao crédito para pequenos produtores, permitindo o desenvolvimento econômico e social, sem que se ignorem os direitos constitucionais à dignidade e à subsistência.

Concluiu-se que, embora a Constituição Federal assegure a impenhorabilidade das pequenas propriedades rurais voltadas para a subsistência familiar, a autonomia privada, exercida mediante contrato de alienação fiduciária, confere ao pequeno produtor a possibilidade de optar pelo uso do imóvel como garantia. Esse mecanismo é relevante para viabilizar o financiamento necessário ao crescimento da atividade rural e, conseqüentemente, fortalecer a economia do setor.

Porém, a aplicação desse instrumento jurídico deve ser observada com cautela para que não comprometa a função social da propriedade e a dignidade dos produtores. O uso da alienação fiduciária oferece segurança jurídica ao credor, garantindo-lhe a consolidação da propriedade em caso de inadimplência, o que pode reduzir taxas de juros e facilitar o acesso ao crédito. Ainda assim, é imprescindível que essa concessão esteja alinhada aos direitos fundamentais, evitando-se a perda da única fonte de sustento do produtor.

Dessa forma, o equilíbrio entre o direito à satisfação do crédito e a proteção ao bem de família se torna essencial para que a alienação fiduciária em pequenas propriedades rurais cumpra seu propósito de forma justa e eficaz. O estudo reforça a importância de um regime que concilie o desenvolvimento econômico com a função social da propriedade, permitindo que o pequeno produtor tenha acesso a melhores

condições de crédito e possa contribuir para a sustentabilidade do setor agrícola brasileiro.

4. REFERÊNCIAS

ACESSO facilitado: Fundo Garantidor transforma realidade da Agricultura Familiar. **Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar**. Online, 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/mda/pt-br/noticias/2024/07/acesso-facilitado-fundo-garantidor-transforma-realidade-da-agricultura-familiar>. Acesso em: 12 set. 2024.

ARAÚJO, David Bitencourt Moura de. **Alienação fiduciária: a possibilidade de transferência de titularidade de imóvel (de bem de família) nas questões de inadimplência**. Salvador, p.16. 2020. Disponível em: <https://ri.ucs.br/items/92230f8d-0900-4b06-8d91-6121a9770e2f> . Acesso em: 19 out. 2024

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Art. 5º, inciso XXVI. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10730101/inciso-xxvi-do-artigo-5-da-constituicao-federal-de-1988>. Acesso em: 12 set. 2024.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil: Presidência da República**. Brasília DF: [s. n.], 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm . Acesso em: 25 out. 2024.

BRASIL. **Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 nov. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 15 set. 2024

BRASIL. **Lei n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993**. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 26 fev. 1993. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm. Acesso em: 15 set. 2024

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 15 set. 2024.

BRASIL. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 17 set. 2024.

BRASIL. **Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 20 nov. 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 17 set. 2024.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm . Acesso em: 15 out. 2024.

BRASIL. Ministério da Agricultura e Pecuária. **Crescimento da economia brasileira é impulsionado pela alta de 15% da agropecuária em 2023.** Brasília, 1 mar. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/crescimento-da-economia-brasileira-e-impulsionado-pela-alta-de-15-da-agropecuaria-em-2023>. Acesso em: 15 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Para evitar penhora, cabe ao executado comprovar que a pequena propriedade rural é explorada pela família.** Superior Tribunal de Justiça, 10 fev. 2023. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portaltj/Paginas/Comunicacao/Noticias/2023/10022023-Para-evitar-penhora--cabe-ao-executado-comprovar-que-a-pequena-propriedade-rural-e-explorada-pela-familia.aspx>. Acesso em: 17 set. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Cabe ao executado provar que pequena propriedade rural é explorada em regime familiar.** Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portaltj/Paginas/Comunicacao/Noticias/07042021-Cabe-ao-executado-provar-que-pequena-propriedade-rural-e-explorada-em-regime-familiar-.aspx> Acesso em: 20 out. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.843.846/MG 2019/0312949-9.** Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 2 fev. 2021, publicado em 5 fev. 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1172220576>. Acesso em: 28 jun. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.913.234/SP, 2020/0185042-8.** Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Segunda Seção. Julgado em 08 fev. 2023, publicado em 07 mar. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1776672868>. Acesso em: 28 jun. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.327.643/RS 2012/0117472-8.** Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma. Brasília, julgado em 21 mai. 2019, publicado em 06 ago. 2019. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/859326487/recursospecial-resp-1327643-rs-2012-0117472-8/inteiro-teor-859326594?ref=serp> . Acesso em: 28 jun. 2024.

BRITTO, Diego Alvarino. **A MODERNA CONCEPÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA NO ÂMBITO DAS RELAÇÕES CONTRATUAIS.** 128. ed.

[S. l.]: A Revista Direito UNIFACS – Debate Virtual, QUALIS A2 pela CAPES em Direito, fevereiro 2011. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/1416> . Acesso em: 28 out. 2024.

CARVALHO, Gabrielle Carara de. **A relativização da impenhorabilidade do único bem de família suntuoso em face do direito do credor à satisfação de um crédito alimentício**. Orientador: Dr. Victor de Almeida Conselvan. 2022. Monografia apresentada como requisito parcial para obtenção (De Bacharel em Direito) - Universidade Federal de Rondônia – UNIR, Cacoal, 2022. Disponível em: <https://ri.unir.br/jspui/handle/123456789/4767> . Acesso em: 20 out. 2024.

DA COSTA, Valestan Milhomem. **Aspectos práticos da alienação fiduciária de imóveis**. <https://www4.tjrj.jus.br/portal-extrajudicial/documentos/valestan-milhomen.pdf>. Acesso em: 16 set. 2024

DANTZGER, Afranio Carlos C. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, 3ª edição**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2010. E-book. ISBN 978-85-309-4226-7. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4226-7/> . Acesso em: 17 set. 2024.

DE SOUZA, Leonardo Lopes. **As vantagens da alienação fiduciária de bem imóvel em relação à hipoteca**. Trabalho de Conclusão de Curso – Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, Direito, Assis, 2012. Disponível em: <https://cepein.femanet.com.br/BDigital/arqTccs/0811230120.pdf> . Acesso em: 16 out. 2024.

DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. v.4. 38ª edição**. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. pág.654. ISBN 9788553622429. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622429/>. Acesso em: 11 out. 2024.

DOGNANI, Karen; ALMEIDA, Priscila; MILITINO, Priscilla. **A alienação fiduciária**. JusBrasil, 2016. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-alienacao-fiduciaria/328438084>. Acesso em: 17 set. 2024.

DOORNIK, B. F. N. Van, & CAPELLETTO, L. R. (2015). *Collateral after the Brazilian creditor rights reform*. Brazilian Central Bank [Working Paper Series. n. 404]. Retrieved from <https://www.bcb.gov.br/pec/wps/ingl/wps404.pdf>.

FRANCO, Daiany; TESSARO, Andréa Grandini José. **Alienação Fiduciária De Imóveis Como Garantia De Operações Creditícias**. REVISTA JURÍDICA - DIREITO, JUSTIÇA, FRATERNIDADE & SOCIEDADE, [s. l.], ano 2024, v. 1, ed. 2, p. 58-79, junho 2024. Disponível em: <https://www.revista.sentencadozero.com/index.php/rjsdz/issue/view/14> . Acesso em: 29 out. 2024.

FLEISIG, H., Safavian, M., & Peña, N. de la. (2006). **Reforming collateral laws to expand access to finance**. World Bank.

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/734741468160489873/pdf/370960Reformin101OFFICIAL0USE0ONLY1.pdf>.

GARBIN JUNIOR, Edson. **Alienação fiduciária de bens móveis fungíveis na célula de produto rural**. 2023. 27 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2023. Disponível em: <https://repositorio.ufu.br/handle/123456789/39473> . Acesso em 20 out. 2024.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Atualização de Edvaldo Brito e Reginalda P. de Brito. 27ª edição. Editora Forense, Rio de Janeiro, 2019, p. 21.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Agropecuário 2017: Agricultura Familiar: primeiros resultados**. Disponível em: https://censoagro2017.ibge.gov.br/templates/censo_agro/resultadosagro/pdf/agricultura_familiar.pdf. Acesso em: 12 set. 2024.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA). **Módulo Fiscal**. Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/modulo-fiscal>. Acesso em: 15 set. 2024.

MIRANDA, Ariana. **Alienação fiduciária como forma de celeridade no recebimento do crédito** [S. l.], 03 ago. 2023. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-ago-03/ariana-miranda-alienacao-fiduciaria-recebimento-credito/> Acesso em: 10 out. 2024.

NEGRATO, Gustavo Scudeler. **A alienação Fiduciária de Bem Imóvel: Uma Análise Comparada**. São Paulo, p. 156. 2010. Disponível em: <https://sapientia.pucsp.br/handle/handle/8967> . Acesso em: 15 mai. 2024.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Alienação fiduciária em garantia: reflexões sobre a insuficiência do cenário normativo e jurisprudencial atual**. Núcleo de Estudos e Pesquisas da Consultoria Legislativa, Brasília/df, v. 3, n. 8, p.1-21, 05 ago. 2013. Semestral. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496328/TD132.pdf?sequence=1> Acesso em: 15 set. 2024.

OLIVEIRA, Gleydson K. L. **Execução extrajudicial na Lei de Alienação Fiduciária em garantia de imóveis**. [S. l.], 10 nov. 2023. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2023-nov-10/gleydson-oliveira-execucao-extrajudicial-em-garantia-de-imoveis/> . Acesso em: 10 nov. 2024.

PAGNONCELLI, A.; DOS SANTOS, R. W.; DE ALMEIDA, A. L. Da impenhorabilidade da pequena propriedade rural. **Brazilian Journal of Development**, [S. l.], v. 9, n. 3, p. 9855–9864, 2023. DOI: 10.34117/bjdv9n3-066. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/57883> . Acesso em: 20 out. 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil . Ed 29**. Rio de Janeiro: Forense, 2017. Disponível em:

https://issuu.com/adrianoneponucemo/docs/caio_m_rio_da_silva_pereira_-_insti . Acesso em: 15 mai. 2024.

RIZZARDO, A. **Direito do Agronegócio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p.705.

ROCHA, Alisson Augusto Blank da. **Pequena propriedade rural e a jurisprudência quanto as suas exceções**. [S. l.], 22 jun. 2022. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2022-jun-26/alisson-blank-pequena-propriedade-rural-jurisprudencia/> . Acesso em: 20 out. 2024.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010. 664 p.

SILVA, Deborah Alvarez Mendes Pinto da. **Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis**. 2019. 71 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito) - Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/10242> 2019. Acesso em: 17 set. 2024.

TARTUCE, F; SIMÃO, J.F; **Direito Civil: Direito das coisas, Vol. 4. Ed 5**. São Paulo: Editora Método, 2014. Disponível em: <https://www.ava-edu.net/biblioteca/wp-content/uploads/2020/07/Direito-civil-direito-das-coisas-Flavio-Tartuce.pdf>. Acesso em: 15 mai. 2024.

TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. 10. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2012.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Contratos em espécie**. 2ª Ed. Volume 3. São Paulo: Atlas, 2002, p. 101.

VILAÇA, Leonardo Ferreira; OLIVEIRA, Leônidas Meireles Mansur Muniz de; BENEVIDES, Wilson Almeida. **Autonomia Privada: democracia, estado de direito e valores existenciais e patrimoniais**. Belo Horizonte, MG: Expert Editora, 2022. Disponível em: <https://experteditora.com.br/wp-content/uploads/2022/04/Autonomia-Privada.pdf>. Acesso em: 29 out. 2024.

WEDEKIN, Ivan et al. **Política agrícola no Brasil: o agronegócio na perspectiva global**. . São Paulo: WDK Agronegócio, 2019. 356p. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/003040493> . Acesso em: 01 nov. 2024.